



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

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

25.03.2020 № 11151-ИТ/09

На № _____ от _____

Министерство строительства,
архитектуры
и территориального развития
Ростовской области

e-mail: gradar@donpac.ru

Департамент ценообразования и градостроительного зонирования Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 20 февраля 2020 г. № 26/847, направленное письмом Минэкономразвития России от 4 марта 2020 г. № Д19и-6912 и в рамках компетенции сообщает.

Определение начальной (максимальной) цены контракта (далее – НМЦК) осуществляется государственными или муниципальными заказчиками с применением общих правил, установленных Порядком 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), утвержденным приказом Минстроя России от 23 декабря 2019 г. № 841/пр (далее – Порядок определения НМЦК).

Согласно пункту 8 Порядка определения НМЦК при осуществлении закупки подрядных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства НМЦК определяется на основании проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности с применением официальной статистической информации об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемой Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода или индексов фактической инфляции (при наличии), установленных уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в случае

осуществления закупок за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, а также индексов-дефляторов Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)» или прогнозных индексов инфляции (при наличии), установленных уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в случае осуществления закупок за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

При этом следует учитывать, что пунктом 45(13) Положения об организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» установлено, что после получения положительного заключения государственной экспертизы, но до даты заключения государственного (муниципального) контракта (договора), предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, застройщик самостоятельно может пересчитать сметную стоимость, применив индексы изменения сметной стоимости строительства, действующие на дату пересчета сметной стоимости. Повторная проверка пересчитанной сметной стоимости не проводится. Такая сметная документация может быть направлена на повторную государственную экспертизу проектной документации в части проверки сметной стоимости по решению застройщика.

Таким образом, если для определения НМЦК используется проектная (сметная) документация, разработанная на основании применяемой на дату формирования НМЦК сметно-нормативной базы, то для пересчета сметной стоимости работ в уровень цен на дату определения НМЦК используются индексы изменения сметной стоимости строительства, действующие на дату определения НМЦК.

В случае, если проектная (сметная) документация, разработана на основании сметно-нормативной базы не применяемой на дату формирования НМЦК, то пересчет сметной стоимости работ в уровень цен на дату определения НМЦК осуществляется с использованием официальной статистической информации об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемой Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода.

Официальная статистическая информация об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической

деятельности (строительство) размещена на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=9460004> (далее – индексы цен Росстата).

Для определения значений индексов цен Росстата используются «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения», в целом по Российской Федерации определяемые по виду экономической деятельности «Строительство», для периода от даты утверждения проектной (сметной) документации до даты определения НМЦК (к соответствующему месяцу предыдущего года, к предыдущему месяцу).

На основании индексов цен Росстата рассчитываются индексы фактической инфляции, которые применяются для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату утверждения проектной документации в уровень цен на дату определения НМЦК.

Пример пересчета сметной стоимости строительства с использованием индексов фактической инфляции из уровня цен на дату утверждения проектной документации в уровень цен на дату определения НМЦК приведен в приложении к настоящему письму.

Индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал» (далее – индексы-дефляторы Минэкономразвития России) опубликованы на официальном сайте Минэкономразвития России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе: «Деятельность / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического развития по адресу: https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html.

При расчете индекса прогнозной инфляции используются значения индексов - дефляторов Минэкономразвития России по строке «Инвестиции в основной капитал» для соответствующего периода, приведенные в «Прогнозе индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности до 2024 г.», содержащемся в файле «17) Дефляторы базовый.xls».

Индексы-дефляторы Минэкономразвития России применяются для расчета индекса прогнозной инфляции, используемого для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату определения НМЦК в уровень цен соответствующего периода реализации проекта.

В случае, если планируемый период строительства (реконструкции, капитального ремонта) составляет до одного календарного года индекс прогнозной инфляции, используемый при определении НМЦК, рассчитывается как среднее арифметическое между индексами-дефляторами Минэкономразвития России, определенными на месяц начала выполнения работ и месяца окончания работ.

Расчет индекса-дефлятора Минэкономразвития России на один месяц осуществляется извлечением корня двенадцатой степени индекса прогнозной инфляции Минэкономразвития России установленного в целом на год.

Для определения размера индекса прогнозной инфляции для периода в несколько месяцев, величина индекса-дефлятора Минэкономразвития России, рассчитанная на один месяц, возводится в степень, размер которой соответствует количеству месяцев с начала года (соответственно, для даты начала работ и для даты окончания работ).

При отсутствии информации о лимитах капитальных вложений по годам реализации проекта, величина доли стоимости строительства на каждый год определяется как отношение количества месяцев, на которые приходится выполнение работ к общей продолжительности строительства в соответствии с проектной документацией.

