

**В.Ю. Корзілов, канд. техн. наук,
ст. науков. співробітник**

Кримський НДІ судових експертиз

Ю.О. Корзілов, інженер

ДП "СВЗ"

СПРОЩЕНИЙ МЕТОД РОЗРАХУНКУ СУМИ ЗАВИЩЕННЯ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ЯК МЕТОД ЕКСПЕРТНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ У ПРАКТИЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ КРИМСЬКОГО НДІСЕ

Запропоновано метод визначення вартості виконаних будівельних робіт при провадженні будівельно-технічних експертиз, пов'язаних з оцінкою вартості або з визначенням суми завищення вартості фактично виконаних робіт. Розглянуто комбінований спрощений метод розрахунку суми завищення вартості будівельних робіт.

Основними принципами судових експертиз є законність, незалежність, об'єктивність і повнота експертних досліджень, як це передбачено вимогами законодавства [1]. Для розкриття шляхів здійснення цих принципів важливо відповісти на декілька наступних питань. Якими методами і прийомами досягаються два останні принципи при проведенні досліджень з оцінки вартості фактично виконаних робіт? Наскільки швидко і легко можливо цього досягти при значному об'єму досліджуваних робіт? Який інструментарій є сьогодні у наявності у експерта, який виконує цю задачу? Що не вистачає сьогодні експерту-будівельнику для забезпечення повноти і об'єктивності експертного дослідження?

З великого різноманіття будівельно-технічних експертиз виділяються експертизи, які пов'язані з визначенням вартості фактично виконаних будівельних робіт або з визначенням завищення вартості цих робіт.

Виконання подібного типу експертиз дуже трудомістке, особливо для випадків, коли об'єкти дослідження складні і об'ємні (звітна документація, а саме: акти прийомки виконаних будівельних робіт за формою № КБ-2в представлені значною кількістю; кожен з них не простий за складом і змістом робіт; у підсумкових відомостях до актів ресурсні частини представлені широким спектром будівельних машин,

механізмів, будівельних матеріалів, конструкцій та виробів. Складність виконання експертиз стає ще більшою у разі, коли необхідно аналізувати вплив на загальну вартість фактично виконаних робіт багатой кількості параметрів у режимі минулого часу, тобто з давністю виконання робіт від двох та більше років. Для експертної практики така ситуація нерідка.

Умови, які є обов'язковими для визначення кошторисної вартості будівельних робіт, пропонується умовно розділити на два великих блоки:

- перший блок включає підвищення рівня професійних спеціальних знань стосовно визначення вартості виконаних будівельних робіт до належного рівня та вміння швидко і професійно визначити завищення вартості фактично виконаних будівельних робіт;
- другий блок складає “інструментарій” для вмілого і ефективного застосування всіх наявних у розпорядженні експерта засобів для досягнення бажаного результату — повноти і об'єктивності експертного висновку. Таким інструментарієм для експерта може бути результати наукових досліджень, які направлені на поліпшення якості виконання експертиз та забезпечення повноти досліджень і об'єктивності висновків.

Загальний алгоритм визначення вартості фактично виконаних будівельних робіт та їх завищення можливо представити відомими простими схемами (схеми А, Б).

Послідовність виконання експертиз такого типу включає наступні етапи:

1. Ознайомлення та дослідження документів, що надані у матеріалах справи до експертизи.

Схема А: визначення завищення вартості фактично виконаних робіт

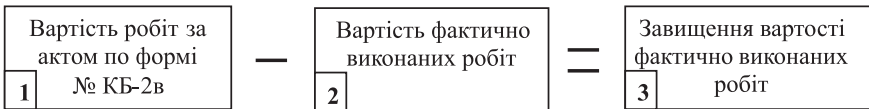
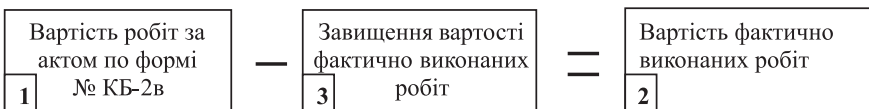


Схема Б: визначення вартості фактично виконаних робіт



2. Направлення клопотання про надання додаткових матеріалів, якщо такі потрібні.

