



**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

# **ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ НАЧАЛЬНОЙ МАКСИМАЛЬНОЙ ЦЕНЫ КОНТРАКТА, ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТЫ КОНТРАКТА, ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ**

---

Заместитель директора  
Департамента ценообразования  
и градостроительного зонирования  
**Головин Сергей Викторович**

E-mail: [Sergey.Golovin@minstroyrf.gov.ru](mailto:Sergey.Golovin@minstroyrf.gov.ru)  
тел. 8(495)647-15-80, доб. 60111



## 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.



## ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА, ЦЕНЫ КОНТРАКТА, ЗАКЛЮЧАЕМОГО С ЕДИНСТВЕННЫМ ПОСТАВЩИКОМ (ПОДРЯДЧИКОМ, ИСПОЛНИТЕЛЕМ), НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ЕДИНИЦЫ ТОВАРА, РАБОТЫ, УСЛУГИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЗАКУПОК В СФЕРЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)

(Утверждена приказом Минстроя России от 23 декабря 2019 г № 841/пр, зарегистрирована Минюстом России № 57401 от 3 февраля 2020 г., вступила в силу с 15.02.2020 г.)

### 1. Устанавливает порядок определения НМЦК на работы:

- по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации ОКС;
- по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и сносу ОКС или некапитальных строений и сооружений, по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- по исполнению функций технического заказчика;
- оставшиеся невыполненными в связи с расторжением ранее заключенных контрактов (остатки услуг (работ), остатки услуг (работ))

### 2. Устанавливает порядок составления проекта сметы контракта



## При определении НМЦК используются:

- утвержденная сметная документация;
- индексы изменения сметной стоимости Минстроя России на дату определения НМЦК;
- индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (Строительство), публикуемые Росстатом (индексы фактической инфляции);
- индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)» (индексы прогнозной инфляции)



## Этапы составления проекта сметы контракта:

- Анализ проектной и, в том числе в ее составе, сметной документации, их обобщение и систематизация
- Детализация объекта строительства по конструктивным решениям (элементам) и комплексам (видам) подрядных работ и затрат
- Определение объемов работ и единиц измерений конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ и затрат. Формирование ведомости объемов работ
- Расчет цены конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ, принятых в соответствии с детализацией объекта
- Формирование проекта сметы контракта по установленной форме в пределах определенной НМЦК



# СОСТАВЛЕНИЕ ВЕДОМОСТИ ОБЪЕМОВ РАБОТ

## Конструктивное решение (элемент) -

технологически законченный элемент объекта, включающие комплекс работ и затрат, необходимых для его возведения или устройства

**Важно:** Детализация конструктивных решений (элементов) осуществляется так, чтобы было возможно однозначно идентифицировать начало, окончание и содержание работ для удобства их приемки и оплаты в ходе реализации контракта в соответствии с графиком выполнения подрядных работ

### Ведомость конструктивных решений (элементов) и комплексов (видов) работ и затрат

(наименование объекта)

№ п/п	Обоснование (шифры объектных и локальных сметных расчетов)	Наименование и характеристика объектов, конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ и затрат	Единица измерения	Количество (объем работ)
1	2	3	4	5
1 <sub>г</sub>	01-01-01, 01-01.1, 01-01-05, 01-01-06, 01-01-07, 01-01-08.1, 01-01-01-08.2	Комплекс работ по подготовке территории строительства	комплекс	1
2 <sub>г</sub>	02-01-01	Земляные работы	1000 м3 грунта	276
3 <sub>г</sub>	02-01-02, 02-01-02.1, 02-01-03, 02-01-04, 02-01-07.1, 02-01-17	Конструкции бетонные и железобетонные монолитные и сборные	100 м3 конструкций	1368
4 <sub>г</sub>	02-01-05 изм.1, 02-01-06 02-01-18	Металлические конструкции		



Цена конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ в проекте сметы контракта определяется по формуле:

$$C_{\text{пск}} = C_{\text{пр}} \times K_{\text{инф}}$$

$C_{\text{пр}}$  - стоимость подрядных работ в уровне цен на дату утверждения проектной документации

$K_{\text{инф}}$  – индексы прогнозной и фактической инфляции, примененные при расчете НМЦК

**Важно:** В случае, если затраты на титульные временные здания и сооружения определялись по набору (перечню) согласно ПОС с составлением локальных смет, а не в процентах от стоимости строительно-монтажных работ, то указанные затраты приводятся в смете контракта отдельной строкой с указанием наименования единицы измерения комплекс или объект

## В составе цены конструктивных решений учитываются:

прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль, стоимость оборудования поставки подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, непредвиденные затраты подрядчика, стоимость пусконаладочных работ, затраты, связанные с удорожанием работ в зимнее время, затраты на осуществление работ вахтовым методом, а также иные прочие работы и затраты, учтенные при формировании НМЦК



**Цена конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ в смете контракта определяется по формуле:**

$$C_{\text{СК}} = C_{\text{ПСК}} \times K_{\text{ТС}}$$

$C_{\text{ПСК}}$  – цена конструктивных решений в проекте сметы контракта

$K_{\text{ТС}}$  – коэффициент тендерного снижения победителя торгов

**Важно:** смета контракта составляется заказчиком на основании размещенного в единой информационной системе в сфере закупок проекта сметы контракта посредством указания цены каждого конструктивного решения (элемента), комплекса (вида) работ с учетом пропорционального снижения начальной (максимальной) цены контракта участником закупки, с которым заключается контракт.

