



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство строительного комплекса  
Московской области

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru*

	<i>№</i>	
	14.01.2021	598-ИТ/09
<i>На №</i>		<i>от</i>

Департамент ценообразования и градостроительного зонирования Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) рассмотрел письмо Министерства строительного комплекса Московской области от 19 октября 2020 г. № 22Исх-9628, а также перечень вопросов в приложении к нему и в рамках компетенции сообщает.

Положения Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации утверждена приказом Минстроя России от 4 августа 2020 г. № 421/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 23 сентября 2020 г., регистрационный № 59986 и вступил в силу 5 октября 2020 года) (далее – Приказ, Методика соответственно) применяются при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическими лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, а также сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников

помещений в многоквартирном доме, и в иных случаях, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Сведения о Методике включены в федеральный реестр сметных нормативов (далее – ФРСН) 29 сентября 2020 г. под регистрационным номером 348.

Поскольку Приказ не имеет обратной силы и применяется к отношениям, возникшим после введения их в действие, его положения на проектную документацию, разработанную по договорам, заключенным до вступления в силу Приказа, и представленную застройщику до вступления в силу Приказа, не распространяются. При этом по инициативе застройщика такая проектная документация (сметная документация) может быть пересмотрена в соответствии с Методикой.

Следует отметить, что Методика определяет единые методы формирования сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства.

#### **По вопросу 1.**

В приложениях к Методике приведены рекомендованные образцы форм для оформления сметной документации. Форма создана для унификации вида того или иного документа. В соответствии с пунктом 26 Методики сметные расчеты разрабатываются по рекомендуемым образцам, приведенным в приложениях № 2 – 7 к Методике.

Принимая во внимание положения пункта 48 Разъяснений о применении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных приказом Минюста России от 23 апреля 2020 г. № 105, применение рекомендованных образцов форм, являющихся приложением к Методике, возможно по мере готовности застройщика использовать рекомендованные образцы форм, а также готовности органов экспертизы принимать документы по таким формам.

По мнению Департамента, возможность применения других форм представления сметных расчетов положениями Методики не ограничена.

При этом информация, которая будет отражена в сметных расчетах, выполненных по рекомендуемому образцу, приведенному в Приложении № 2 к Методике для базисно-индексного метода с применением единого индекса пересчета стоимости строительно-монтажных работ, соответствует информации, включаемой в формы локального сметного расчета, используемые до вступления в силу Методики, отличие заключается лишь в форме отображения такой информации.

В соответствии с пунктом 56 Методики коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы и условия производства работ, применяются одновременно с другими коэффициентами в порядке, установленном Методикой. При одновременном применении коэффициенты перемножаются, результат округляется до семи знаков после запятой.

В соответствии с пунктом 10 примечаний к Приложению № 2 к Методике округление по каждой строке производится до двух знаков после запятой (до копеек) по итогу произведенных вычислений.

Согласно пункту 28 Методики выполнение расчетов и оформление сметной документации производится с учетом требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденных приказом Министра России от 12 мая 2017 г. № 783/пр.

Указанные правила округления приняты при разработке формата представления локальных сметных расчетов (смет), в электронном виде (на основе XML-формата).

В связи с этим порядок округления при перемножении коэффициентов устанавливает единые правила проведения расчетов преимущественно для разработчиков сметных программных комплексов, которые до настоящего времени отсутствовали, что приводило к различиям сметной стоимости одного объекта, рассчитанной с использованием различных сметных программных комплексов.

Такое округление будет осуществляться в автоматизированном режиме, следовательно, не повлияет на трудоемкость работы при составлении сметной документации.

## **По вопросу 2.**

В соответствии с пунктом 33.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) укрупненный норматив цены строительства (далее – НЦС) – показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства. Одновременно НЦС могут применяться для иных целей, установленных законодательством Российской Федерации.