3. Виявлення (ідентифікація) помилок та порушень чинного порядку визначення вартості будівельних робіт шляхом проведення огляду у натурі об'єктів дослідження і дослідженням наданих до експертизи документів про виконання договорів підряду.

4. Доказ беззаперечності помилок і порушень чинного порядку визначення вартості будівельних робіт шляхом посилання на конкретні пункти нормативних документів, наприклад ДБН Д.1.1-1–2000 [3], які регламентують порядок визначення вартості будівельних, ремонтно-будівельних робіт.

5. Оцінка у грошовому еквіваленті наслідків порушень при визначенні вартості будівельних робіт з метою уточнення кошторису на конкретну суму відповідно до вимог п. 3.3.12 ДБН Д.1.1-1–2000 [3].

6. Оформлення висновку експертизи у порядку і за правилами, які передбачені діючими нормативно-правовими актами [2].

При оцінці правильності визначення вартості фактично виконаних робіт або при визначенні суми завищення вартості будівельних робіт багатофакторний характер впливу безлічі параметрів на кошторисну вартість будівельних робіт (див. схеми на рис. 1) передбачає складну задачу для фахівців, судових експертів не з точки зору складності обчислення суми порушення, а з точки зору виявлення, ідентифікації безперечних помилок чинного порядку визначення вартості робіт. Параметрів, які впливають на результати розрахунку, забагато, значна їх кількість прихована в середині ресурсних частин окремих розцінок. На величину окремої одиничної розцінки впливає 8 параметрів та розкриття можливої їх комбінації в середині розцінки близька к виграшу у лотерею (так званий ефект “Спортлото”). Цей ефект стає на порядки більше, коли доводиться аналізувати вплив на загальну вартість будівництва не однієї, а великої кількості розцінок і до того ж з різних актів за формою № КБ-2в та, як правило, у режимі минулого часу, що також утруднює експертні дослідження.

При виявленні, ідентифікації помилок і порушень пропонується застосовувати:

- формульний формат діючих положень Правил визначення вартості будівництва [3] (багатофакторний характер впливу безлічі параметрів на кошторисну вартість будівельних робіт (рис. 1);
- оригінальну класифікацію порушень при визначенні вартості будівельних робіт (рис. 2).

ВАРТІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ. ФОРМУЛЬНИЙ ФОРМАТ ДБНД. 1.1-1-2000