Примеры применения индексов прогнозной инфляции Минэкономразвития России приведены в приложении к настоящему письму.

В соответствии пунктом 10 Порядка определения НМЦК при осуществлении закупок подрядных работ по инженерным изысканиям и (или) по подготовке проектной документации НМЦК определяется с применением методов, предусмотренных частью 1 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в том числе с составлением расчетов (смет) на основании сметных нормативов, включенных в федеральный реестр сметных нормативов, формируемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с Порядком формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 октября 2017 г. № 1470/пр (зарегистрирован в Минюсте России 14 мая 2018 г. № 51079).

Следует отметить, что основным методом определения НМЦК при осуществлении закупок подрядных работ по инженерным изысканиям и (или) по подготовке проектной документации является проектно-сметный метод расчета, выполняемый на основании сметных нормативов, включенных в федеральный реестр сметных нормативов, формируемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Применение иных методов, предусмотренных частью 1 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в том числе метода сопоставимых рыночных цен, возможно использовать при отсутствии соответствующих сметных нормативов на проектные работы и (или) инженерные изыскания, включенных

в федеральный реестр сметных нормативов, формируемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В части применения пункта 13 Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта сообщается, что при осуществлении закупочных процедур на выполнение работ по подготовке проектной документации и работ на выполнение инженерных изысканий отдельными лотами, НМЦК на выполнение указанных работ также рассчитывается отдельно для работ по подготовке проектной документации, и отдельно для работ на выполнение инженерных изысканий.

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.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Директор
Департамента ценообразования
и градостроительного зонирования

И.В. Тютьмина



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Тютьмина Ирина Викторовна**
Сертификат: 0146A5990027ABD8B5443002CBDD49944F
Действителен: 18.12.2019 до 18.12.2020

(цифры условные)

РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА

при осуществлении закупок работ по подготовке проектной документации
и выполнению инженерных изысканий по объекту:

Общеобразовательная школа на 600 мест.

Основание для расчета:

1. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) от №
2. Приказ Министра России от 23.12.2019 № 841/пр
3. Техническое задание.
4. Технологическое задание (при необходимости)
5. СБЦ "Объекты жилищно-гражданского строительства", утв. Приказом Минрегионразвития РФ от 28.05.2010 № 260

(руб.)

Наименование работ и затрат	Стоимость работ в ценах на дату утверждения сметной документации и на 1 кв.2018г.	Индекс фактической инфляции	Стоимость работ в ценах на дату формирования начальной (максимальной) цены контракта янв. 2019г.	Индекс прогнозной инфляции на период выполнения работ	Начальная (максимальная) цена контракта с учетом прогнозного индекса инфляции на период выполнения работ
1	2	3	4	5	6
Выполнение инженерных изысканий	987 000	1,05132	1 037 652,84	1	1 038 324
Разработка проектной документации (стадии Рабочая документация, Проектная документация)	4 695 658	1,05132	4 936 639,17	1,03950	5 134 955
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты (если это предусмотрено контрактом)					
ИТОГО:			5 974 292,01		6 173 279
НДС 20%			1 194 858,40		1 234 656
ВСЕГО:			7 169 150,41		7 407 935

Продолжительность проектирования -240 дней (8 месяцев)
Начало выполнения проектных работ -март 2019
Окончание проектирования - октябрь 2019
Уровень цен утвержденной сметы - 1 квартал 2018
Дата формирования НМЦК - январь 2019

**1. Расчет индекса фактического инфляции проектных и изыскательских работ
ИПЦ Росстата к предыдущему месяцу**

2018 год

апрель	100,71
май	100,46
июнь	100,44
июль	100,50
август	100,77
сентябрь	100,62
октябрь	100,28
ноябрь	100,59
декабрь	100,65

Итого индекс фактической инфляции:

$1,0071 \times 1,0046 \times 1,0044 \times 1,0050 \times 1,0077 \times 1,0062 \times 1,0028 \times 1,0059 \times 1,0065 =$ **1,05132**

2. Расчет индекса инфляции прогнозной инфляции

Индекс-дефлятор Минэкономразвития России по строке Инвестиции в основной капитал:
на 2019 год -107,4

Индекс-дефлятор в месяц равен корню двенадцатой степени из 1,074 **1,00597**

Индекс-дефлятор на дату начала проектирования (с января по март 2019 г.)
рассчитывается как 1,00597 в третьей степени **1,018**

Индекс-дефлятор на дату окончания проектирования (с января по октябрь 2019
г.) рассчитывается как 1,00597 в десятой степени **1,061**

Итого среднеарифметическое значение индекса дефлятора на весь период
строительства составит $(1,018 + 1,061) / 2$ **1,03950**

Заказчик

РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА
при осуществлении закупки на выполнение подрядных работ по строительству объекта

Общеобразовательная школа на 600 мест

Основания для расчета:

1. Акт об утверждении проектной документации, включая сводный сметный расчет стоимости строительства объекта
2. Заключение государственной экспертизы
3. Утвержденный сводный сметный расчет, либо утвержденный локальный сметный расчет.

