

## Текущий ремонт за счет собственных средств – установлен порядок формирования цены

Статьей 79 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Кодекс) установлено, что на основании сметной документации (сметы) формируется неизменная договорная (контрактная) цена (далее – неизменная цена) на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (далее – строительные работы). Порядок формирования неизменной цены строительных работ устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Приведенная норма Кодекса распространяется на все объекты строительства независимо от источников финансирования и вида строительства, а также форм собственности заказчиков и подрядчиков.

Для реализации норм статьи 79 Кодекса постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2025 № 266 (далее – постановление № 266) в новой редакции утверждено Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (далее – Положение № 1553/266).

Глава 3 Положения № 1553/266 регулирует порядок формирования неизменной цены по объектам текущего ремонта, в том числе финансируемым за счет собственных средств заказчика.

Необходимо отметить, что нормы главы 3 Положения № 1553/266 практически полностью повторяют нормы отменного постановления № 266 Положения о порядке формирования договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ по объектам текущего ремонта, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.11.2023 № 747 (далее – постановление № 747), которое применялось только

при финансировании полностью или частично за счет средств бюджета.

Получается, что с 06.06.2025\* на объекты текущего ремонта, финансируемые за счет собственных средств, распространено действие порядка, ранее установленного постановлением № 747 для текущего ремонта за счет средств бюджета. Исключение составляют случаи корректировки цены.

Рассмотрим порядок применения главы 3 Положения № 1553/266 для объектов текущего ремонта, финансирование которого осуществляется за счет собственных средств.

1. Заказчики, на которых распространяется действие постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15.03.2012 № 229 «О совершенствовании отношений в области закупок товаров (работ, услуг) за счет собственных средств», при размещении приглашения к участию в конкурентной процедуре закупок должны указать в нем ориентировочную стоимость предмета закупки.

Ориентировочная стоимость предмета закупки – это цена заказчика, которая в соответствии с пунктом 16 Положения № 1553/266 формируется в размере сметной стоимости подрядных работ, определенной на дату начала выполнения работ, установленную заказчиком в дефектном акте, с учетом прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, установленного заказчиком в дефектном акте, и НДС в соответствии с законодательством.

Для применения заказчиком прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, сметная стоимость работ каждого месяца определяется пропорционально количеству календарных дней в каждом месяце периода продолжительности выполнения таких работ, установленного заказчиком в дефектном акте.

---

\* Подробнее о порядке вступления в силу постановления № 266 см. на стр. 3.

**ПРИМЕР 1**

Согласно дефектному акту: смета разработана в ценах на 01.06.2025, срок выполнения работ составляет 60 дней, предполагаемая дата начала строительства – 25.06.2025.

Сметная стоимость работ до применения прогнозного индекса составляет 150 000,00 руб.

Для применения прогнозных индексов необходимо распределить общую сметную стоимость на июнь-август следующим расчетом:

- 1)  $150\,000,00 / 60 \text{ дней} = 2\,500,00$  – сметная стоимость работ, выполняемых за 1 день;
- 2)  $2\,500,00 \times 6 \text{ дней июня} = 15\,000,00$  – сметная стоимость работ, приходящаяся на июнь;
- 3)  $2\,500,00 \times 31 \text{ день июля} = 77\,500,00$  – сметная стоимость работ, приходящаяся на июль;
- 4)  $2\,500 \times 23 \text{ дня августа} = 57\,500,00$  – сметная стоимость работ, приходящаяся на август.

Далее применяются прогнозные индексы стоимости строительно-монтажных работ (помесячная разбивка индексов приведена в письме Минстройархитектуры от 21.03.2025 № 04.3-05/4106):

- 1)  $15\,000,00 \times \text{прогнозный индекс июня } (1,0110) = 15\,165,00$  – стоимость работ, предположительно выполняемых в июне;
- 2)  $77\,500,00 \times \text{прогнозный индекс июля } (1,0110 \times 1,0110) = 79\,214,38$  – стоимость работ, предположительно выполняемых в июле;
- 3)  $57\,500,00 \times \text{на прогнозный индекс августа } (1,0110 \times 1,0110 \times 1,0110) = 59\,418,45$  – стоимость работ, предположительно выполняемых в августе.

Итого стоимость работ до начисления НДС – 153 797,83 руб.