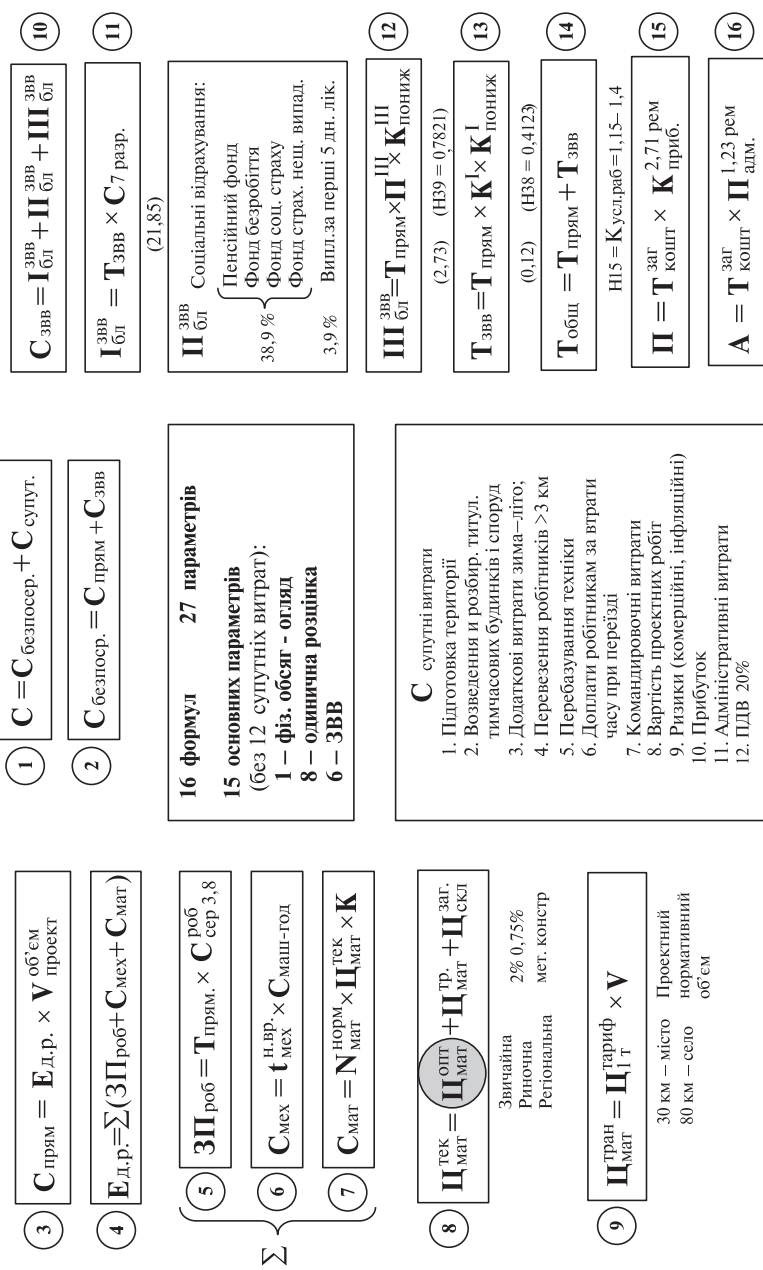


Рис. 1

КЛАСИФІКАЦІЯ ПОМИЛОК І ПОРУШЕНЬ ДІЮЧОГО ПОРЯДКУ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

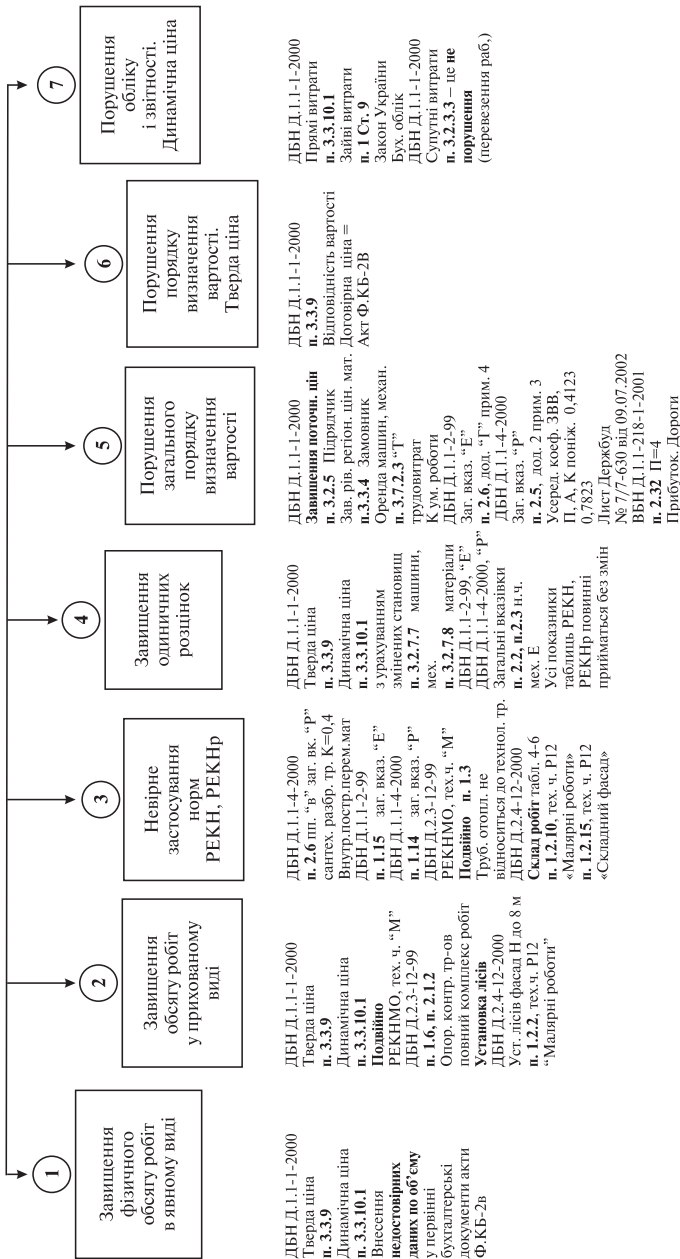


Рис. 2

У схемі на рис. 2 наведено сім блоків, за кожним з котрих слід розуміти найбільш характерні для будівельної практики помилки і порушення чинного порядку визначення вартості будівельних робіт. Ця схема не є результатом теоретичних домислів. Вона - наслідок збору та узагальнення, аналізу і класифікації найбільш характерних порушень при визначенні вартості фактично виконаних будівельних робіт за результатами практичних досліджень.

