

СОВЕТ МИНИСТРОВ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

\_\_\_\_\_ 2021 г.

№ \_\_\_\_\_

г. Минск

Об изменении постановления Совета  
Министров Республики Беларусь  
от 18 ноября 2011 г. № 1553

На основании статьи 15 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» в целях совершенствования порядка применения неизменной договорной (контрактной) цены Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553, следующие изменения:

1.1. в названии Положения после слова «неизменной» дополнить словами «и (или) приблизительной»;

1.2. пункт 1 после слов «формирования неизменной» дополнить словами «и (или) приблизительной»;

1.3. в пункте 2:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«цена заказчика - стартовая цена подрядных работ, предложенная заказчиком для заключения договора строительного подряда»;

в абзаце третьем слова «(строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ))» исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«неизменная договорная (контрактная) цена (далее - неизменная цена) – цена подрядных работ при возведении, реконструкции, реставрации объектов и их благоустройстве, определяемая по результатам выбора заказчиком подрядной организации после завершения разработки проектной документации по стадии «Строительный проект» на основании цены предложения подрядчика»;

после абзаца четвертого дополнить абзацами следующего содержания:

«приблизительная договорная (контрактная) цена (далее - приблизительная цена) – ориентировочная цена подрядных работ при капитальном и текущем ремонтах, технической модернизации, сносе,

консервации объектов, при строительстве объектов «под ключ» определяемая по результатам выбора заказчиком подрядной организации на основании цены предложения подрядчика;

нормы задела в строительстве (далее – нормы задела) – рекомендуемые (оптимальные) значения долей средств, необходимых для строительства объекта и производства работ в объемах, обеспечивающих соблюдение установленного законодательством и (или) договором сроков строительства объекта;»

после абзаца пятого дополнить абзацем следующего содержания:

«укрупненные нормативы стоимости на вид работ – нормативы стоимости строительства, представляющие стоимостное выражение затрат в расчете на единицу измерения выбранного вида работ;»;

после абзаца восьмого дополнить абзацами следующего содержания:

«работы, учтенные при формировании неизменной цены – подрядные работы, предусмотренные проектной документацией, разработанной по стадии «Строительный проект», утвержденной на дату формирования неизменной договорной (контрактной) цены;

дополнительные работы - подрядные работы, не предусмотренные проектной документацией, разработанной по стадии «Строительный проект», утвержденной на дату формирования неизменной цены, необходимость выполнения которых возникла в процессе строительства и подтверждена разработчиком проектной документации на основании двухстороннего акта, подписанного заказчиком и разработчиком проектной документации. Недостатки в проектной документации, выявленные в период строительства объекта, к дополнительным работам не относятся;

в абзаце девятом слово «подрядных» исключить, после слов «на выполнение» дополнить словом «подрядных»;

1.4. в пункте 3:

в части первой:

слова «строительных, специальных, монтажных» исключить;

после слов «в задании на проектирование» дополнить словами «, норм задела, установленных для данного вида объекта и прогнозных индексов цен в строительстве, действующих в соответствующем периоде.»;

дополнить частями второй-четвертой следующего содержания:

«График освоения капитальных вложений по форме согласно приложению 1а разрабатывается заказчиком с учетом продолжительности строительства и норм задела.

Условия финансирования строительства разрабатываются Заказчиком с учетом графика освоения капитальных вложений. График финансирования строительства по форме согласно приложению 1б разрабатывается после составления графика строительства (производства

работ) в соответствии с пунктом 9<sup>1</sup> настоящего Положения с учетом планируемого авансирования (текущего и целевого).

Денежные суммы в графиках освоения капитальных вложений и финансирования строительства уточняются при корректировке неизменной цены в соответствии с пунктом 10 настоящего Положения.»;

в частях второй-третьей исключить слова «строительных, специальных, монтажных», после слов «(выполнения)» дополнить словом «подрядных»;

в части четвертой слова «с учетом даты начала строительства объекта, указанной заказчиком в задании на проектирование» исключить.