рублей

Наименование работ и затрат	Стоимость работ в ценах на дату утверждения сметной документации на I кв.2018	Индекс фактической инфляции	Стоимость работ в ценах на дату формирования начальной (максимальной) цены контракта январь 2020	Индекс прогнозный инфляции на период выполнения работ	Начальная (максимальная) цена контракта с учетом индекса прогнозной инфляции на период выполнения работ
1	2	3	4	5	6
Строительно-монтажные работы	250 000 000	1,113	278 250 000	1,04288	290 181 360
Стоимость оборудования	15 000 000	1,113	16 695 000	1,04288	17 410 882
Пусконаладочные работы	5 000 000	1,113	5 565 000	1,04288	5 803 627
Затраты на осуществление работ вахтовым методом, командирование рабочих, перебазирование строительно-монтажных организаций	7 500 000	1,113	8 347 500	1,04288	8 705 441
Удорожание работ в зимнее время	3 000 000	1,113	3 339 000	1,04288	3 482 176
Иные прочие работы и затраты	7 000 000	1,113	7 791 000	1,04288	8 125 078
Непредвиденные работы и затраты 2%	5 750 000		6 399 750		6 674 171
Стоимость без учета НДС	293 250 000		326 387 250		340 382 735
НДС (20 %)	58 650 000		65 277 450		68 076 547
Стоимость с учетом НДС	351 900 000		391 664 700		408 459 282

Продолжительность строительства - 750 дней (25 месяцев)

Начало строительства март 2020 г.,

Окончание строительства март 2022 г.

Уровень цен утвержденной сметы - I квартал 2018 (февраль 2018)

Дата формирования НМЦК - январь 2020

1. Расчет индекса фактической инфляции с использованием ИПЦ Росстата

февраль 2019 / февраль 2018 =

106,75

март 2019/ февраль 2019=100,38

апрель 2019/март2019=100,45

май2019/апрель2019=100,49

июнь2019/май2019=100,41

июль2019/июнь2019=100,38

август2019/июль2019=100,74

сентябрь2019/август2019=100,4

октябрь2019/сентябрь2019=100,28

ноябрь2019/октябрь2019=100,35

декабрь2019/ноябрь2019=100,21

январь2020/декабрь2019=100,08

Итого индекс фактической инфляции:

1,0675*1,0038*1,0045*1,0049*1,0041*1,0038*1,0074*1,004*1,0028*1,0035*1,0021*1,0008= 1,113

2.Расчет индексов прогнозной инфляции :

Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2020 (10месяцев/25 месяцев) 0,40

Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2021 (12 месяцев/25 месяцев) 0,48

Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2022 (3 месяца/25 месяцев) 0,12

Годовой индекс прогнозной инфляции (по письму Минэкономразвития России от 26.09.2019 г. № Д14и-32899, отрасль "Инвестиции в основной капитал"):

на 2020 год 103,60%

на 2021 год 103,70%

на 2022 год 103,70%

Рассчитывается ежемесячный прогнозный индекс:

ежемесячный индекс прогноз на 2020 $\sqrt[12]{1,036}$ = 1,00295

ежемесячный индекс прогноз на 2021 $\sqrt[12]{1,037}$ = 1,00303

ежемесячный индекс прогноз на 2022 $\sqrt[12]{1,037}$ = 1,00303

С учетом полученных данных вычисляются прогнозные индексы для каждого периода исполнения контракта:

К на 2020 = $(1,00295^2+1,000295^{11})/2=$ 1,019

Индекс-дефлятор на начало строительства март 2020 рассчитывается как 1,00295 во второй степени, т.е. от января 2020 к марту 2020

Индекс-дефлятор на декабрь 2020 рассчитывается как 1,00295 в одиннадцатой степени, т.е. от января 2020 к декабрю 2020

К на 2021 = $1,00295^{11}*(1,00303+1,00303^{12})/2=$ 1,054

Индекс-дефлятор на конец первого года строительства декабрь 2020 умножается на среднее арифметическое между январем и декабрем 2021

К на 2022 = $1,00295^{11}*1,00303^{12}*(1,00303+1,00303^3)/2=$ 1,078

Индекс-дефлятор на конец первого года строительства декабрь 2020 умножается на индекс-дефлятор на конец второго года строительства и умножается на среднее арифметическое между январем и мартом 2022

Итого индекс прогнозной инфляции = 0,40*1,019+0,48*1,054+0,12*1,078= 1,04288

Заказчик: