



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

(по списку рассылки)

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

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

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с поступающими обращениями по порядку определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) на выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, оказание услуг по исполнению функций технического заказчика, выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выполнение строительных работ в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства расположенных на территории Российской Федерации (далее – НМЦК), сообщает следующее.

Определение НМЦК осуществляется государственными или муниципальными заказчиками в соответствии с 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 определение НМЦК осуществляется 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.

Официальная статистическая информация об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство) может быть получена из формы размещенной 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 в форме выбирается поле: «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, в поле «Выберите территорию» выбирается значение «Российская Федерация», в поле «Выберите Виды показателя» выбирается значение «Выбрать все», в поле «Выберите Классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД2)» выбирается значение «Строительство», в полях «Выберите Годы» и «Выберите Периоды» выбирается значение «Выбрать все», затем следует нажать на кнопку «Показать таблицу».

В полученной таблице будут приведены индексы цен Росстата дифференцированные по годам и месяцам, а также по значениям:

- к соответствующему месяцу предыдущего года;
- к декабрю предыдущего года;
- к соответствующему периоду предыдущего года;
- к предыдущему месяцу.

Индексы цен Росстата применяются для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату утверждения проектной документации в уровень цен на дату определения НМЦК.

В случае, когда период между датой утверждения проектной документации и датой определения НМЦК составляет менее одного квартала, сметная стоимость строительства индексами цен Росстата не пересчитывается, а принимается равной стоимости на дату определения НМЦК.

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

Кроме того, пунктом 45(13) Положения об организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» предусмотрено, что в случае если 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, по решению застройщика внесены изменения в сметную документацию без изменений физических объемов работ, конструктивных, организационных-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией (актом, утвержденным застройщиком или техническим заказчиком и содержащим перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и заданием на проектирование в зависимости от содержания работ), в связи с применением индексов изменения сметной стоимости строительства или сметных цен строительных ресурсов, действующих на дату пересчета сметной стоимости, проверка сметной стоимости не проводится. Такая сметная документация может быть направлена на повторную государственную экспертизу проектной документации в части проверки сметной стоимости по решению застройщика.

Индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке "Инвестиции в основной капитал" (далее – индекс прогнозной инфляции 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\\_20\\_24\\_goda\\_.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_20_24_goda_.html).

Индексы прогнозной инфляции Минэкономразвития России применяются 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) занимает меньше одного года, то индекс прогнозной инфляции Минэкономразвития России, рассчитывается как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ.

При этом, расчет индекса-дефлятора на один месяц с использованием данных о годовой инфляции производится по формуле:

$$I_{\text{пи мес}} = \sqrt[12]{I_{\text{пи год}}}, \text{ где}$$

$I_{\text{пи год}}$  – годовой индекс прогнозной инфляции Минэкономразвития России.

Для определения размера индекса прогнозной инфляции Минэкономразвития России для периода в несколько месяцев, величина индекса-дефлятора, рассчитанная на один месяц, возводится в степень, размер которой соответствует количеству всех месяцев.

В случае если продолжительность реализации проекта составляет менее 3 месяцев, НМЦК принимается равной стоимости работ, определенной с использованием индекса-дефлятора на дату начала выполнения работ.

В случае, определения НМЦК на выполнение подрядных работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) срок проведения которых переходит на второй и (или) последующие годы строительства, НМЦК определяется с учетом установленных контрактом сроков строительства по формуле:

$$Цп = С \times K_{\text{инфл}},$$

где

$$K_{\text{инфл}} = Д1 \times K1 + Д2 \times K2 + \dots + Дi \times Ki, \text{ где}$$

$Д1, Д2, Дi$  - доля сметной стоимости работ, подлежащих выполнению подрядчиком соответственно в 1-й, 2-й, 3-й,  $i$ -ый годы строительства объекта;

$i$  - год завершения строительства объекта;

$K1$  - индекс прогнозной инфляции за первый год строительства объекта, определяемый как среднее арифметическое между индексом прогнозной инфляции на дату начала строительства объекта и индексом прогнозной инфляции на декабрь первого года строительства объекта;

$K2$  - индекс прогнозной инфляции, учитывающий инфляцию за первый и второй годы строительства объекта. Рассчитывается как произведение индекса прогнозной инфляции, устанавливаемого нарастающим итогом на декабрь первого года строительства объекта, и индекса прогнозной инфляции на второй год строительства объекта, определенного как среднее арифметическое между индексом прогнозной инфляции на январь второго года строительства объекта и индексом прогнозной инфляции на декабрь второго года строительства объекта;

$Ki$  - индекс прогнозной инфляции, учитывающий инфляцию за весь период строительства объекта. Указанный индекс рассчитывается как

произведение индекса прогнозной инфляции, устанавливаемого нарастающим итогом на декабрь предшествующего года строительства объекта, и индекса прогнозной инфляции на последний год строительства объекта, определенного как среднее арифметическое между индексом прогнозной инфляции на январь последнего года строительства объекта и индексом прогнозной инфляции на дату окончания строительства объекта в последнем году.

При отсутствии информации о распределении стоимости строительства по периодам реализации проекта величина индекса-дефлятора определяется как среднее арифметическое значение индексов-дефляторов на всю продолжительность строительства.

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

Одновременно 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.

## **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 на 3 кв. 2018 г.	Индекс фактической инфляции	Стоимость работ в ценах на дату формирования начальной (максимальной) цены контракта 1 кв. 2019 г.	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	1,052	1 038 324	1,040	1 079 857
Разработка проектной документации (стадии Рабочая документация, Проектная документация)	4 695 658	1,052	4 939 832	1,040	5 137 425
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты (если это предусмотрено контрактом)					
<b>ИТОГО:</b>			<b>5 978 156</b>		<b>6 217 282</b>
НДС 20%			<b>1 195 631</b>		<b>1 243 456</b>
<b>ВСЕГО:</b>			<b>7 173 787</b>		<b>7 460 738</b>

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		2019 год	
апрель	100,71	январь	100,08
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:

$$1,0071 \times 1,0046 \times 1,0044 \times 1,0050 \times 1,0077 \times 1,0062 \times 1,0028 \times 1,0059 \times 1,0065 \times 1,0008 = \mathbf{1,052}$$

### 2. Расчет индекса инфляции прогнозной инфляции

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

Итого инфляция в 2019 году в месяц равна корню двенадцатой степени из 1,074 **1,00589**

Индекс-дефлятор на дату начала проектирования (с января по март 2019) рассчитывается как **1,018**  
1,00589 в третьей степени

Индекс-дефлятор на дату окончания проектирования (с марта по октябрь 2019) рассчитывается как **1,062**  
1,00589 в десятой степени

Итого среднеарифметическое значение индекса дефлятора на весь период строительства составит **1,040**  
(1,018+1,062) / 2

Заказчик:

## РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА

при осуществлении закупки на выполнение подрядных работ по строительству объекта

по объекту: **Общеобразовательная школа на 600 мест**

по адресу: **г. Москва**

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 <b>III кв. 2018</b>	Индекс фактической инфляции	Стоимость работ в ценах на дату формирования начальной (максимальной) цены контракта <b>III кв. 2019</b>	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	1,0675	267 000 000	1,053	281 151 000
Стоимость оборудования	15 000 000	1,0675	16 020 000	1,053	16 869 060
Пусконаладочные работы	5 000 000	1,0675	5 340 000	1,053	5 623 020

Затраты на осуществление работ вахтовым методом, командирование рабочих, перебазирование строительного-монтажных организаций	7 500 000	1,0675	8 010 000	1,053	8 434 530
Удорожание работ в зимнее время	3 000 000	1,0675	3 204 000	1,053	3 373 812
Иные прочие работы и затраты	7 000 000	1,0675	7 476 000	1,053	7 872 228
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты 2%	5 750 000	1,0675	6 141 000	1,053	6 466 473
Стоимость без учета НДС	293 250 000		313 191 000		329 790 123
НДС (20 %)	58 650 000		62 638 200		65 958 025
<b>Стоимость с учетом НДС</b>	<b>351 900 000</b>		<b>375 829 200</b>		<b>395 748 148</b>

Продолжительность строительства - 750 дней  
Начало строительства февраль 2020 г.,  
Окончание строительства февраль 2022 г.

Уровень цен утвержденной сметы - III квартал 2018  
Дата формирования НМЦК – III квартал 2019

**1. Расчет индекса фактического инфляции с использованием ИПЦ Росстата август 2019 / августу 2018 год 106,75**

**Итого индекс фактической инфляции:**

**1,0675**

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

Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2020		0,44
Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2021		0,48
Доля сметной стоимости, подлежащая выполнению подрядчиком в 2022		0,08
на 2019 год	107,40%	
на 2020 год	103,60%	
на 2021 год	103,70%	
на 2022 год	103,70%	

Рассчитывается ежемесячный прогнозный индекс:

ежемесячный индекс прогноз на 2019	$\sqrt[12]{1,074}$	=	1,00597
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 =	$(1,006^3*1,003^2+1,006^3*1,036)/2=$	1,034
К на 2021 =	$1,006^3*1,036*(1,003+1,037)/2=$	1,064
К на 2022 =	$1,006^3*1,036*1,037*(1,003+1,003^2)/2=$	1,087

**Итого индекс прогнозной инфляции = 0,44\*1,034+0,48\*1,064+0,08\*1,087= 1,053**

Заказчик: