



Ассоциация «Общероссийская негосударственная  
некоммерческая организация – общероссийское  
отраслевое объединение работодателей  
«Национальное объединение саморегулируемых  
организаций, основанных на членстве лиц,  
осуществляющих строительство»

## РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

- Малая Грузинская ул., д. 3, Москва, 123242  
☎ + 7 (495) 987-31-50
- ✉ E-mail: [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru), [www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)
- ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482,  
ИНН 7710478130, КПП 770301001

Координаторам  
Ассоциации «Национальное  
объединение строителей»  
по федеральным округам,  
городам федерального значения

(по списку)

НОСТРОЙ  
№ 10-1640/22  
от 18.05.2022



На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
О разъяснении вопроса по отмене сметных  
норм при исполнении контракта

Уважаемые коллеги!

С внесением изменений в часть 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса РФ Федеральным законом от 01.05.2022 г. № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые отменили применение сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов при исполнении государственных и муниципальных контрактов от строителей поступают вопросы по исполнению контрактов, условиями которых предусмотрена оплата выполненных работ на основании актов выполненных работ с применением сметных нормативов.

Ассоциация «Национальное объединение строителей» подготовило разъяснения по данному вопросу и просим Вас довести их до саморегулируемых организаций и их членов для принятия соответствующих мер по недопущению срывов исполнения таких контрактов.

Приложение: Разъяснения на 3 л.

С.А. Кононыхин



**Разъяснения вопросов по исполнению контрактов, условиями которых предусмотрена оплата выполненных работ на основании актов выполненных работ с применением сметных нормативов (№124-ФЗ от 01.05.2022).**

С 1 мая 2022 года вступили в силу изменения в часть 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса РФ, которые отменили применение сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов при исполнении государственных и муниципальных контрактов (Федеральный закон от 01.05.2022 г. № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Принятым законом последовательно реализуется политика по переходу всей строительной отрасли на механизм «Смета контракта». Именно с внедрения данного механизма и начал свою работу НОСТРОЙ в вопросах ценообразования.

Ключевое в этом механизме – государственные сметные нормативы и сметные цены используются заказчиками **только для определения начальной максимальной цены контракта (НМЦК).**

После определения НМЦК составляется проект сметы контракта на укрупненные виды работ без использования предусмотренных проектной документацией в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов. Далее по результатам торгов заключается договор, согласовывается график выполнения работ и определяется этапность финансирования. Оплата выполненных работ осуществляется заказчиком на основании подписанных актов выполненных работ, которые составляются подрядчиком на основании сметы контракта (без использования сметных нормативов).

**Таким образом, в рамках исполнения механизма «Смета контракта» стороны на торгах определяют цену за достижение результата без детального раскрытия технологического процесса.** Технические и объемные требования предусматриваются проектной документацией. В процессе выполнения работ Подрядчик вправе принимать решения (при условии соблюдения им технических требований) по использованию строительной техники (использование аналогов), по численности рабочих строителей (но не менее, чем предусмотрено в организационно-технологической документации), а также по выбору труда (ручной или с применением новых технологий).

До внедрения механизма «Смета контракта» сметная документация, составленная с применением сметных нормативов, являлась приложением к договору, на основании которой формировались акты выполненных работ (формы № КС-2), и одной из главных задач подрядчика являлось соблюдение технологического процесса не только в соответствии с проектной документацией, но и прописанного в сметном нормативе.

Чтобы стимулировать строительную отрасль к развитию принято решение о внедрении механизма «Смета контракта», где сметные нормы используются только для определения предельной стоимости, а при выполнении контрактов должен вступать в силу график работ и график финансирования. Тем самым соблюдаются интересы государства по экономии, подрядных компаний – по технологиям производства работ, а также упрощается работа заказчиков по приемке выполненных работ.

Изменениями, принятыми 124-ФЗ исключена оговорка, позволяющая использовать старый механизм формирования актов выполненных работ на основании сметных норм.

В связи с тем, что данный закон не имеет переходного периода и его действие распространяется в том числе на действующие контракты, существует ряд сложностей, на которые стоит обратить внимание. В соответствии со ст. 422 Гражданского кодекса РФ все заключаемые договоры должны соответствовать императивным нормам законодательства. В случае принятия нового закона в течение действия договора, то данный договор продолжает свое действие только в части, не противоречащей действующему законодательству.

Для предотвращения остановки финансирования выполненных работ после 1 мая 2022 года по тем договорам, где сметная документация является приложением к ним, а также срыва сроков строительства и ввода объектов, необходимо привести все эти договоры в соответствие с принятыми изменениями законодательства.

Подрядчикам целесообразно в кратчайшие сроки подготовить свои предложения и в официальном порядке направить их государственным и муниципальным заказчикам с целью заключения дополнительных соглашений для урегулирования процесса приемки выполненных работ.

В случае возникновения в процессе выполнения работ дополнительных работ, не предусмотренных договором, необходимо руководствоваться действующим законодательством и посчитать общую стоимость дополнительного объема работ по государственным сметным нормативам и ценам, зафиксировать его дополнительным соглашением и сразу определить порядок приемки работ.

### **Для справки:**

Часть 1 статьи 8.3. ГрК РФ, в которую внесены изменения (в редакции с учетом внесенных изменений) гласит:

*Сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, а также сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов. В иных случаях сметная стоимость строительства определяется с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов, если это предусмотрено федеральным законом или договором. Сметная стоимость строительства используется при формировании начальной (максимальной) цены контрактов, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, формировании цены иных договоров, заключаемых указанными в части 2 настоящей статьи лицами и предусматривающих выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия, при условии, что определение сметной стоимости строительства в порядке, установленном настоящей частью, в соответствии с настоящим Кодексом является обязательным. При этом сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров.*