**Важно:** Смета контракта является основанием для формирования первичных учетных документов, в том числе используемых для расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы





## ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СМЕТУ КОНТРАКТА

1. В случае изменения объемов работ для конструктивного решения (элемента), комплекса (вида) работ, учтенного сметой контракта общая стоимость соответствующего конструктивного решения (элемента), комплекса (вида) работ определяется исходя из установленной в смете контракта цены единицы измерения данного конструктивного решения (элемента), комплекса (вида) работ с учетом изменения объемов работ.

2. В случае внесения изменений в проектную документацию в связи с включением в нее ранее не предусмотренных такой проектной документацией видов работ и (или) затрат, цена таких работ, затрат определяется с использованием соответствующих сметных нормативов и сметных цен, также расценок, цен, методических и других документов в сфере ценообразования и сметного нормирования в области градостроительной деятельности, по формуле:

$$C_{\text{доп. раб.}} = C_{\text{подр. раб.}} \times K_{\text{инф.}} \times K_{\text{тенд.}},$$



## ОПЛАТА ВЫПОЛНЕННЫХ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ НА ОСНОВЕ СМЕТЫ КОНТРАКТА

$$C_i^{вр} = \text{Ц}_i^{ед} * V_i^{вр}$$

$C_i^{вр}$  - Стоимость выполненного, принятого заказчиком и подлежащего оплате в отчетном периоде объема работ по созданию  $i$ -го конструктивного элемента или комплекса работ и затрат, тыс. руб.

$\text{Ц}_i^{ед}$  - Цена единицы  $i$ -го конструктивного элемента или комплекса работ и затрат в смете контракта, тыс.руб.

$V_i^{вр}$  - Объем выполненных, принятых заказчиком и подлежащих оплате работ по  $i$ -ому конструктивному элементу или комплексу работ и затрат.

$$\text{Ц}_i^{вр} = \sum_{i=1}^1 C_i^{вр}$$

$\text{Ц}_i^{вр}$  - Стоимость выполненных, принятых заказчиком и подлежащих оплате в отчетном периоде работ по объекту в целом.

**Важно:** Приемка и оплата выполненных работ, в том числе их отдельных этапов, осуществляется на основании первичных учетных документов после завершения выполнения конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ (этапов работ) на основании сметы контракта, графика выполнения строительно-монтажных работ.

При приемке выполненных работ не осуществляется сопоставление технологии производства фактически выполненных работ, технологиям, принятым при разработке сметных нормативов.

приказ Минстроя России № 9/пр от 14.01.2020



### Основные уточнения:

- включение в Порядок определения НМЦК формулы расчета индекса прогнозной инфляции;
- включение нормы об использовании при расчете индексов прогнозной инфляции нормативных сроков строительства. Указание какие сметные нормативы применяются при корректировке сметы контракта;
- включение нормы об учете положений статьи 95 Закона о контрактной системе при корректировке сметы контракта;
- включение нормы о распространении Порядка определения НМЦК на бюджетные учреждения, государственные или муниципальные унитарным предприятия, автономные учреждения, иные юридические лица, в соответствии с частями 1, 2.1, 4 и 5 статьи 15 Закона о контрактной системе;
- включение нормы о необходимости приложения к протоколу определения НМЦК расчетов на основании которых определялось НМЦК. Указанные расчеты также размещаются в единой информационной системе в сфере закупок вместе с документацией об осуществлении закупки;
- включение нормы о необходимости выделения в ведомости объемов работ оборудование отдельной строкой, необходимости указания страны его происхождения. Включение условия о размещении Ведомости в единой информационной системе в сфере закупок вместе с документацией об осуществлении закупки.
- включение нормы об определении НМЦК при осуществлении закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) при подготовке проекта контракта;
- иные уточнения, необходимость учета которых выявлена с учетом правоприменения Порядка определения НМЦК и Методики составления сметы контракта



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

- до 1 января 2024 года Правительство Российской Федерации, высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, местные администрации вправе утвердить перечни ОКС
- в отношении ОКС, включенных в перечень предметом контракта может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства.
- наряду с подготовкой проектной документации и (или) выполнением инженерных изысканий, выполнением работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства может являться поставка данного оборудования.



