



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

# ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ НАЧАЛЬНОЙ МАКСИМАЛЬНОЙ ЦЕНЫ КОНТРАКТА, ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТЫ КОНТРАКТА

---

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 Министра 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)



## Источники опубликования индексов:

Индексы изменения сметной стоимости Минстроя России опубликованы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

<https://minstroyrf.gov.ru/trades/gradostroitel'naya-deyatelnost-i-arhitektura/14/>

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения Росстата в целом по Российской Федерации, определяемые по виду экономической деятельности «Строительство» опубликованы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

<https://www.fedstat.ru/indicator/57795>

Индексы-дефляторы Минэкономразвития России по строке «Инвестиции в основной капитал» опубликованы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе: «Деятельность / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического развития по адресу:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2021\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2022\\_i\\_2023\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html)



## Определение НМЦК при осуществлении закупок подрядных работ по инженерным изысканиям и (или) по подготовке проектной документации

### 1. Проектно-сметный метод

$$\text{НМЦК}_{\text{пр}} = C_{\text{прс}} \times I_{\text{фи}} \times I_{\text{пи}}$$

$C_{\text{прс}}$  - стоимость работ по инженерным изысканиям и (или) подготовке проектной документации в уровне цен на дату составления сметной документации

$I_{\text{фи}}$  – индекс фактической инфляции, от даты составления сметной документации до даты определения НМЦК

$I_{\text{пи}}$  – индекс прогнозной инфляции, определяемый как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ

### 2. Метод сопоставимых рыночных цен

$$\text{НМЦК}_{\text{пр}} = C_{\text{прр}} \times I_{\text{пи}}$$

$C_{\text{прр}}$  - стоимость работ по инженерным изысканиям и (или) подготовке проектной документации на дату получения предложения

**Важно:** Приоритетным методом определения НМЦК на ПИР является проектно-сметный метод. Определение НМЦК методом сопоставимых рыночных цен осуществляется по видам работ, на которые отсутствуют нормативы



## Определение НМЦК при осуществлении закупок услуг по исполнению функций технического заказчика

$$\text{НМЦК}_{\text{ТЗ}} = C_{\text{ТЗ}} \times I_{\text{фи}} \times I_{\text{пи}}$$

$C_{\text{ТЗ}}$  - стоимости работ и услуг, осуществляемых техническим заказчиком в ценах на дату утверждения проектной документации

$I_{\text{фи}}$  – индекс фактической инфляции, от даты утверждения сметной документации до даты определения НМЦК

$I_{\text{пи}}$  – индекс прогнозной инфляции, определяемый как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ

**Важно:**  $C_{\text{ТЗ}}$  определяется с учетом затрат на работы и услуги, относящиеся к предмету закупки и осуществляемые техническим заказчиком. В случае выполнения техническим заказчиком строительного контроля, указанные затраты учитываются дополнительно, в соответствии с нормативами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468.

**Определение НМЦК при осуществлении закупок подрядных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также строительству некапитальных строений и сооружений**

$$\text{НМЦК}_{\text{ср}} = C_{\text{ср}} \times I_{\text{фи}} \times I_{\text{пи}}$$

$C_{\text{ср}}$  – сметная стоимость подрядных работ, подлежащих выполнению подрядчиком

$I_{\text{фи}}$  – индекс фактической инфляции, от даты утверждения сметной документации до даты определения НМЦК

$I_{\text{пи}}$  – индекс прогнозной инфляции, определяемый как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ

**Важно:** В случае, если строительство планируется осуществлять более одного года, то  $I_{\text{пи}}$  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:

$$I_{\text{пи}} = D_1 \times K_1 + D_2 \times K_2 + \dots + D_i \times K_i$$





## Определение НМЦК при осуществлении закупок услуг и подрядных работ, оставшихся невыполненными в связи с расторжением ранее заключенных контрактов

$$C_{\text{ост}} = C_{\text{ост}} \times I_{\text{фи}} \times I_{\text{пи}}$$

$C_{\text{ост}}$  - сметная стоимость остатков услуг (работ) в уровне цен утвержденной сметной документации

$I_{\text{фи}}$  - индекс фактической инфляции, от даты составления сметной документации до даты определения НМЦК

$I_{\text{пи}}$  - индекс прогнозной инфляции, определяемый как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ

$$C_{\text{ост}} = C_{\text{общ}} - C_{\text{вып1}}$$

$C_{\text{общ}}$  - общая сметная стоимость услуг (работ) на дату утверждения сметной документации

$C_{\text{вып1}}$  - сметная стоимость выполненных услуг (работ) в уровне цен утвержденной сметной документации

$$C_{\text{вып1}} = C_{\text{вып2}} / (I_{\text{пи}} \times K_{\text{сниж}})$$

$C_{\text{вып2}}$  - стоимость выполненных услуг (работ) по ранее заключенным и расторгнутым контрактам, подтвержденная актами о приемке выполненных работ



## 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



## 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	01-01-01, 01-01.1, 01-01-05, 01-01-06, 01-01-07, 01-01-08.1, 01-01-08.2	Комплекс работ по подготовке территории строительства	комплекс	1
2	02-01-01	Земляные работы	1000 м3 грунта	276
3	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	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 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:**

$$C_{СК} = C_{ПСК} \times K_{ТС}$$

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

$K_{ТС}$  – 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



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:

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



$$C_i^{вр} = Ц_i^{ед} * V_i^{вр}$$

$C_i^{вр}$  - 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.

$Ц_i^{ед}$  - 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.

$$Ц_i^{вр} = \sum_{i=1}^1 C_i^{вр}$$

$Ц_i^{вр}$  - 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)**



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

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

$Z_{\text{об}}$  -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 Минстроя России от 23 декабря 2019 г № 841/пр



**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**

---