

АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

Ключевые изменения в постановление Правительства РФ 615 о
капитальном ремонте МКД

Практика изменения цены договора из-за роста стоимости строительных
материалов

Докладчик: заместитель исполнительного директора АРОКР

Гудзь Асия Юсуповна

1. Внесение изменений в договор (в соответствии с Положением №615) **допускается:**

- ❖ В связи с увеличением стоимости строительных ресурсов – в части увеличения цены договора **не более, чем на 30%** (при условии непревышения стоимости по договору после указанного увеличения его цены предельной стоимости услуг и (или) работ, определенной в соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ);
- ❖ Если при исполнении договора возникли независящие от сторон договора обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения, – в части исключения видов услуг и (или) работ, изменения их стоимости, сроков выполнения, оплаты и соответствующего изменения цены договора при условии соблюдения ограничений, предусмотренных абзацем первым пункта 2 Постановления № 1667;
- ❖ В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением подрядными организациями обязательств по договору – в части начисления сумм неустоек (штрафов, пеней).

2. Изменение **существенных** условий договора (аванс, банковское сопровождение)

- ❖ Внесение изменений в части размера выплаты **аванса** в действующий договор **до 80%** представляется возможным только в случае, если условия об авансировании и банковском (казначейском) сопровождении договора **были ранее предусмотрены в проекте такого договора.**
- ❖ Банковское сопровождение договора осуществляется на условиях заключенного договора с кредитной организацией по итогам конкурентных процедур.
- ❖ **Определение условий** относится к полномочиям **заказчика.**

3. Определение обстоятельств, влекущих невозможность исполнения договора

- ❖ Обстоятельства, влекущие невозможность исполнения договора, а также ненадлежащее исполнение подрядными организациями обязательств по договору характеризуются возникновением (независимо от воли сторон договора) **существенных изменений** условий договора.
- ❖ Условия, наличие которых свидетельствует о возникновении независимых от сторон договора обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения, определяются в соответствии с **ч.2 ст.451 ГК РФ, ч.4 ст.168 ЖК РФ, п.223 Положения №615.**
- ❖ При необходимости, **дополнительные обстоятельства могут быть определены Заказчиком и отражены в дополнительном соглашении к договору.**

4. Возможность использования денежных средств собственников МКД одного МО на капитальный ремонт МКД другого МО на возвратной основе

- ❖ Внесённые изменения не регламентируют данный вопрос.
- ❖ Вместе с тем, особенности использования на возвратной основе таких средств, если указанные МКД расположены на территории определенного МО или территориях нескольких МО, **могут быть урегулированы** региональным законодательством **согласно ч.4 ст.179 ЖК РФ**. В этом случае, если средства подлежат использованию на возвратной основе только в пределах определенного МО, то заимствование этих средств из других МО не допускается ни для каких нужд, в том числе увеличения стоимости договора.

5. Возможность заключение дополнительного соглашения в отдельных случаях

- ❖ **5.1.** Если в договоре объединены в один предмет разработка проектной документации и выполнение строительно-монтажных работ, если удорожание стоимости строительных ресурсов увеличивает сметную стоимость работ, что превышает начальную цену договора по каждому из видов работ по такому договору, либо такое удорожание произошло на этапе проектирования до принятия проектно-сметной документации, **то превышение начальной цены договора** по ранее заключенным договорам в части выполнения строительно-монтажных работ, в том числе на этапе проектирования **допускается**.

5. Возможность заключение дополнительного соглашения в отдельных случаях

- ❖ **5.2.** Если помимо повышения стоимости материалов и оборудования предусматривается повышение заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, то заключение дополнительного соглашения, предусматривающего повышение стоимости заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, не противоречит действующему законодательству РФ.

5. Возможность заключение дополнительного соглашения в отдельных случаях

- ❖ **5.3.** Если договор исполнен частично и предусмотрено выполнение нескольких видов работ, расчет увеличения стоимости строительных ресурсов производится путем пересчета локальной сметы по каждому виду работ с учётом общих правил в части увеличения общей цены договора.

5. Возможность заключение дополнительного соглашения в отдельных случаях

- ❖ **5.4.** Если после заключения дополнительного соглашения об увеличении цены договора в связи с ростом стоимости материалов и оборудования, возникла необходимость выполнения дополнительного физического объёма работ в пределах 15%, то это так же допустимо. Норма п.2 Постановления №1667 не исключает действие п.222 Положения №615.

Изменение цены договора, в связи с существенным ростом в 2021 году стоимости строительных ресурсов осуществляется **с учетом следующих условий:**

- ❖ Договор о проведении капитального ремонта заключен **до 1 января 2023 года** и обязательства по нему на дату заключения соглашения об изменении стоимости не исполнены;
- ❖ Увеличение цены договора о проведении капитального ремонта составит **не более чем на 30%** при условии не превышения в этом случае стоимости услуг и (или) работ по договору о проведении капитального ремонта предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

Определение новой цены работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, являющегося предметом договора, в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов осуществляется по **формуле**:

- ❖ **Сн.цена.р = (Цсущ.р – Цвып.р.р). x Ккор.р + Цвып.р.р**, где:
 - Сн.цена.р – цена работ по новой (откорректированной) смете на капитальный ремонт Объекта;
 - Цсущ.р – цена работ по действующей смете на капитальный ремонт Объекта;
 - Цвып.р.р. – цена выполненных работ по действующей смете на капитальный ремонт Объекта;
 - Ккор.р. - коэффициент корректировки цены работ по Объекту = **Цнов.р. / (Цсущ.р x Идеф)**.

- ❖ **Порядок расчета** коэффициента инфляции Идеф. = Кдеф. определен **пунктом 2.6** приложения к приказу Минстроя РФ №484.

По соглашению сторон при расчете цены работ по новой (откорректированной) смете договора о проведении капитального ремонта (Сн.цена.р) **может дополнительно учитываться** увеличение цены работ, выполненных и принятых заказчиком в 2021 г. до даты представления расчета (**Сдоп.р3**) по формуле:

❖
$$\text{Сдоп.р3} = (\text{Цвып.р.р} \times \text{Ккор.р}) - \text{Цвып.р.р.}$$

Определение сметной стоимости капитального ремонта объектов, предусмотренных договором о проведении капитального ремонта (Цнов.р.), **осуществляется в уровне цен на дату выполнения** **Расчета** на основании сметной документации, использованной при определении первоначальной цены договора о проведении капитального ремонта.

Определение показателя **Цнов.р.** осуществляется с использованием индексов изменения сметной стоимости, действующих на дату выполнения Расчета

При определении показателя **Цнов.р.** используются индексы изменения сметной стоимости, соответствующие по наименованию индексам, принятым в сметной документации, использованной при заключении договора на капитальный ремонт Объекта, а также **соответствующие той ценовой зоне**, для которой эти индексы
Применялись.

При пересчете сметная стоимость строительных материалов и (или) оборудования, принятая в сметной документации по фактической стоимости на основании прейскурантов, коммерческих предложений, прайс-листов, ценовые показатели которых по данным подрядчика претерпели существенное изменение, определяется по результатам конъюнктурного анализа

Общая цена работ по договору о проведении капитального ремонта определяется как **сумма цены работ по новым (откорректированным) сметам (Сн.цена.р)** Объектов, капитальный ремонт которых является предметом такого договора

АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Докладчик: заместитель исполнительного директора АРОКР

Гудзь Асия Юсуповна