Приказом Министра России от 30 марта 2020 г № 175/пр (далее - Приказ № 175/пр) утверждены порядок определения начальной (максимальной) цены контракта (далее - НМЦК), методика составления сметы контракта, порядок изменения цены контракта, предметом которого одновременно являются подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства (далее – контракты «под ключ»), включенного в перечни объектов капитального строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, местными администрациями (далее – Перечни объектов).

Указанный приказ разработан в целях реализации части 16.1 статьи 34, части 59 статьи 112 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных

и муниципальных нужд» и применяется только в отношении объектов капитального строительства, включенных в Перечни объектов.

Приказ № 175/пр регулирует порядок определения стоимости контрактов «под ключ». Преимущества контрактов «под ключ» - это снижение сроков закупочных процедур, повышение ответственности за конечный результат подрядчика, гибкость в формировании договорной цены в условиях волатильности экономики.

Порядок формирования НМЦК предусматривает особенности определения НМЦК в отсутствие проектно-сметной документации с использованием следующих инструментов:

- показателей НЦС;
- стоимостных показателей объектов-аналогов в целом (указанные показатели применяются в случае отсутствия НЦС);
- стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов (указанные показатели применяются в случае отсутствия НЦС и стоимостных показателей объектов-аналогов).

НМЦК рассчитывается в уровне цен периода исполнения контракта с использованием индексов потребительских цен Росстата и прогнозных индексов-дефляторов Минэкономразвития России.

В случае, если в контракте предусмотрено обязательство по поставке оборудования, затраты на его поставку рассчитываются в уровне цен периода исполнения контракта, по номенклатуре оборудования, учтенного в сметной документации, объекта-аналога.

Стоимость оборудования по принятой номенклатуре определяется заказчиком методом сопоставимых рыночных цен (анализ рынка) на основании информации о рыночных ценах идентичного оборудования, планируемого к поставке, или при их отсутствии, на основании данных о стоимости аналогичного оборудования.

Приказом № 175/пр установлено, что изменение цены контракта осуществляется заказчиком в случаях, если при исполнении контракта:

а) сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, определенная по результатам проверки на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации превышает цену контракта;

б) цена контракта превышает сметную стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, определенную по результатам проверки на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации.

Изменение цены контракта осуществляется путем пересчета сметной стоимости, определённой по результатам государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, в уровень цен периода исполнения контракта с использованием прогнозных индексов-дефляторов Минэкономразвития России и коэффициента тендерного снижения начальной (максимальной) цены контракта. Изменение цены контракта оформляется дополнительным соглашением к контракту.

Составление сметы контракта и внесение в нее изменений осуществляется в соответствии с методикой составления сметы контракта, утвержденной Приказом 175/пр, без использования сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов.

### **По пункту 3.**

Согласно пункту 11 Методики при определении сметной стоимости базисно-индексным или ресурсно-индексным методами применяются индексы изменения сметной стоимости (далее – Индексы), сведения о которых включены в ФРСН.

Информация об Индексах, включаемых в ФРСН, согласно Порядку формирования и ведения ФРСН, утвержденному приказом Минстроя России от 24 октября 2017 г. № 1470/пр, размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (далее – ФГИС ЦС) в соответствии с пунктом 2 Правил мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 (далее – Постановление № 1452).

Индексы рассчитываются в соответствии с Методикой расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр (далее – Методика № 326/пр).

Методикой предусмотрены правила применения любых видов Индексов, которые могут быть размещены в ФРСН, при определении сметной стоимости базисно-индексным или ресурсно-индексным методом. Положения по видам и применению Индексов приведены с учетом расширения системы Индексов.

Поэтапный переход к расчету и публикации Индексов к элементам прямых затрат (оплате труда, стоимости эксплуатации машин и механизмов, а также к сметной стоимости материалов, изделий и конструкций), предусмотренный начиная с 2020 года, приведет к повышению точности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства.