1.5. в пункте 4:

в части первой после слов «согласно приложению 1» дополнить словами «с учетом установленного для данного объекта графика освоения капитальных вложений.»;

части третью-пятую исключить;

1.6. пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Цена предложения подрядчика определяется с учетом сроков строительства (выполнения подрядных работ), указанных в конкурсной документации, на основании графика освоения капитальных вложений с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики, с учетом налогов и отчислений согласно законодательству.»;

1.7. в пункте 6:

в части первой после слова «(выполнения)» дополнить словом «подрядных»;

в части второй:

в первом предложении слова «(выполнение работ).» исключить;

предложение второе исключить;

дополнить частью третьей следующего содержания:

«Стоимость оборудования, разработки проектной документации и других услуг по управлению проектом, при их необходимости, учитываются дополнительно в цене договора.»;

1.8. в пункте 7:

подпункт 7.1. изложить в следующей редакции:

«7.1. ресурсным методом - путем применения к расходу ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов, средневзвешенных и (или) действующих (текущих) цен (тарифов) на ресурсы, добавления иных расходов, определяемых на основании норм в процентном и стоимостном выражении, применения на срок строительства прогнозных индексов цен в строительстве с учетом графика освоения капитальных вложений и исчисления налогов и отчислений согласно законодательству по формуле:

$$C_n = \left[ \sum_{i=1}^n (P_{i.n.} \times C_i) + \text{ОХР, ОНР} + \text{ИР} + \text{ПП} \right] \times I_{\text{пр}} \times K_p \times K_c + H$$

где  $C_n$  - цена предложения подрядчика;

$P_{i.n.}$  - нормативная потребность в  $i$ -том ресурсе ( $i$ -той укрупненной группе ресурсов) в  $n$ -ном месяце;

$C_i$  - средневзвешенные и (или) действующие (текущие) цены (тарифы) на  $i$ -тый ресурс ( $i$ -тую укрупненную группу ресурсов);

ОХР, ОНР - общехозяйственные и общепроизводственные расходы соответственно, разрабатываемые и утверждаемые в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства;

ИР - иные расходы, относимые на себестоимость работ (услуг), разрабатываемые и утверждаемые в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства;

ПП - плановая прибыль по нормам, разрабатываемым и утверждаемым в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства;

$K_p$  - определяемый подрядчиком коэффициент, учитывающий компенсацию рисков, обусловленных различными непредвиденными обстоятельствами;

$K_c$  - определяемый подрядчиком коэффициент снижения стоимости работ, учитывающий его внутренние конкурентные преимущества;

$H$  - налоги и отчисления, размер которых определяется в соответствии с законодательством;

$I_{\text{пр}}$  - применяемый подрядчиком прогнозный индекс, учитывающий изменение цен в течение всего срока строительства, рассчитываемый по формуле:

$$I_{\text{пр}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i \times C_i}{\sum_{i=1}^n C_i},$$

где  $I_i$  - ежемесячный прогнозный индекс цен в строительстве, рассчитываемый исходя из годового прогнозного индекса цен в строительстве, утверждаемого в установленном порядке;

$C_i$  - ежемесячная стоимость подрядных работ согласно графика освоения капитальных вложений.

Стоимость материалов, изделий и конструкций и (или) выполнения отдельных видов работ (услуг) может приниматься на основании данных

о поставках и предварительно согласованной их стоимости с организациями, с которыми подрядчик планирует сотрудничать при строительстве объекта;»;

в части первой подпункта 7.2. слова «, видов (комплексов) работ, разработанных в подрядных организациях» заменить словами «и (или) укрупненных нормативов стоимости на виды работ, разработанных самостоятельно в подрядных организациях»;

часть первую подпункт 7.4. изложить в следующей редакции:

«7.4. путем согласования цены Заказчика, с учетом определяемого подрядчиком коэффициента снижения стоимости работ, учитывающего его внутренние конкурентные преимущества;»;

1.9. в пункте 8:

слова «(строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ)» исключить;

после слов «согласно приложению 4 и» дополнить словами «при возведении, реконструкции объектов и их благоустройстве»;

дополнить частью второй следующего содержания:

«Цена подрядных работ при капитальном и текущем ремонтах, технической модернизации, сносе, консервации объектов является приблизительной и уточняется после выполнения всех подрядных работ на объекте.»;

дополнить частью третьей следующего содержания:

«При строительстве объектов «под ключ» цена подрядных работ является приблизительной и корректируется после завершения разработки проектной документации по стадии «Строительный проект».

1.10. после пункта 9 дополнить пунктом 9<sup>1</sup> следующего содержания:

«9<sup>1</sup>. График строительства (производства работ) по форме согласно приложению 2 и виды работ для составления графика строительства (производства работ) формируются подрядчиком самостоятельно после заключения договора строительного подряда с учетом графика освоения капитальных вложений, согласовывается с Заказчиком и становится неотъемлемой частью договора.

График строительства (производства работ) для объектов с приблизительной ценой формируется по форме графика освоения капитальных вложений согласно приложению 1а.

График строительства (производства работ) может формироваться на весь срок строительства объекта или на планируемый месяц, квартал, год.»;

1.11. пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. Неизменная цена корректируется в случаях изменения:

проектной, в том числе сметной, документации, за исключением

её изменения по причине возникновения дополнительных работ;

налогового законодательства в части установления и (или) отмены налогов и отчислений в доходы соответствующих бюджетов, которые влияют на формирование неизменной цены, изменения налоговых ставок и объектов налогообложения, установления и (или) отмены налоговых льгот;

прогнозных индексов цен в строительстве, определяемых в установленном порядке;

сроков строительства, предусмотренных договором строительного подряда, в случаях существенного нарушения заказчиком установленного договором порядка расчетов, графика финансирования строительства, выявления в ходе строительства дополнительных объемов строительных работ, не предусмотренных проектной документацией и влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств, приостановления строительства объекта (выполнения строительных работ) на срок не более трех месяцев по обстоятельствам, не зависящим от сторон;

нормативных правовых актов, регулирующих строительную деятельность, и влияющих на формирование цены подрядных работ.

Неизменная цена корректируется в случае снижения по отношению к ней фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых домов для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой.»;

1.12. в пункте 11:

часть первую изложить в следующей редакции:

«11. Порядок расчетов за выполненные подрядные работы определяется законодательством и договором строительного подряда.»;

в части второй после слова «акты» дополнить словами «сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (далее - акты)»; слова «, предусмотренный графиком строительства (производства работ)» исключить;

в части четвертой после слов «в соответствии с проектной документацией,» дополнить словами «оплата работ осуществляется», слова «подрядчик сохраняет право на оплату работ» исключить;

в части шестой:

в абзаце первом и втором после слов «(выполнения)» дополнить словом «подрядных», слова «строительных, специальных, монтажных» исключить;

в абзаце втором слова «(в случае, если иное не предусмотрено в договоре строительного подряда согласно абзацу четвертому части первой пункта 10 настоящего Положения)» исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

« завершения строительства объекта (выполнения подрядных работ) в срок, меньший установленного договором срока строительства объекта (выполнения подрядных работ);»;

1.13. в пункте 12:

часть первую исключить;

в части второй:

после слов «дополнительных работ» дополнить словами «не включается в неизменную цену и»;

после слова «формируется» дополнить словом «дополнительно»;

часть третью изложить в следующей редакции:

«Стоимость дополнительных работ отражается при уточнении графиков освоения капитальных вложений и финансирования строительства отдельной строкой.»;

в части четвертой после слов «Стоимость материалов» дополнить словами «в составе стоимости дополнительных работ»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«При внесении изменений в утверждённую проектную документацию, разработанную по стадии «Строительный проект», стоимость исключаемых видов (объемов) работ, ранее учтенных при формировании неизменной цены, снижают неизменную цену на основании абзаца второго пункта 10 настоящего Положения, а стоимость добавляемых видов (объемов) работ, ранее не учтенных при формировании неизменной цены, включается в дополнительные работы.»;

1.14. дополнить постановление приложениями 1а и 1б (прилагаются).

1.15. приложение 3 исключить.

2. Настоящее постановление вступает в силу через месяц после его официального опубликования.

3. Настоящее постановление не распространяет свое действие на договоры строительного подряда, заключенные до вступления его в силу.