**С НДС цена заказчика составит 184 557,40 руб.  $(153\,797,83 \times 1,2)$ .**

Заказчики, на которых не распространяется законодательство о закупках, могут сформировать цену заказчика аналогично приведенному порядку, а могут в процессе переговоров сразу принять цену, сформированную подрядчиком.

По объектам текущего ремонта, финансируемым за счет собственных средств заказчика, законодательство не устанавливает требование о том, что цена заказчика является предельной максимальной. То есть цена заказчика является ориентировочной. Следовательно, цена предложения подрядчика может быть выше цены заказчика.



2. Цена предложения подрядчика определяется в соответствии с нормами пункта 17 Положения № 1553/266. Подрядчик самостоятельно, исходя из условий строительства, видов выполняемых работ, выбирает один из возможных вариантов формирования цены подрядных работ.

**Вариант 1.** Подрядчик принципиально соглашается со сметой, представленной заказчиком. В этом случае подрядчик формирует свою цену в размере сметной стоимости подрядных работ, определенной заказчиком на дату начала их выполнения, установленную в дефектном акте, с учетом обязательных страховых взносов, уплачиваемых подрядчиком согласно законодательству, конкурсного коэффициента, прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, налогов и отчислений согласно законодательству.

! Оговорка о включении в цену работ обязательных страховых взносов, уплачиваемых подрядчиком согласно законодательству, касается подрядчиков – индивидуальных предпринимателей, которые должны включить в стоимость работ ту сумму отчислений, которую они фактически уплачивают, а не нормативно включенную в цену работ.

При формировании цены по методу 1 для применения прогнозных индексов подрядчик составляет свой график производства работ в денежном выражении. Форма графика приведена в приложении 3 к Положению № 1553/266. Исходя из составляющих цены подрядных работ и установленной формы графика производства работ, применяется следующая последовательность расчета цены предложения подрядчика:

**а)** за базу принимается сметная стоимость работ из цены заказчика без НДС и без суммы средств, учитывающих применение прогнозных индексов;

**б)** к полученной сумме применяется конкурсный коэффициент;

**в)** стоимость работ с учетом конкурсного коэффициента распределяется по месяцам и указывается в графе 2 графика производства работ;

г) к стоимости работ, предполагаемых к выполнению в каждом месяце, применяется прогнозный индекс. Стоимость с учетом прогнозного индекса указывается в графе 4 графика;

д) затем к стоимости работ каждого месяца добавляется налог, уплачиваемый подрядчиком из выручки – НДС или УСН. Стоимость работ с учетом налога указывается в графе 6 графика.

Если претендентом на заключение договора строительного подряда является индивидуальный предприниматель, то уплачиваемый им подоходный налог в цену работ не включается. !

**Вариант 2.** Подрядчик составляет свою смету. Это делается в тех случаях, когда подрядчик использует иную технологию выполнения строительных работ, нежели та, которая предусмотрена (описана) нормативами расхода ресурсов, примененными заказчиком при составлении своей сметы.

Также этот метод применяется в случае, когда заказчик, необязанный проводить процедуру закупок за счет собственных средств, для заключения договора не формирует цену заказчика, а проводит переговоры с подрядчиками, которые самостоятельно формируют свою цену предложения путем составления сметы.

Смета так же, как и в варианте 1, составляется подрядчиком в ценах на дату начала выполнения подрядных работ, установленную заказчиком в дефектном акте, с учетом обязательных страховых взносов, уплачиваемых подрядчиком согласно законодательству, конкурсного коэффициента, прогнозных индексов, действующих в каждом месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству.

Следует иметь в виду, что смета формируется как заказчиком, так и подрядчиком в соответствии с нормами пунктов 8 и 9 Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 19.04.2023 № 39 (далее – Инструкция № 39). !

В соответствии с пунктом 8 Инструкции № 39 в сметную стоимость работ стоимость материалов и механизмов включается по ценам и тарифам из республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы. И только при отсутствии их в базе – по данным мониторинга разработчика сметы, то есть по фактическим ценам. По некоторым позициям материалов и механизмов цены в базе не соответствуют фактическим. Это обстоятельство, по мнению организаций, препятствует заключению договора на выгодных для подрядчика условиях.

Поэтому и заказчики, и подрядчики интересуются, какие существуют варианты для увеличения цены работ, чтобы заключить договор, не нарушая законодательство.

Такие возможности есть. Это – применение конкурсного коэффициента в размере выше 1 и включение в договор условий о корректировке неизменной цены на разницу в стоимости материалов и механизмов.

Пунктом 20 Положения № 1553/226 установлено, что при выполнении подрядных работ на объектах, финансирование которых осуществляется без использования средств бюджета, корректировка неизменной цены производится по основаниям, предусмотренным в договоре.

Частью второй пункта 21 Положения № 1553/266 установлено, что стоимость ресурсов, используемых при выполнении подрядных работ, документально не подтверждается (за исключением объектов, финансирование которых осуществляется без использования средств бюджета, по которым договором предусмотрена корректировка неизменной цены в случае изменения фактической стоимости материалов, изделий, конструкций по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене).

**!** В приведенной норме не упомянуты тарифы на механизмы. Однако это не означает, что запрещена корректировка цены на разницу в стоимости механизмов.

**3.** Если с применением конкурсного коэффициента для формирования цены все понятно, то механизм корректировки неизменной цены по текущему ремонту на разницу в стоимости материалов с учетом совмещения с корректировкой цены по

основаниям, установленным нормами пункта 21 Положения № 1553/266, требует пояснений.

Рассмотрим этот механизм, но вначале отметим, что для расчетов за выполненные работы по текущему ремонту, как и прежде, применяется акт формы С-2а. Многие организации решили, что после вступления в силу Положения № 1553/266 для приемки работ по текущему ремонту применяется акт формы С-2б, потому что на работы по текущему ремонту формируется неизменная цена.

Это не так, поскольку для текущего ремонта формируется не натурально-денежный график производства работ, а только денежный. То есть не формируются виды работ, не определяется их количество и стоимость так, как это происходит с объектами возведения, реконструкции, капитального ремонта и др. А без этой информации составить акт формы С-2б невозможно.

Более того, пунктом 21 Положения № 1553/266 прямо установлено, что в акты включаются фактически выполненные в отчетном месяце работы. Стоимость подрядных работ, выполненных в отчетном месяце, формируется в ценах на дату составления сметы, на основании которой определена цена подрядных работ по заключенному договору, с применением прогнозного индекса месяца выполнения работ.

При превышении общей стоимости выполненных подрядных работ по актам над неизменной ценой по договору стоимость работ, выполненных в последнем месяце, уменьшается в акте на сумму превышения.

При превышении неизменной цены по договору над общей стоимостью выполненных работ согласно актам на сумму превышения уменьшается неизменная цена по договору (соответствующее условие включается в договор).

Итак, нам нужно совместить два условия корректировки цены:

- одно условие установлено договором – корректировка цены на разницу в стоимости материалов;

- второе условие установлено пунктом 21 Положения № 1553/266 – корректировка цены на разницу, возникающую за счет несоответствия планируемых и фактических темпов строительства и,

соответственно, изменения размера средств, учитывающих применение прогнозного индекса, по графику и в актах.

Механизм корректировки цены на разницу в стоимости материалов предполагает сравнение данных о фактической стоимости материалов и об их стоимости, учтенной при формировании цены.

Фактическая стоимость материалов определяется по данным товарных и товарно-транспортных накладных, подтверждающих их приобретение. При этом, если в цену материала включена стоимость его доставки до покупателя (эта информация должна быть указана продавцом в накладной в графе «примечание»), то эту цену необходимо «очистить» от стоимости доставки.

Стоимость материалов, учтенная при формировании неизменной цены, складывается из непосредственно стоимости материала и некой суммы средств, учитывающих применение прогнозного индекса. Однако, поскольку график строительства составляется укрупненно и только в стоимостном выражении, определить сумму средств, учитывающих применение прогнозного индекса, приходящуюся к каждой позиции материала, невозможно.

Можно только методом удельного веса определить сумму этих средств, приходящуюся на один рубль стоимости материалов и далее на всю стоимость материалов. Основываясь на данных примера 1, покажем этот расчет.

#### ПРИМЕР 2

Сметная стоимость работ до применения прогнозного индекса составляет 150 000,00 руб. Сумма средств, учитывающих применение прогнозного индекса, составляет 3 797,83 руб. ( $153\,797,83 - 150\,000,00$ ). Например, сметная стоимость материалов в сметной стоимости работ составляет 80 000,00 руб.

Сумма средств, учитывающих применение прогнозного индекса, на всю стоимость материалов составит 2 025,51 руб. ( $3\,797,83 / 150\,000,00 \times 80\,000,00$ ).

На один рубль стоимости материалов сумма средств, учитывающих применение прогнозного индекса, составит 0,0253 руб. ( $2\,025,51 / 80\,000,00$ ).