Публикация Индексов к элементам прямых затрат возможна только для тех субъектов Российской Федерации, которые предоставили полный комплект документов в соответствии с Методикой № 326/пр для пересчета Индексов расчетным методом по всей номенклатуре ценообразующих материалов и по полной номенклатуре видов объектов капитального строительства.

Кроме того, применение Индексов к элементам прямых затрат целесообразно только в рамках переходного периода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства, который позволит значительно повысить точность сметных расчетов. При этом необходимость в публикации Индексов по видам объектов капитального строительства и к элементам сметных прямых затрат отпадет, так как при ресурсно-индексной модели Индексы будут рассчитываться к группам однородных ресурсов и использоваться только для тех позиций, для которых в ФГИС ЦС будет отсутствовать информация о сметных ценах.

### **По вопросу 4.**

Согласно пункту 13 Методики при отсутствии во ФГИС ЦС данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также сметных нормативов на отдельные виды работ и услуг допускается определение их сметной стоимости по наиболее

экономичному варианту, определенному на основании сбора информации о текущих ценах (далее – конъюнктурный анализ).

Результаты конъюнктурного анализа оформляются в соответствии с рекомендуемой формой, приведенной в Приложении № 1 к Методике, и подписываются застройщиком или техническим заказчиком. При этом наиболее экономичный вариант определяется как минимальная сметная цена (с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов) из трех (при наличии) ценовых предложений поставщиков по результатам конъюнктурного анализа.

Однако Методикой не установлено требование по выбору трех минимальных цен-предложений от всех поставщиков, осуществляющих поставку и реализацию конкретного строительного ресурса. Мониторинг цен строительных ресурсов согласно подпункту «а» пункта 3 Постановления № 1452 осуществляется государственным учреждением, подведомственным Минстрою России и уполномоченным на создание и эксплуатацию информационной системы и предусматривает предоставление производителями/поставщиками государственному учреждению отпускной цены (цены реализации) строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, произведенных на территории Российской Федерации, предусмотренной договорами купли-продажи (поставки) таких строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, заключенными между покупателями и лицами, осуществившими их производство на территории Российской Федерации, средневзвешенной по объему и цене их реализации за отчетный период.

При этом для определения сметной стоимости объектов не могут использоваться средневзвешенные отпускные цены строительных ресурсов, так как для их определения необходимы данные по суммарному объему реализации строительной продукции (по фактически совершенным сделкам) с учетом объема производства за определенный период времени, которые не могут быть получены по результатам конъюнктурного анализа рынка строительной продукции на основании коммерческих предложений поставщиков/производителей.

В рамках реализации Плана мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации, утвержденного заместителем Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллиным 10 декабря 2020 г. за № 11789п-п16, планируется обеспечить поэтапный переход на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства с учетом имеющегося информационного наполнения ФГИС ЦС с одновременным использованием информации о текущих ценах строительных ресурсов, размещенных в ФГИС ЦС, и Индексов к отдельным строительным ресурсам и Индексов к группам строительных ресурсов, информация о стоимости которых отсутствует в ФГИС ЦС (ресурсно-индексный метод), начиная уже с 2022 года.

В свою очередь, ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства предусматривает формирование сметных цен строительных ресурсов для размещения в ФГИС ЦС на основании данных об отпускных ценах (ценах реализации) строительных ресурсов, средневзвешенных по объемам и цене

их реализации, представляемых производителями и импортерами строительной продукции, а также данных о ценах строительных ресурсов, определяемых на основании информации, представляемой в ФГИС ЦС оптовыми поставщиками строительной продукции.

Учитывая изложенное, использование средних значений стоимостей ценообразующих строительных ресурсов для определения сметной стоимости строительства представляется возможным при осуществлении перехода на использование ресурсно-индексной модели определения сметной стоимости строительства.

Конъюнктурный анализ заполняется согласно Приложению № 1 к Методике необходимой информацией (при ее наличии), исключение граф не рекомендуется, при отсутствии информации по какой-либо из граф в ней ставится прочерк с учетом примечаний к Приложению № 1 к Методике.

#### **По вопросу 5.**

Согласно пункту 13 Методики при отсутствии во ФГИС ЦС данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также сметных нормативов на отдельные виды работ и услуг допускается определение их сметной стоимости по наиболее экономичному варианту, определенному на основании конъюнктурного анализа. Проведение конъюнктурного анализа возможно на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также на отдельные виды прочих работ и затрат.

В приложении № 9 к Методике № приведен рекомендуемый перечень прочих работ и затрат, учитываемых в главах 1 и 9 сводного сметного расчета стоимости строительства (далее – ССР), а также порядок определения и обоснования стоимости таких работ и затрат.

При этом в случае отсутствия в ФРСН необходимых сметных нормативов, применяемых для определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, или если технология работ и потребность в ресурсах существенно отличаются от предусмотренных действующими государственными элементными сметными нормами, разработка и утверждение новых (актуализация действующих) сметных нормативов осуществляется в соответствии с Порядком утверждения сметных нормативов, утвержденным приказом Минстроя России от 13 января 2020 г. № 2/пр, в инициативном порядке.

#### **По вопросу 6.**

По мнению Департамента, описание усложняющих факторов и условий производства работ не должно ограничиваться разделом проектной документации «Проект организации строительства».

В соответствии с пунктом 52 Методики при разработке локальных сметных расчетов (смет) для учета усложняющих факторов и условий производства работ, указанных в проектной и (или) иной технической документации, используются коэффициенты к сметным нормам (единичным расценкам), в том числе их отдельным составляющим, приведенные в Приложении № 10 к Методике.

Согласно пункту 56 Методики коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы и условия производства работ, применяются одновременно с другими коэффициентами в порядке, установленном Методикой.

При этом сравнение размера коэффициентов для ГЭСН (ФЕР, ТЕР) и ГЭСНр (ФЕРр, ТЕРр) для различных условий производства работ некорректно (например, указанные в обращении коэффициенты при производстве работ на территории действующего предприятия и производстве ремонтно-строительных работ в помещениях эксплуатируемого объекта капитального строительства).

ГЭСН (ФЕР, ТЕР) предусматривают условия работ при осуществлении нового строительства, а ГЭСНр (ФЕРр, ТЕРр) учитывают условия производства работ в эксплуатируемых объектах капитального строительства, поэтому одни и те же усложняющие условия, но коэффициенты разные.

В рамках совершенствования системы ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли Российской Федерации Минстроем России проводится работа по актуализации Методических рекомендаций по применению сметных норм, утвержденных приказом Минстроя России от 4 сентября 2019 г. № 507/пр, и Методических рекомендаций по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы, утвержденных приказом Минстроя России от 4 сентября 2019 г. № 519/пр (далее – методические документы).

Одновременно сообщаем, что положения методических документов носят рекомендательный характер и применяются в части не противоречащей действующим нормативным правовым актам.

Кроме того, положения Методики содержат коэффициенты, учитывающие условия производства работ в горной местности с наличием вредных условий труда, определенными в составе научно-исследовательской работы.

#### **По вопросу 7.**

В приложении № 9 к Методике приведен рекомендуемый перечень прочих работ и затрат, учитываемых в главах 1 и 9 ССР, а также порядок определения и обоснования стоимости таких работ и затрат.

В соответствии с пунктом 2.22 приложения № 9 к Методике затраты заказчика по вводу объектов в эксплуатацию (затраты на кадастровые работы, выполнение контрольно-исполнительных геодезических съемок подземных инженерных коммуникаций в границах участка, на выполнение исполнительной топографической съемки при сдаче объекта в эксплуатацию, на подготовку технических планов зданий и сооружений, оформление технических паспортов объектов, обследования, испытания, диагностика зданий и сооружений), а также другие затраты определяются локальными сметными расчетами (сметами) и (или) расчетами, разработанными в порядке, установленном Методикой, с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН.

При отсутствии сметных нормативов определяются расчетом согласно нормативам, ценам, тарифам, утверждаемым органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с полномочиями, установленными законодательством Российской Федерации.



В случаях, когда законодательством не установлено государственное регулирование – согласно ценам и тарифам специализированных организаций в соответствии с положениями пункта 13 Методики.

#### **По вопросу 8.**

Согласно пункту 63 Методики при соответствующем обосновании проектной и (или) иной технической документацией в локальных сметных расчетах (сметах) для материальных ресурсов и оборудования учитываются затраты на перевозку грузов для строительства автомобильным или иным видом транспорта на дополнительное расстояние сверх учтенного сметными ценами и Индексами.

Указанные затраты приводятся в локальных сметных расчетах (сметах) отдельной строкой с одновременным указанием кода строительного ресурса, к которому относятся затраты на перевозку.

При этом согласно пункту 92 Методики при перевозке грузов для строительства на расстояние свыше 30 километров, учтенных ФССЦ (по части территории субъекта Российской Федерации, в которой расположен объект строительства), заготовительно-складские расходы на дополнительные транспортные затраты не начисляются.

В соответствии с пунктом 64 Методики в локальных сметных расчетах (сметах) дополнительно учитывается сметная стоимость перебазировки машин с базы механизации на строительную площадку и обратно со строительной площадки на базу механизации, для машин, по которым данные затраты не включены в сметную цену эксплуатации машин и механизмов, но обоснованы проектной и (или) иной технической документацией.

Указанные затраты определяются на основании расчета, выполненного в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в ФРСН.

Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, утвержденные приказом Минстроя России от 26 декабря 2019 г. № 876/пр (ФСЭМ 81-01-2001), разработаны в соответствии с требованиями методических указаний по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (МДС 81-3.99), утвержденных постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 г. № 81, и учитывают затраты на перебазировку машин с одной строительной площадки (базы механизации) на другую строительную площадку (базу механизации), установленные на основе среднегодовых статистических данных о работе машин при определении нормативного показателя годового режима их работы.

Перечень машин, затраты на перебазирование которых не учтены в стоимости 1 машино-часа эксплуатации машин и учитываются в сметной документации отдельной строкой, приведен в приложении 6 МДС 81-3.99.

Расчет затрат на перебазировку осуществляется в соответствии с пунктом 4.8 МДС 81-3.99.

Дополнительно сообщается, что согласно пункту 2.15 Приложения № 9 Методики, затраты, связанные с перебазированием подрядных организаций и их подразделений на объект строительства и обратно, когда подрядная организация определена в качестве единственного поставщика (исполнителя) в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяются расчетом на основании

данных проектной документации, выполненным в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в ФРСН.

### **По вопросу 9.**

В Методике предусматривается возможность корректировки стоимости ресурсов, например, для учета надбавок к бетону по морозостойкости или водонепроницаемости.

При этом необходимо отметить, что Методика определяет единые методы формирования сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства.

Дополнительно сообщается, что письма Минстроя России, его структурных подразделений и подведомственных ему организаций по вопросам применения законодательства о градостроительной деятельности в Российской Федерации не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания и не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, не являются нормативными правовыми актами вне зависимости от того, дано ли разъяснение конкретному заявителю либо неопределенному кругу лиц, а также не подлежат подготовке и регистрации в соответствии с Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009.

Таким образом, разъяснения Минстроя России, его структурных подразделений и подведомственных ему организаций не отвечают критериям нормативного правового акта, а потому не могут иметь юридического значения и порождать правовые последствия для неопределенного круга лиц, но вместе с тем имеют информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства о градостроительной деятельности и не препятствуют руководствоваться нормами градостроительного законодательства в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в письмах.

Директор  
Департамента ценообразования  
и градостроительного зонирования

И.В. Тютьмина

