



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

ЗАКУПКИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

ГОНЧАРОВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И РЕСУРСНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА МИНСТРОЯ РОССИИ



Сметая стоимость и область применения

Статья 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Сметная стоимость строительства определяется с обязательным применением сметных нормативов

Сметная стоимость строительства используется при формировании начальной (максимальной) цены контрактов

Статья 110.2. Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ

Оплата выполненных работ осуществляется в соответствии со сметой на основании фактически выполненных подрядчиком работ

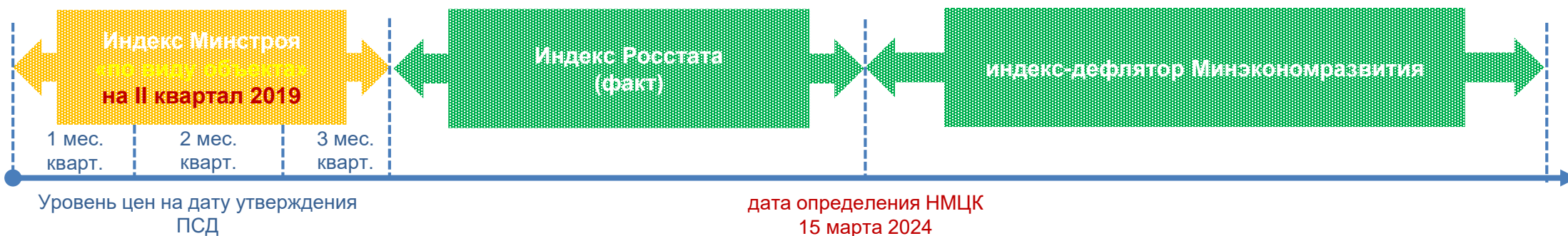
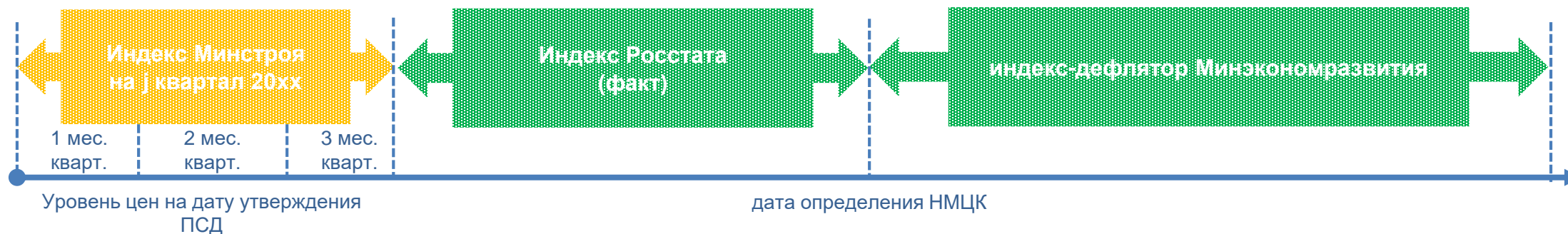
Составление сметы контракта осуществляется без использования сметных нормативов



- 1. Первичная экспертиза:** в соответствии с заданием на проектирование (допускается изменение метода с БИМ на РИМ).
- 2. Повторная экспертиза:**
 - ✓ **без изменения объемов работ и других решений (до заключения контракта):** в соответствии с заданием на проектирование;
 - ✓ **при изменении объемов работ и других решений:** в случае если при проведении первичной экспертизы использовался БИМ, то для проведения повторной экспертизы направляется сметная документация, составленная с использованием БИМ.



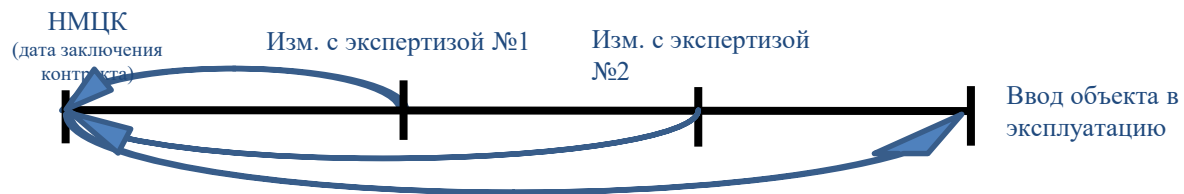
Порядок № 841/пр. Методика и факт





Методика № 841/пр. Изменение сметы контракта при корректировке ПСД

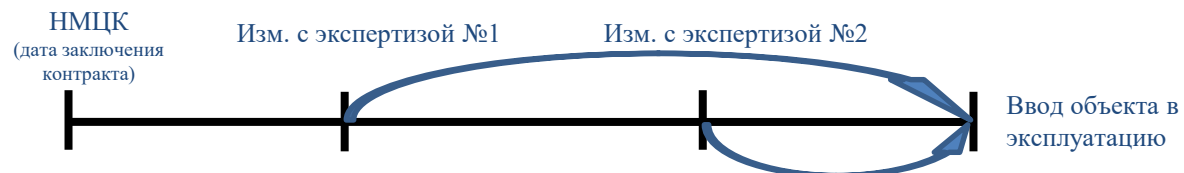
1. До 2022 года (согласно приказа № 500/пр)



Цена ранее не предусмотренных проектной документацией видов работ и (или) затрат, по новой экспертизе, определяется в уровне цен на дату утверждения НМЦК с использованием первоначальных индексов пересчета к базе 2000 года.

Риски: Подрядчик несет финансовые убытки, так как стоимость работ приводится к дате заключения контракта

2. После внесения изменений в приказ № 841/пр (согласно приказа № 484/пр)

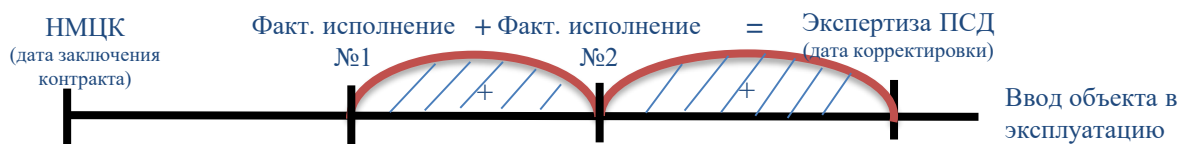


Цена ранее не предусмотренных проектной документацией видов работ и (или) затрат определяется в уровне цен на дату утверждения ПСД, получившей положительное заключение государственной экспертизы, включающей такие работы и (или) затраты с применением индексов Минстроя России с учетом сроков реализации контракта



Методика № 841\пр. Изменение сметы контракта при корректировке ПСД

3. Что видим фактически:



Цена ранее не предусмотренных проектной документацией видов работ и (или) затрат определяется в уровне цен на дату утверждения ПСД, получившей положительное заключение государственной экспертизы, включающей такие работы и (или) затраты с применением индексов Минстроя России с учетом сроков реализации контракта, при этом стоимость фактических работ завышена (цена работ на дату выполнения меньше чем по экспертизе).

Риски: Завышение стоимости фактических работ, так как стоимость вне зависимости от даты выполнения работ всегда приводится к дате корректировки экспертизы

Возможный алгоритм изменение цены контракта - по аналогии с приказом № 604/пр (работы «под ключ»):



Сметная стоимость подрядных работ определяется в уровне цен утвержденной сметной документации, входящей в состав проектной документации объекта капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы с применением индексов, публикуемых Росстатом.

Риски: согласно части 1.2 статьи 52 ГрК РФ строительство ОКС без ПСД не предусмотрено.



Условия применения Постановления № 1315

Условие	ПП РФ № 1315 применяется, если:	ПП РФ № 1315 не применяется, если:
Контракт заключен до 31.12.2022	да	нет
Обязательства по контракту исполнены	нет	да
Возникли обстоятельства, которые нельзя было предвидеть до заключения контракта (удорожание 2021-2022 годов)	да	нет



При одновременном соблюдении всех условий Постановление № 1315 применяется в 2023 году и далее



Методика № 841/пр. Расчет и применение Цнов

Цнов - сметная стоимость всех работ, выполнение которых предусмотрено по контракту в уровне цен на дату выполнения Расчета.





Методика № 841/пр. Расчет Ккор

$$Н(М)ЦК = \text{Сметная стоимость} \cdot \text{Идеф (факт и прогноз)}$$

$$K_{кор} = \frac{Ц_{нов}}{Ц_{нмцк} \cdot \text{Идеф}}$$

~~$$K_{кор} = \frac{Ц_{нов}}{Ц_{нмцк}}$$~~

**Изменение формулы расчета Ккор,
в том числе, если при обосновании Н(М)ЦК
не применялись индексы-дефляторы,
Методикой № 841/пр не предусмотрено**



Методика № 841/пр. Расчет Цнов и Цнмцк, если ранее использовался индекс «Прочие объекты»

Методика № 841/пр:

✓ пп. «а» п. 14.2: в случае, если после определения НМЦК Минстроем России в ФГИС ЦС размещены индексы изменения сметной стоимости, наиболее полно отражающие специфику объекта капитального строительства (далее - Индекс по виду объекта), то для определения сметной стоимости всех работ, выполнение которых предусмотрено подрядчиком по контракту в уровне цен на дату выполнения Расчета (Цнов), применяются Индексы по виду объекта.

✓ пп. «б» п. 14.2: при определении показателя Цнмцк для объектов, сметная стоимость которых на момент Расчета определена с использованием индекса изменения сметной стоимости по виду объекта, не соответствующему учтенному в сметной документации, использованной при определении НМЦК (по виду объекта, наиболее полно отражающего его специфику), при определении показателя Цнмцк осуществляется пересчет из базисного уровня цен (по состоянию на 01.01.2000) в уровень цен на дату первого опубликования Индекса по виду объекта, учитывающего специфику строительства такого объекта и опубликованного для применения к сметной стоимости, определенной с использованием единичных расценок, в том числе их отдельных составляющих, соответствующих принятым при определении величины индекса для расчета показателя Цнов.



Методика № 841/пр. Расчет Цнов и Цнмцк, если ранее использовался индекс «Прочие объекты»

сметная стоимость при определении НМЦК
с индексом «Прочие объекты»



$$K_{кор} = \frac{Ц_{нов} \left(\begin{array}{l} \text{сметная стоимость, рассчитанная в уровне цен на дату выполнения} \\ \text{Расчета с индексом «По виду объекта»} \end{array} \right)}{Ц_{нмцк} \left(\begin{array}{l} \text{сметная стоимость, рассчитанная в уровне цен утвержденной ПСД} \\ \text{с индексом «По виду объекта»} \end{array} \right) * I_{деф}}$$

~~$$K_{кор} = \frac{Ц_{нов} \left(\begin{array}{l} \text{сметная стоимость, рассчитанная в уровне цен на дату выполнения} \\ \text{Расчета с индексом «По виду объекта»} \end{array} \right)}{Ц_{нмцк} \left(\begin{array}{l} \text{сметная стоимость, рассчитанная в уровне цен утвержденной ПСД} \\ \text{с индексом «Прочие объекты»} \end{array} \right) * I_{деф}}$$~~

Изменение порядка расчета показателя Цнмцк Методикой № 841/пр не предусмотрено

При этом изменение порядка расчета показателя Цнмцк приводит к искажению значения Ккор

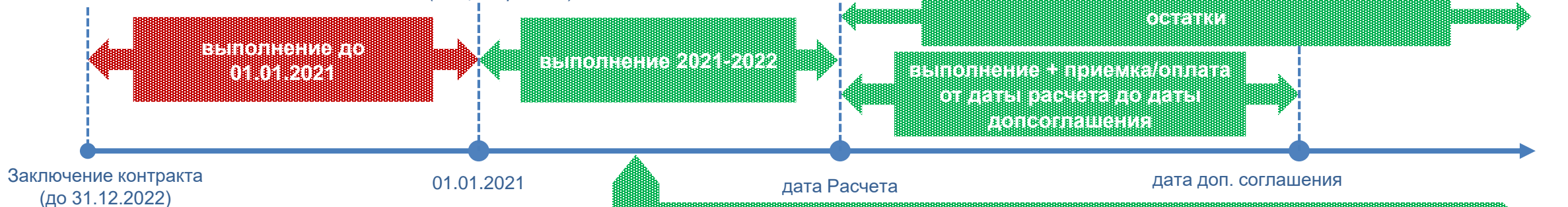


Методика № 841/пр. Применение Ккор

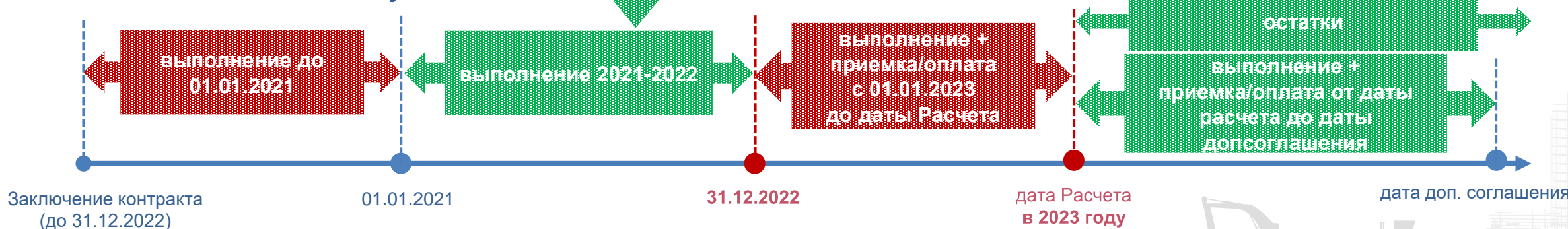
Методика 841/пр предусматривает пересчет:

- ✓ остатков работ, подлежащих выполнению в рамках исполнения контракта;
- ✓ работ, выполненных подрядчиком и оплаченных заказчиком в 2021–2022 годах до даты выполнения расчета;
- ✓ работ, выполненных подрядчиком и оплаченных заказчиком от даты выполнения расчета до даты заключения дополнительного соглашения об изменении цены контракта.

Расчет выполнен до 31.12.2022 (общее правило)



Расчет выполнен в 2023 году





- ✓ **перечень документов**, позволяющих подрядчику беспрепятственно приступить к выполнению работ;
- ✓ приемка-передача строительной площадки и документов **по акту (срок направления/подписания акта, мотивированного отказа подписать акт/устранить замечания)**;
- ✓ порядок активирования выявленных **недостатков (в том числе в случае уклонения подрядчика от подписания актов о недостатках (дефектах))**;



- ✓ приемка **не** по сметным нормативам;
- ✓ порядок направления и рассмотрения **всех видов уведомлений** по контракту (включая **сроки их рассмотрения**):
 - предложения о порядке выполнения работ;
 - об изменении существенных условий контракта;
 - требования об уплате неустоек и тд.;
- ✓ **оформление результатов переговоров** при урегулировании разногласий по контракту.



Новые типовые условия контрактов (НДС)

36. Цена контракта составляет ____ рублей ____ копеек **с учетом налога на добавленную стоимость** по налоговой ставке ____ процентов, **а в случае если контракт заключается с лицами, не являющимися в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах плательщиками налога на добавленную стоимость, цена контракта налогом на добавленную стоимость не облагается.**



НДС И УСН, решение по делу № А32-58943/2021

Вместе с тем, дополнительным соглашением от 12.05.2020 Сторонами внесены изменения в приложение № 3 «Сметная документация» Муниципального контракта от 30.03.2020 №01183000045200000850001 в результате чего в локальных сметных расчетах вместо НДС и индексирующих стоимость строительно-монтажных работ коэффициентов применен твердый договорной коэффициент 8,211465098.

Таким образом, Администрация указанными выше действиями фактически трансформировала примененные в сметных расчетах и расчете НМЦК контракта коэффициенты (в том числе такие как «Индекс пересчета СМР 3-й кв. 2019 г. СМР=6,83», «Индекс фактической инфляции = 1,01», «Индекс прогнозный инфляции на период выполнения работ = 1,04». «НДС = 20%») в твердый договорной коэффициент = 8,211465098.



НДС И УСН, решение по делу № А32-58943/2021

Расчетные документы подрядчика (акты о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ по форме КС-3) не содержат сумм НДС, счета-фактуры с выделенными суммами НДС также не выставлялись, в связи с чем, обязанность по уплате НДС у подрядчика не возникла.

Соответственно, у администрации, при соблюдении требований закона, не возникло бы обязанности платить в составе цены работ размер НДС.

Однако из фактических обстоятельств, установленных в рамках проверки следует, что незаконное применение администрацией твердого договорного коэффициента, в который трансформированы в том числе, расходы на НДС, привело к перерасходу бюджетных средств, чем нанесло ущерб бюджету Краснодарского края.

В Определении Верховного Суда РФ от 12 октября 2020 г. № 309-ЭС20-14275 по делу № А60-39708/2019 указано, что трансформирование затрат по НДС в целях обеспечения права предпринимателя на получение полной цены договора ввиду использования им упрощенной системы налогообложения, является незаконным.



НДС И УСН, решение по делу № А60-39708/2019

По итогам электронного аукциона заключен договор от 20.07.2018 № 13 с ИП Черноусовой А.Ю., которым стоимость работ определена в сумме 3 966 791 рублей 95 копеек без НДС (так как подрядчиком применяется упрощенная система налогообложения). При этом в общую стоимость вместо суммы НДС включена строка «Прибыль подрядчика по результатам аукциона» в размере 690 188 рублей 95 копеек.

Суды согласились с тем, что учреждение допустило незаконное использование средств субсидии, нарушив требования Закона о закупках, поскольку договор с предпринимателем был заключен на иных условиях, чем определено конкурсной документацией. Кроме того, в условия договора введена статья затрат, которая не предусмотрена действующей методикой определения стоимости строительных работ.



В работе:

- ✓ Типовые условия контрактов на оказание услуг по строительному контролю (направлены на согласование в ФОИВ);
- ✓ Типовые условия контрактов на выполнение работ по подготовке ПСД.



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Новые индексы-дефляторы по видам ОКС

Новые агрегированные индексы цен

Разработаны и утверждены РТМ и официальная статистическая методология (**приказ Росстата от 31 мая 2023 года № 255**) исчисления индексов цен по группам объектов капитального строительства по группам объектов капитального строительства:

- объекты жилищно-гражданского назначения;
- объекты производственного назначения;
- линейные объекты энергетического хозяйства;
- линейные объекты транспортной дорожной инфраструктуры.

Опубликование Минэкономразвития России прогнозных индексов цен – **в работе.**

Внедрение индексов цен по группам объектов капитального строительства позволит максимально полно отразить текущую стоимость строительства объектов капитального строительства.





Этапы перехода:

- ✓ **Этап № 1.** Внедрение РИМ (**завершено**) + **новые индексы-дефляторы** по видам объектов строительства (**завершается**);
- ✓ **Этап № 2.** Переход от твердой цены контракта к **формуле цены контракта** (ежегодный пересчет остатков на основании актуальных прогнозных индексов) – поправки в ПП РФ № 19 + 44-ФЗ (при необходимости);
- ✓ **Этап № 3. ???** Внедрение **порогового индикатора** (если факт/прогноз $> \pm 10\%$) для фиксации существенного изменения стоимости выполненных работ в целях их пересчета (как \uparrow , так и \downarrow)



Элементы концепции:

- ✓ **Предпроектные работы** - проработка оптимальности основных проектных решений, основных технико-экономических показателей, а также предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которые включаются в проект задания на проектирование (на этапе обоснования инвестиций, а также в случае внесения изменений в проект).
- ✓ **Обязательная оценка проекта задания на проектирование** экспертными организациями (государственная экспертиза) с выдачей соответствующего заключения;



Элементы концепции:

- ✓ **Утверждение задания на проектирование (на этапе обоснования инвестиций, а также в случае внесения изменений в проект) только по результатам экспертной оценки.**

Дополнительно:

- ✓ **Расширение (актуализация) сборников и показателей НЦС;**
- ✓ **Создание во ФГИС ЦС калькулятора стоимости нового строительства на основании НЦС.**



Сбор информации о ценах для наполнения ФГИС ЦС

Концепция:

- ✓ создание программного комплекса (агрегатора), обеспечивающего информационное взаимодействие с действующими ЭТП, биржами;
- ✓ получение от ЭТП оферт(витрина для подрядчиков);
- ✓ получение от ЭТП данных о ценах фактических сделок с привязкой к КСР (для передачи в ФГИС ЦС);
- ✓ условие для подрядчиков и соисполнителей - передавать в ФГИС ЦС данные о ценах приобретения строительных ресурсов, в том числе с использованием агрегатора.



Внедрение отраслевых требований (не в рамках Закона № 44-ФЗ):

- ✓ разработка методологии определения рейтинга подрядчика основанного на многофакторной модели оценки (финансовые, материальные, трудовые ресурсы, текущие обязательства, исполненные обязательства и т.д.);
- ✓ интеграция государственных информационных систем для максимальной автоматизации формирования рейтинга на основании юридически значимой информации (в том числе с АИС НАЛОГ-3);



Наполнение государственных информационных систем, содержащих информацию об объектах капитального строительства, данными о подрядчике на всем жизненном цикле ОКС (от получения разрешения на строительство, до регистрации готового строительством объекта) для целей исключения представления подложных договоров.



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

Строим будущее вместе