При підрахунку кошторисної вартості фактично виконаних робіт традиційним методом є перерахунок вартості із застосуванням автоматизованих комплексів випуску кошторисів за схемою “А” — коли першим кроком визначається вартість фактично виконаних робіт (блок “2”), а другим — завищення вартості фактично виконаних робіт (блок “3”) як результат віднімання від блоку “1” блока “2”.

Пропонується розширити у експертній практиці застосовування поряд з традиційним методом розрахунків за схемою “А” розрахунків вартості за схемою “Б” — коли першим кроком визначається завищення вартості фактично виконаних робіт (блок “3”), а другим — визначається вартість фактично виконаних робіт (блок “2”) як результат віднімання від блоку “1” блока “3”. При цьому рекомендується застосувати комбінований метод розрахунку суми порушень як розповсюдження досвіду практичної методики визначення суми завищення вартості будівельних робіт (спрощений метод розрахунку вручну з частковим застосуванням РЕКН відповідно до Правил [3]).

Алгоритм виконання розрахунків суми порушень спрощеним методом відповідно до схеми їх класифікації (рис. 2) у формульному форматі наступний.

Перший крок — для кожного конкретного акту виконаних робіт, у складі якого встановлено помилка або порушення діючого порядку визначення кошторисної вартості, визначається усереднений коефіцієнт $K_{\text{ср}}$ (для врахування добавки до прямих витрат за рахунок загально-виробничих і адміністративних витрат та прибутку) за формулою:

$$K_{\text{ср}} = 3ВВ / T_{\text{заг}} + П + А,$$

де 3ВВ — загальновиробничі витрати відповідно до окремих актів за формою № КБ-2в; $T_{\text{заг}}$ — загальні трудовитрати по окремих актах за формою № КБ-2в; П — усереднений показник для визначення прибутку (згідно з п. 3.1.18.2, додатком 12 Правил визначення вартості будівництва [3,] по окремих актах за формою № КБ-2в; А — усереднений показник для визначення розміру адміністративних витрат (згідно з

п. 3.1.18.4, додатком 13 Правил визначення вартості будівництва [3] по окремих актах за формою № КБ-2в).

Другий крок — у залежності від класифікації порушення і віднесення його до конкретного блоку (див. схему рис. 2) виконується розрахунок:

1, 2. Завищення обсягу робіт у явному та прихованому виді (блок “1”, блок “2”) за формулою:

$$З_C = [З_V \times E_{д.р} + (T_{поз} / V_{поз} \times З_V) \times K_{сер}] \times 1,2,$$

де $З_C$ — завищення вартості робіт за рахунок завищення обсягу в явному та прихованому виді; $З_V$ — завищення обсягу у явному та прихованому виді; $V_{поз}$ — обсяг по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в); $E_{д.р}$ — одинична розцінка по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в)); $T_{поз}$ — трудовитрати в прямих витратах по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в); $K_{сер}$ — усереднений коефіцієнт для кожного окремого акту за формою № КБ-2в; 1,2 — коефіцієнт для врахування ПДВ (податок на додану вартість — 20%).

3. Невірне застосування норм РЕКН, РЕКНр (блок “3”)

Визначається експертом за результатами досліджень документації на предмет відповідності нормативним вимогам, за формулою:

$$З_C = C_1 - C_2,$$

де $З_C$ — завищення вартості робіт за рахунок невірного застосування норм РЕКН, РЕКНр; C_1 — вартість по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в), виконаних з порушенням нормативних вимог, яку потрібно виключити з акту (у підрахунку зі знаком “+”); C_2 — вартість по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в), яку потрібно включити (додати) в акт (у підрахунку зі знаком “-”);

$$C_1 = [V_{поз} \times E_{д.р1} + T_{поз1} \times K_{сер}] \times 1,2 - \\ \text{виключити (зі знаком “+”),}$$

де $V_{поз}$ — обсяг по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в; $E_{д.р1}$ — одинична розцінка по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в, яку потрібно виключити); $T_{поз1}$ — трудовитрати в прямих витратах по окремому виду робіт (по окремої позиції акту за формою № КБ-2в, яку потрібно виключити); $K_{сер}$ — усереднений коефіцієнт для кожного окремого акту за формою № КБ-2в; 1,2 — коефіцієнт для врахування ПДВ (податок на додану вартість — 20%).

$$C_2 = [V_{\text{поз}} \times E_{\text{д,р2}} + 3\text{ВВ} + T_{\text{поз2}} \times (\text{П} + \text{А})] \times 1,2 -$$

включити/дати (зі знаком “-”), комплекси,

де $V_{\text{поз}}$ — обсяг по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою № КБ-2в; $E_{\text{д,р2}}$ — одинична розцінка по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою № КБ-2в), який потрібно включити, ддати до акту; $T_{\text{поз2}}$ — трудовитрати в прямих витратах по окремому виду робіт (по окремій новій позиції акту за формою № КБ-2в), який додається до акту; 3ВВ — загальновиробничі витрати відповідно до окремої новій позиції акту за формою № КБ-2в; П — усереднений показник для визначення прибутку (згідно з п. 3.1.18.2, додатку 12 Правил визначення вартості будівництва [3] по окремих актах за формою № КБ-2в; А — усереднений показник для визначення розміру адміністративних витрат згідно з п. 3.1.18.4, додатком 13 Правил визначення вартості будівництва [3] по окремих актах за формою № КБ-2в.

4. Завищення одиничних розцінок (блок “4”)

Визначається експертом за результатами досліджень документації на предмет залежності одиничної розцінки від 8 параметрів (дивись рис. 1), за формулою:

$$Z_C = [(E_{\text{д,р,1}} - E_{\text{д,р,2}}) \times V_{\text{поз}} + (T_{\text{поз1}} - T_{\text{поз2}}) \times K_{\text{сер}}] \times 1,2,$$

де Z_C — завищення вартості робіт за рахунок завищення одиничних розцінок; $E_{\text{д,р1}}$ — одинична розцінка по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою № КБ-2в); $E_{\text{д,р2}}$ — одинична розцінка по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою № КБ-2в) з урахуванням корегування експертом окремих параметрів, які впливають на величину одиничної розцінки відповідно до вимог п. 3.2.7.7, п. 3.2.7.8 Правил визначення вартості будівництва [3] з урахуванням змінених становищ по будівельним машинам і механізмам та по матеріалам; $V_{\text{поз}}$ — обсяг по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою № КБ-2в; $T_{\text{поз1}}$ — трудовитрати в прямих витратах по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою КБ-2в); $T_{\text{поз2}}$ — трудовитрати в прямих витратах по окремому виду робіт (по окремій позиції акту за формою КБ-2в, після корегування експертом окремих параметрів, які впливають на величину одиничної розцінки у тому числі коефіцієнти для врахування умов праці для окремої позиції акту; $K_{\text{сер}}$ — усереднений коефіцієнт для кожного окремого акту за формою КБ-2в; 1,2 — коефіцієнт для врахування ПДВ (податок на додану вартість 20%).

5. Загальні порушення порядку визначення вартості будівельних робіт (блок “ 5 ”)

Визначається експертом за результатами досліджень документації на предмет правильності застосування: поточних цін на будівельні матеріали при прямому підрахуванні (за межами одиничної розцінки); коефіцієнтів для врахування умов праці, понижуючих коефіцієнтів при визначенні загальновиборничих витрат, приведених показників для визначення прибутку і адміністративних витрат, завищення трудовитрат за умови застосування орендованих машин і механізмів тощо, (див. рис. 1), за формулами:

5а). *Завищення трудовитрат*, яке визначається за формулою:

$$З_С = (З_{Сбл.1} + З_{Сбл.2} + З_{Сбл.3}) + З_П + З_А,$$

де $З_С$ — завищення вартості робіт за рахунок завищення трудовитрат; $З_{Сбл.1}$ — завищення першого блоку загальновиборничих витрат, яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.1} = З_Т \times K_{бл.1} \times C_{зп.7раз.} \times 1,2,$$

де $З_Т$ — завищення трудовитрат по акту в цілому; $K_{бл.1}$ — усереднений коефіцієнт при визначенні трудовитрат робітників, які враховуються у загальновиборничих витратах (перший блок ЗВВ); $C_{зп.7раз.}$ — усереднена вартість чол.-год. по сьомому розряду; 1,2 — коефіцієнт для врахування ПДВ (податок на додану вартість 20%);

$З_{Сбл.2}$ — заниження другого блоку загальновиборничих витрат, яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.2} = 0,39 \times З_{Сбл.1} \text{ (зі знаком “-”),}$$

де 0,39 — відрахування у соціальні фонди (приблизно 39% по рішенням уряду); $З_{Сбл.3}$ — завищення третього блоку загальновиборничих витрат (інші статті), яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.3} = З_Т \times K_{бл.3} \times 1,2,$$

де $K_{бл.3}$ — усереднений показник для визначення коштів на покриття інших статей ЗВВ;

$З_П$ — завищення прибутку по акту в цілому, яке визначається за формулою:

$$З_П = З_Т \times П \times 1,2,$$

де $П$ — усереднений показник для визначення прибутку [3, п. 3.1.18.2, додаток 12];

$З_А$ — завищення адміністративних витрат, яке визначається за формулою:

$$З_A = З_T \times A \times 1,2,$$

де А — усереднений показник для визначення адміністративних витрат [3, п. 4.3, додаток 13].

5б). *Неврахування понижуючих коефіцієнтів при визначенні загально-виробничих витрат*, за формулами:

$$З_C = (З_{Сбл.1} + З_{Сбл.2} + З_{Сбл.3}) + З_П + З_A,$$

де $З_C$ — завищення вартості робіт за рахунок неврахування понижуючих коефіцієнтів; $З_{Сбл.1}$ — завищення першого блоку загально-виробничих витрат, яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.1} = T_{\text{прям}} \times K_{\text{бл.1}} \times (1 - 0,4123) \times C_{\text{зп.7разр.}} \times 1,2,$$

де $T_{\text{прям}}$ — трудовитрати у прямих витратах по акту за формою № КБ-2в; 0,4123 — знижуючий коефіцієнт на перший блок ЗВВ; $З_{Сбл.2}$ — заниження другого блоку загально-виробничих витрат, яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.2} = 0,39 \times З_{Сбл.1} \text{ (зі знаком “-”),}$$

де 0,39 — відрахування у соціальні фонди (приблизно 39% за рішенням уряду); $З_{Сбл.3}$ — завищення третього блоку загально-виробничих витрат (інші статті), яке визначається за формулою:

$$З_{Сбл.3} = T_{\text{прям}} \times K_{\text{бл.3}} \times (1 - 0,7821) \times 1,2,$$

де 0,7821 — знижуючий коефіцієнт на третій блок ЗВВ; $K_{\text{бл.3}}$ — усереднений показник для визначення коштів на покриття інших статей ЗВВ; $З_П$ — завищення прибутку по акту в цілому, яке визначається за формулою:

$$З_П = З_T \times П \times 1,2,$$

де П — усереднений показник для визначення прибутку [3, п. 3.1.18.2, додаток 12]; $З_A$ — завищення адміністративних витрат, яке визначається за формулою:

$$З_A = З_T \times A \times 1,2,$$

де А — усереднений показник для визначення адміністративних витрат [3, п. 4.3, додаток 13];

б. *Порушення порядку визначення вартості будівельних робіт при виді довірчої ціни — тверда* (блок “б”)

Визначається експертом за результатами зіставлення обсягів, одиничних розцінок, поточних цін на матеріально-технічні ресурси, які наведені у розрахунках довірчої ціни, з відповідними показниками у актах прийомки виконаних будівельних робіт за формою № КБ-2в і підсумкових відомостях до них.