Если корректировка неизменной цены на разницу в стоимости материалов будет произведена один раз в конце строительства, то стоимость материалов в неизменной цене принимается в размере 82 025,51 руб. ( $80\,000,00 + 2\,025,51$ ).

Если корректировка будет осуществляться каждый месяц, то сумма средств, учитывающих применение прогнозного индекса, приходящаяся к сметной стоимости материалов каждого месяца, определяется путем умножения этой сметной стоимости материалов на 0,0253 руб.

Если при формировании неизменной цены подрядчик применил конкурсный коэффициент, то при определении стоимости материалов, учтенной в неизменной цене, кроме размера средств, учитывающих применение прогнозного индекса, необходимо еще применить конкурсный коэффициент. !

Сумма корректировки неизменной цены на разницу в стоимости материалов включается отдельной строкой в акт формы С-2а каждый месяц или один раз в конце строительства (это определяется договором). В том же периоде, в котором сумма корректировки включена в акт формы С-2а, подписывается дополнительное соглашение к договору на корректировку цены.

Аналогичный порядок применяется при корректировке цены на разницу в стоимости затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов (если это условие корректировки предусмотрено договором).

Далее, в последнем месяце, сравнивается общая стоимость выполненных работ по актам с учетом суммы корректировки неизменной цены и общая стоимость работ по договору с учетом дополнительного соглашения на корректировку цены.

При превышении общей стоимости выполненных подрядных работ по актам над договорной ценой стоимость работ, выполненных в последнем месяце, уменьшается в акте на сумму превышения. Соответственно, уменьшается сумма НДС.

При превышении договорной цены над общей стоимостью выполненных работ по актам на сумму превышения уменьшается договорная цена (соответствующее условие включается в договор).

#### ПРИМЕР 3

Подрядчик согласился с ценой заказчика, сформированной в примере 1, при этом в договор включено условие по корректировке цены на разницу в стоимости всех материалов.

**ПРИМЕР 3 (окончание)**

Графиком производства работ, составленным подрядчиком, предусмотрены следующие темпы строительства и соответствующая им сметная стоимость строительства:

- июнь 20 000,00 руб.;

- июль 80 000,00 руб.;

- август 50 000,00 руб.

С учетом прогнозного индекса и НДС стоимость работ в каждом месяце составила:

- июнь  $20\,000,00 \times 1,0110 \times 1,2 = 24\,264,00$  руб.;

- июль  $80\,000,00 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,2 = 98\,123,62$  руб.;

- август  $50\,000,00 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,2 = 62\,001,86$  руб.

**Всего договорная цена подрядных работ составила 184 389,48 руб.**

Фактически подрядчиком работы выполнялись не в соответствии с составленным им графиком. Стоимость работ, отраженная в актах формы С-2а, в каждом месяце составила:

- в июне  $15\,000,00 \times 1,0110 \times 1,2 = 18\,198,00$  руб.;

- в июле  $50\,000,00 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,2 = 61\,327,26$  руб.;

- в августе  $85\,000,00 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,0110 \times 1,2 = 105\,403,16$  руб.

В августе произведена корректировка цены на разницу в стоимости материалов в сумме 10 000,00 руб. На эту сумму увеличена стоимость работ в акте формы С-2а за август. Также в августе подписано дополнительное соглашение к договору.

Общая стоимость работ согласно актам формы С-2а составила 184 928,42 руб. (непосредственно стоимость работ) и 10 000,00 руб. (корректировка цены).

**Итого цена по актам – 194 928,42 руб.**

Общая стоимость работ по договору составила 184 389,48 руб. (непосредственно стоимость работ) и 10 000,00 руб. (корректировка цены). **Итого цена по договору – 194 389,48 руб.**

Цена по актам выше цены по договору на **538,94 руб.** ( $194\,389,48 - 194\,928,42$ ).

Следовательно, цена работ по актам должна быть уменьшена на 538,94 руб. Для этого в акт формы С-2а за август после итоговой строки вносится дополнительная строка с формулировкой «корректировка (уменьшение) стоимости работ до цены договора». В этой строке отражается и уменьшение стоимости работ, и соответствующее уменьшение суммы НДС. Далее отражается общая стоимость работ за август с учетом уменьшения и общая сумма НДС с учетом уменьшения.

**Татьяна Коковкина,**  
научный сотрудник ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор