

УДК 657

СКРЫТЫЕ ЗАТРАТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ИНСТРУМЕНТЫ И ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ И УЧЁТА

¹Н.Е. Гильц, ²Н.В. Федорова

¹ Сибирский государственный университет науки и технологий имени академика М.Ф. Решетнева, Красноярск, email: negilts@mail.ru

² Сибирский федеральный университет, Красноярск, e-mail: nvfed@mail.ru

Аннотация. Обозначены причины появления скрытых затрат в строительстве, в том числе удорожание стройматериалов, аренды оборудования, недостаточной детализации проекта; неучтенных задержек поставок сырья, материалов, оборудования; изменения законодательства; дополнительно возникших затрат на согласование, лицензирование, организационные моменты; ошибки проектирования и необходимость доработок; человеческий фактор. Выделены такие методы для выявления скрытых затрат, как строительный аудит, финансовый и технический контроль. Обозначены инструменты и технологии для учёта скрытых затрат в строительстве. Рассмотрены последствия рисков, связанных со скрытыми затратами и способы их минимизации.

Ключевые слова: скрытые затраты в строительстве, строительный аудит, финансовый и технический контроль, инструменты и технологии учета, риски и минимизация скрытых затрат в строительстве.

HIDDEN COSTS IN CONSTRUCTION: TOOLS AND TECHNOLOGIES FOR ASSESSMENT AND ACCOUNTING

¹N.E. Gilts, ²N.V. Fedorova

¹ Reshetnev Siberian State University of Science and Technology, Krasnoyarsk, email: negilts@mail.ru

² Siberian Federal University, Krasnoyarsk, e-mail: nvfed@mail.ru

Abstract. This article identifies the causes of hidden costs in construction, including rising costs of building materials and equipment rentals; insufficient project detail; unaccounted delays in raw materials, supplies, and equipment deliveries; legislative changes; additional costs for approvals, licensing, and organizational matters; design errors and the need for rework; and the human factor. Methods for identifying hidden costs, such as construction audits and financial and technical control, are highlighted. Tools and technologies for accounting for hidden costs in construction are outlined. The consequences of risks associated with hidden costs and methods for minimizing them are considered.

Keywords: hidden costs in construction, construction audit, financial and technical control, accounting tools and technologies, risks and minimization of hidden costs in construction.

Дата поступления статьи в редакцию: 08.04.2026

Дата принятия статьи в печать: 28.05.2026

Введение

На современном этапе развития экономики строительная компания может сталкиваться с рядом уникальных трудностей: удорожание стройматериалов, увеличение стоимости аренды оборудования, недостаточной детализации проекта; неучтенных задержек поставок сырья, материалов, оборудования; изменения законодательства; дополнительно возникших затрат на согласования, лицензирование, экспертизы, временные сооружения и другие организационные моменты; ошибки проектирования и необходимость доработок; человеческий фактор. Неточности при составлении сметы, некорректные коэффициенты или игнорирование скрытых работ и затрат на них могут стать причиной дополнительных расходов при последующих этапах строительства. Даже незначительные недочёты в проекте могут потребовать корректировок, что приведёт к дополнительным затратам [1].

Цель исследования

Целью данного исследования является выявление инструментов и технологий оценки и учёта скрытых затрат в строительстве, обозначение инструментов и технологий для учёта скры-

тых затрат в строительстве, а также рассмотреть последствия рисков, связанных со скрытыми затратами и способы их минимизации.

Материал и методы исследования

Исследование скрытых затрат в строительстве требует комплексного подхода, включающего теоретические, практические и эмпирические компоненты. Для достижения поставленной цели были использованы следующие материалы и методы: научные публикации и статьи, освещающие проблему скрытых расходов в строительстве, информационные базы данных Росстата и ФНС, а также корреляционный и регрессионный анализ, методы сравнительного анализа. Выявить скрытые затраты в строительстве помогают такие методы, как строительный аудит, финансовый и технический контроль.

Результаты исследования

Строительный аудит включает проверку сметной и отчётной документации по объекту: смет, спецификаций, калькуляций, актов формы КС-2. Во время аудиторской проверки специалисты сравнивают предложенную стоимость со среднерыночной, проверяют объёмы работ. Такие проверки обеспечивают контроль за соблюдением требований СНиП. Сравнение плановых и фактических показателей проекта, включая проверку качества и сроков строительно-монтажных работ, позволяет выявить отклонения, скрытые затраты и принять корректирующие меры. По результатам аудита составляется отчёт, в котором отдельно прописываются текущие риски и возможные меры по их управлению.

Финансовый и технический контроль включает проверку сметной документации на правильность указания работ и их объёмов, сравнение выполненных объёмов работ с объёмами в проектно-сметной документации.

Особое внимание при проведении финансового и технического контроля уделяется информационным технологиям, позволяющим выявить скрытые затраты, обеспечив системы мониторинга в реальном времени. Чтобы минимизировать риски, связанные со скрытыми затратами, необходимо применять комплексный подход к составлению сметы, проводить анализ возможных рисков и контролировать подрядчика. Если расходы «надуманные», то никто не вернёт деньги, которые были заплачены. Подрядчик может указать в смете завышенный объём работ, не соответствующий проекту, заложить дополнительные расходы по транспортировке, «накрутить» двойной НДС.

Для учёта скрытых затрат в строительстве используют следующие инструменты и технологии:

- Использование коэффициентов на непредвиденные расходы. Коэффициент рассчитывается в процентах от общей стоимости работ и может варьироваться в зависимости от сложности проекта.
- Детализация и классификация затрат. Затраты делят на прямые (стоимость материалов, труда, оборудования) и косвенные (административные, налоги, страховые взносы).
- Анализ и прогнозирование рисков. При составлении сметы разрабатывают план управления изменениями в проекте, оценивают рыночные тренды по ценам на материалы и услуги, проводят сценарный анализ.
- Включение резервного фонда в бюджет. Резервный фонд — отдельная статья затрат в смете, которая может покрыть форс-мажорные обстоятельства.
- Использование индексов инфляции и прогнозных данных. Если проект длительный (более года), необходимо учитывать возможный рост цен.
- Применение принципа «жизненного цикла» проекта. Некоторые скрытые расходы возникают не в процессе строительства, а на этапе эксплуатации объекта.
- Применение цифровых инструментов и BIM-технологий. Современные программы для расчёта смет (ГРАНД-Смета, Smeta.ru, RIK, ABC-Смета) и BIM-моделирование позволяют учитывать скрытые расходы ещё на этапе проектирования [2].

Чтобы учесть все — и возможное, и неожиданное, — в смете появляются две статьи: «Прочие затраты» и «Непредвиденные расходы».

Особое место оценке скрытых затрат в строительстве необходимо отвести учету затрат на скрытые работы. Скрытые работы и скрытые затраты в строительстве связаны через понятия «непредвиденные расходы». Непредвиденные расходы — это затраты, которые невозможно точно

спрогнозировать на этапе планирования бюджета. Такие расходы могут возникать и в бизнесе, и в госзакупках, и в IT, и в строительстве [3].

Скрытые работы — это работы, качество выполнения которых влияет на безопасность и (или) долговечность объекта капитального строительства, но контроль за осуществлением которых не может быть проведён после выполнения последующих работ без вскрытия, разборки или повреждения строительных конструкций и участков сетей (систем) инженерно-технического обеспечения. Скрытые работы входят в состав непредвиденных расходов, которые покрываются за счёт заранее заложенного резерва.

Для учёта затрат на скрытые работы в строительстве необходим акт освидетельствования скрытых работ (АОСР). Это документ, в котором комиссия специалистов в области строительства фиксирует завершение скрытых работ и допускает выполнение последующих. Без таких актов новый объект недвижимости запрещено вводить в эксплуатацию. Этот документ составляют после приёмки выполненных работ, которые невозможно проверить без демонтажа или вскрытия элементов объекта строительства. К таким работам, например, относятся сооружение фундаментов, установка арматуры в бетонных стенах, выполнение работ, предшествующих окончательной отделке, крепление конструктивных элементов лоджий, карнизов, металлических конструкций и другие.

Строгих требований к оформлению АОСР нет — закон не устанавливает единственно допустимый бланк. Но на практике применяют рекомендуемые формы, на которые можно ориентироваться, например, приказ Минстроя №344/пр. от 16.05.2023

Ошибки при составлении АОСР зачастую приводят к очень серьёзным последствиям.

Подрядчики могут подписывать акты без представителей строительного контроля или фактического освидетельствования выполненных работ. Особенно критичны случаи, когда акт подписывается после выполнения последующих работ, делающих невозможным визуальный осмотр скрытых конструкций.

Игнорирование ошибок в АОСР может привести к серьёзным последствиям для всех участников строительного процесса. Некоторые из них:

- Финансовые риски для подрядчика. При возникновении претензий к качеству скрытых работ подрядчику может потребоваться вскрыть конструкции за собственный счёт. Стоимость таких работ может в несколько раз превышать стоимость первоначального выполнения работ, особенно если речь идёт о сложных инженерных системах или несущих конструкциях.
- Правовые последствия для заказчика. Заказчик, принявший работы без надлежащим образом оформленных актов, рискует столкнуться с трудностями при обращении в суд в случае обнаружения дефектов. Суды могут отказать в удовлетворении требований о возмещении ущерба, если заказчик не сможет доказать причинно-следственную связь между действиями подрядчика и возникшими дефектами.
- Административная ответственность. Органы государственного строительного надзора могут применить административные санкции к участникам строительного процесса за нарушение требований по ведению исполнительной документации. Размер штрафов может составлять от 20 000 до 500 000 рублей в зависимости от характера нарушений и статуса нарушителя.
- Срыв сроков сдачи объекта. Органы государственного строительного надзора при выявлении нарушений в документообороте имеют право приостановить работы на объекте до устранения недостатков [4].

Прочие затраты в смете включают в себя заранее известные, но второстепенные расходы. Например, вывоз мусора, аренду бытовок, охрану объекта, страхование, командировочные расходы и прочее.

Некоторые риски, связанные со скрытыми затратами в строительстве представлены в таблице 1.

Чтобы минимизировать риски, связанные со скрытыми затратами, в том числе с учетом скрытых работ, рекомендуется внедрить систему многоуровневого контроля исполнительной документации на всех этапах её формирования. Необходимо применять комплексный подход к составлению сметы, использовать коэффициенты на непредвиденные расходы, детализировать смету и учитывать временные затраты, проводить анализ рисков и применять индексы удорожания.

Риски, связанные со скрытыми затратами в строительстве [5-9]

Риски	Последствия
Расширение объёма проекта	Без чёткой фиксации объёма работ контроль над расходами становится невозможным
Ошибки проектирования и необходимость доработок	Даже незначительные недочёты в проекте могут потребовать корректировок, что приведёт к дополнительным затратам.
Ошибки в расчётах и человеческий фактор	Неточности при составлении сметы, некорректные коэффициенты или игнорирование скрытых работ. Наиболее частые причины: недостаток опыта в аналогичных проектах, устаревшие данные о ценах и ресурсах, чрезмерный оптимизм в оценке производительности, пропущенные позиции или недоучтённые риски.
Сложности при приёмке скрытых работ	Результат таких работ при последующем строительстве перекрывается и становится недоступен для осмотра, контроля и устранения дефектов
Неучтённые работы	Некоторые виды работ могут быть не включены в смету из-за недостаточной детализации проекта. Возникшие проблемы с подтверждением скрытых работ. Они могут быть связаны с недостатками в закрывающих документах
Разногласия между сторонами	Стороны могут просрочить составление актов, устно договориться о приёмке и поверить, что сложностей с последующей оплатой не будет
Судебные споры	Даже если итоговый результат достигнут, это не доказывает, что выполнялись все промежуточные работы
Отсутствие жёсткого бюджета	Без бюджета проект превращается в серию компромиссов: материалы, технологии или отделка подбираются по остаточному принципу
Игнорирование месторасположения участка застройки	Проект без учёта рельефа, грунта, сторон света. Например, котельная на северной стороне, окна без солнечного света, вход с обратной стороны
Рыночные колебания	Стоимость материалов подвержена резким изменениям. Сбои в цепочках поставок и дефицит сырья вызывают задержки, рост издержек и потери прибыли
Непредвиденные обстоятельства и погодные условия	Дожди, жара или морозы не только нарушают график, но и создают риски для рабочих и оборудования
Недостаточный контроль за закупками	Неправильный выбор поставщиков, некачественные материалы и оборудование, завышенные цены — всё это может привести к повышению стоимости строительства
Некачественное выполнение работ	Несоблюдение технологических процессов, использование некачественных материалов, ошибки в проектировании — всё это может привести к переделкам и дополнительным затратам
Неэффективное управление контрактами	Нечёткие формулировки в договорах, отсутствие чёткого регламента взаимодействия между участниками проекта — всё это может привести к непредсказуемым затратам и перерасходу бюджета
Недостаточная координация между участниками проекта	Несогласованность действий между заказчиком, проектировщиками, подрядчиками и другими участниками проекта может привести к потере времени и денег
Путаница между сметой и полным бюджетом	Смета у многих подрядчиков отражает только их работы и часть материалов, а подключение к сетям, времянка, авторский надзор, вывоз мусора и погодные риски туда не попадают
Старт без изысканий	Без геологии и топографической съёмки фундамент берут на глаз, а потом платят за усиление, дренажи и непредвиденные работы
Скрытые дефекты объекта	Подрядчик обнаружил только в ходе строительства дефекты. Например, инженер может обнаружить, что фасадная группа нуждается в капитальной перестройке

На точность анализа скрытых затрат в строительстве влияет целый ряд факторов. Наиболее значимыми из них являются специфика проекта, колебания рынка, длительность проекта, отсутствие нормативов для некоторых видов работ, сложности с автоматизацией бизнес-процессов. Для отдельных видов специальных работ нормативы расхода ресурсов отсутствуют или не имеют под собой обоснования технологическими картами, что ставит вопросы обоснованности затрат, а из-за специфики строительных работ систематизировать и автоматизировать работу тяжело, поэтому контроль и анализ происходят с опозданием [10, 11].

Заключение

Универсальной формулы для расчета внеплановых работ нет — все зависит от сферы, условий проекта и требований заказчика. Но если речь идет о строительстве, проектировании или ремонте, есть общие рекомендации, на которые ориентируются специалисты. В Методических рекомендациях МДС 81-35.2004 определены ориентировочные проценты в смете:

- до 3% — для производственных объектов;
- до 2% — для жилых и социальных зданий;
- до 10% — если объект уникальный или технически сложный;
- 1-2% — при капитальном ремонте.

Чтобы повысить точность анализа скрытых затрат, рекомендуется использовать несколько источников информации о ценах, привлекать опытных специалистов для анализа рынка, регулярно обновлять базу данных поставщиков и проводить параллельные расчёты разными методами. Нет однозначного мнения о том, какие методы анализа скрытых затрат наиболее эффективны. Тем не менее, по-прежнему остаются актуальными использование коэффициентов на непредвиденные расходы, анализ и прогнозирование рисков, использование индексов инфляции и прогнозных данных, применение цифровых инструментов и BIM-технологий.

Литература

1. Фомин Н.И., Бернгард К.В. Основы организации контроля и учета в строительстве: крат. справ. мастера строит.-монт. работ / науч. ред. Г. С. Пекарь. Екатеринбург: Издательство УМЦ УПИ, 2015. 266 с. ISBN: 978-5-8295-0395-6 EDN: VFZXTB.
2. Шибилева О.В. Управленческий учет и контроль затрат строительных материалов на предприятии с использованием автоматизированных программ Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 2 (2) С. 315-322. DOI: 10.17513/vaael.2731 EDN: LOCSGJ.
3. Е. Руднева Непредвиденные расходы в смете // Банки. Ру. 2023. № 9. [Электронный ресурс]. URL: https://www.banki.ru/wikibank/nepredvidennye_raskhody/ (дата обращения: 27.03.2026).
4. А. Малышева Эффективное управление бюджетами в строительстве: учет и контроль затрат. [Электронный ресурс]. URL: <https://cynтека.ru/publikatsii/uchet-zatrat-upravlenie-budzhetom-stroitelstva/> (дата обращения: 26.03.2026).
5. Скрытые расходы в строительстве: Что не пишут в сметах, а вы платите. [Электронный ресурс]. URL: <https://dzen.ru/a/aRsQD5YvOSbfEcMg> (дата обращения: 20.03.2026).
6. Казинцева Н.Н., Василенко Ж.А. Управление затратами инвестиционно-строительного проекта в современных условиях // Молодой исследователь Дона. 2025. № 10(4). С. 113-117. EDN: HZRGCM.
7. Непредвиденные затраты в смете (44-ФЗ) // Информационная платформа «Центр. Закон Гуру». [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.guru/blog/Nepredvidennye_zatraty_v_smete (дата обращения: 20.03.2026).
8. Скрытые расходы при строительстве - как их избежать. [Электронный ресурс]. URL: <https://lestomsk.ru/skritie-rasxodi-pri-stroitelstve-kak-ix-izbezhat> (дата обращения: 01.04.2026).
9. Скрытые расходы при строительстве дома: что часто забывают учесть // Интернет портал города Томска. [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.meta.ltd/media/skrytyye-raskhody-pri-stroitelstve-doma-chto-chasto-zabyvayut-uchest/> (дата обращения: 26.03.2026).
10. Головина А.Н., Комарова О.В., Невьянцев И.Б. Системный подход к исследованию затрат строительной организации // Экономика, предпринимательство и право. 2024. Т. 14, № 8. С. 4275-4294. DOI: 10.18334/epp.14.8.121455 EDN: SPHGTI.
11. Как учесть в смете скрытые расходы: методики, анализ и практические рекомендации // Официальный сайт компании ООО ИнРегионГрупп. [Электронный ресурс]. URL: <https://смета.москва/stati/kak-uchest-v-smete-skrytye-rashody> (дата обращения: 20.03.2026).