**Порядок определения начальной (максимальной) 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, включенного в перечни объектов капитального строительства, утвержденных Правительством Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, местными администрациями, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), методики составления сметы такого контракта, порядка изменения цены такого контракта в случаях, предусмотренных подпунктом «а» пункта 1 и пунктом 2 части 62 статьи 112 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».**

Утверждены приказом Минстроя России от 30.03.2020 № 175/пр,  
зарегистрирован в Минюсте России 20.04.2020 № 58135, вступил в силу с 1 мая 2020 г.

- **Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)**
- **Методика составления сметы такого контракта**
- **Порядок изменения цены такого контракта**



### При определении НМЦК используются:

- Нормативы цены строительства
- Стоимостные показатели объектов-аналогов
- Стоимостные показатели конструктивных решений-аналогов
- Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (Строительство), публикуемые Росстатом (индексы фактической инфляции);
- Индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)» (индексы прогнозной инфляции)

## ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НМЦК НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНТРАКТА «ПОД КЛЮЧ»

Методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения  
(приказ Министра России от 29.05.2019 № 314/пр)

$$C = \left[ \left( \sum_{i=1}^N \text{НЦС}_i \times M \times K_{\text{пер}} \times K_{\text{пер/зон}} \times K_{\text{рег.}} \times K_c \right) + Z_p \right] \times I_{\text{пр}} + \text{НДС},$$

где:

НЦС<sub>*i*</sub> – показатель НЦС

N – общее количество используемых показателей;

M – мощность объекта

K<sub>пер.</sub> – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации

K<sub>пер/зон.</sub> – коэффициент перехода от цен центра ценовой зоны к уровню цен ценовых зон, отличных от первой

K<sub>рег.</sub> – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства

K<sub>с</sub> – коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах

Z<sub>р</sub> – дополнительные затраты, не предусмотренные в показателях НЦС, определяемые по отдельным расчетам

I<sub>пр</sub> – индекс-дефлятор, публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

НДС – налог на добавленную стоимость.



$$\text{НМЦК} = (З_{\text{пр}} + З_{\text{об}}) \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{п}},$$

$З_{\text{пр}}$  - затраты на выполнение подрядных работ

$З_{\text{об}}$  -затраты на поставку оборудования

$K_{\text{ф}}$  - индекс фактической инфляции

$K_{\text{п}}$  - индекс прогнозной инфляции

В случае, если строительство планируется осуществлять более одного года, то  $K_{\text{п}}$  рассчитывается для каждого году строительства исходя из доли сметной стоимости работ, подлежащих выполнению подрядчиком в каждом году и установленного для этого года индекса прогнозной инфляции по формуле:

$$K_{\text{п}} = D_1 \times K_1 + D_2 \times K_2 + \dots + D_i \times K_i$$

**Важно:** Номенклатура оборудования, учитываемого в цене контракта определяется на основании данных проектной документации объекта-аналога, а его стоимость на основании данных конъюнктурного анализа



## ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ КОНТРАКТОВ «ПОД КЛЮЧ»

Цена контракта до разработки ПСД определяется по формуле:

$$Ц_k = НМЦК \times K_{\text{сниж}}$$

Цена контракта после разработки и экспертизы ПСД определяется по формуле:

$$Ц_k = ((C_{\text{ПИР}} / K_{\text{ф ПИР}}) + (C_{\text{СМР}} \times K_{\text{п СМР}}) + (C_{\text{оборуд}} \times K_{\text{п обор}})) \times K_{\text{сниж}}$$

$C_{\text{ПИР}}$  ,  $C_{\text{СМР}}$  ,  $C_{\text{оборуд}}$  - сметная стоимость определенная по результатам экспертизы ПСД

$K_{\text{ф}}$  - индекс фактической инфляции

$K_{\text{п}}$  - индекс прогнозной инфляции

$K_{\text{сниж}}$  – коэффициент тендерного снижения

**Важно:** Изменение цены контракта осуществляется заказчиком в случаях, если:

- сметная стоимость, определенная по результатам проверки на предмет достоверности ее определения, превышает цену контракта
- цена контракта превышает сметную стоимость, определенную по результатам проверки на предмет достоверности



### Этапы составления сметы контракта:

- Анализ проектной и, в том числе в ее составе, сметной документации, их обобщение и систематизация
- Детализация объекта строительства по конструктивным решениям (элементам) и комплексам (видам) подрядных работ и затрат
- Определение объемов работ и единиц измерений конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ и затрат. Формирование ведомости объемов работ
- Расчет цены конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ, принятых в соответствии с детализацией объекта
- Формирование сметы контракта по установленной форме в пределах установленной цены контракта

**Важно:** Порядок составления сметы контракта «под ключ» аналогичен порядку составления сметы контракта (проекта сметы контракта), установленному приказом Министра России от 23 декабря 2019 г № 841/пр



**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**

---