У випадку невідповідності одиничних розцінок локальних кошторисів до договірної ціни і одиничних розцінок у актах за формою № КБ-2в завищення вартості визначається як для блоку “4” за формулою:

$$Z_C = [(E_{д.р.акт} - E_{д.р.д.ц.}) \times V_{поз} + (T_{поз.акт} - T_{поз.д.ц.}) \times K_{сеп}] \times 1,2,$$

де всі показники аналогічні розрахунку завищення для блоку “4”.

Використання формульного формату Правил визначення вартості будівництва [3] (рис. 1), класифікації порушень (рис. 2), розрахунків суми порушень комбінованим спрощеним методом вручну за схемою “Б” замість схеми “А” суттєво скорочує термін виконання експертизи, знижує її трудомісткість, особливо у випадках, коли об’єктом дослідження є значна кількість актів за формою № КБ-2в складних за об’ємом (значна кількість видів робіт і витрат), забезпечує повноту експертних досліджень і об’єктивність експертних висновків.

Список використаної літератури

1. Закон України “Про судову експертизу” від 25.02.1994 р. № 4038-ХІІ із змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 03.05.2003 р. № 662-ІV, від 09.09.2004 р. № 1992-ІV. [Електронний ресурс]. ЛІГА ЗАКОН.
2. Інструкція про призначення і проведення судових експертиз і експертних досліджень, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2012 р. № 1950/5, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України від 02.01.2013 р. за № 1/22533).
3. Правила визначення вартості будівництва, Державні будівельні норми України ДБН Д.1.1-1-2000, затверджені наказом Держбуду України від 27.08.2000 р. № 174 зі змінами.
4. “Щодо обчислення вартості виконаних будівельних робіт за допомогою відповідних автоматизованих програмних комплексів”, роз’яснення Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлового і комунального господарства від 19.12.2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov>.
5. Методика встановлення фактичних обсягів та вартості виконаних робіт за звітною документацією. — Харківський НДІСЕ Міністерства юстиції України, 2006 / Реєстр методик Міністерства юстиції України, № п/п 174, Рег. № 10.6.17 від 06.02.2009 р.: 10. Інженерно-технічна експертиза, 10.6 Дослідження об’єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.minust.gov.ua

Резюме

Предложен метод определения стоимости выполненных строительных работ при производстве строительно-технических экспертиз, связанных с оценкой стоимости или с определением суммы завышения стоимости фактически выполненных строительных работ. Рассмотрен комбинированный упрощенный метод расчета суммы завышения стоимости строительных работ.

Summary

Proposed methodology for determining the cost of completed construction works during the construction and technical expertise related to the assessment of the value or amount determination overstatement of cost of work actually performed. The combined simplified method of calculating the amount of overstating the cost of the construction works is considered.

УДК 343.98:69

О.І. Буратевич, зав. лабораторії

І.С. Свістун, судовий експерт

Київський НДІ судових експертиз

ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ З ПИТАНЬ ПРОВЕДЕННЯ КОРИГУВАНЬ ПРИ ОЦІНЦІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розглядаються питання щодо достовірності визначеної вартості та ціни, за яку були продані або здані в оренду об'єкти нерухомого майна, в тому числі при приватизації та в умовах вимушеного продажу.

В умовах економічних перетворень, формування ринку купівлі-продажу та оренди нерухомого майна потреба в оцінці нерухомого майна різної форми власності та різного функціонального призначення стала нагальною.

Процес визначення вартості нерухомого майна виконує основні функції регулювання відносин: надходження коштів до державного та місцевих бюджетів від продажу або здачі в оренду державного і комунального майна; визначення державного мита при купівлі-продажу, міні, спадкуванні та даруванні нерухомості; судових претензіях; економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання нерухомого майна; вартості нерухомості при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Саме тому дуже часто у провадженні органів досудового слідства та у судах перебувають справи щодо достовірності визначеної вартості та ціни, за яку були продані або здані в оренду об'єкти нерухомого майна, в тому числі при приватизації та в умовах вимушеного продажу, нарахування податків на угоди із нерухомим майном різного функціонального призначення, внесення такого майна в статутні фонди або навпаки, розподілу цього майна пропорційно до визначених часток між власниками, визначення компенсації у випадках нанесення шко-