



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

Горинскому М.Е.

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

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

23.04.2019 № 15684-ОГ/09

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Максим Евгеньевич!

Департамент ценообразования и градостроительного зонирования Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваши обращения от 1 марта 2019 г. № 105024, от 1 апреля 2019 г. № 108018 и в рамках компетенции сообщает.

Во исполнение поручения Правительства Российской Федерации Минстром России разработан, согласован с федеральными органами исполнительной власти и организациями и представлен в Правительство Российской Федерации проект плана мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации (далее – План мероприятий).

План мероприятий рассмотрен субъектами Российской Федерации и представителями строительного комплекса. Поступившие замечания и предложения к Плану мероприятий рассмотрены и учтены при его доработке.

Целью выполнения Плана мероприятий является поддержание и развитие государственной сметно-нормативной базы и информационных систем для возможно быстрого, удобного, с применением современных информационных и организационных технологий определения экономически обоснованной стоимости строительства объектов капитального 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 в целях формирования начальной максимальной цены контракта для проведения дальнейших конкурсных процедур.

План мероприятий состоит из следующих разделов:

- 1) совершенствование нормативно-правового регулирования;
- 2) мероприятия, направленные на повышение достоверности определения сметной стоимости строительства, в том числе мероприятия по поддержанию в надлежащем состоянии (до перехода на ресурсный метод ценообразования) действующей системы ценообразования, основанной на базисно-индексном методе определения стоимости строительства, предусматривающие в том числе формирование единичных расценок по разработанным и разрабатываемым сметным нормам, гармонизацию государственных, территориальных (ТСН-2001 для города Москвы) и отраслевых сметных нормативов крупных компаний с государственным участием, а также мероприятия по созданию системы расчетов объективных индексов пересчета в текущий и прогнозный уровень цен;
- 3) мероприятия, необходимые для обеспечения перехода на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства, в том числе мероприятия по апробации новых подходов в сфере ценообразования в рамках перехода, в том числе создание эффективного инструмента прогнозирования последствий изменений, вносимых в систему ценообразования в строительстве посредством разработки и применения соответствующей расчетно-аналитической модели;
- 4) мероприятия по совершенствованию федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (далее – ФГИС ЦС);
- 5) мероприятия, направленные на дальнейшее совершенствование системы ценообразования в строительной отрасли.

Реализация Плана мероприятий предусмотрена в три основных этапа с указанием сроков их реализации:

1-ый этап (до 1 января 2021 года): на переходный период сохранить существующий порядок определения сметной стоимости строительства базисно-индексным методом;

2-ой этап (с 1 января 2021 года по 1 января 2022 года): провести апробацию ресурсной модели, с возможностью использования сметных цен, рассчитанных и опубликованных на основании мониторинга цен участников рынка строительных ресурсов с возможностью определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам;

3-ий этап (с 1 января 2022 года): по результатам сбора сведений о цене строительных ресурсов непосредственно от производителей осуществить переход к полноценному применению ресурсного метода определения сметной

стоимости строительства на основании данных о стоимости строительных ресурсов, размещаемых в ФГИС ЦС.

На первом этапе планируется принять меры по актуализации используемого в настоящее время базисно-индексного метода с целью обеспечения возможности его эффективного применения для определения достоверной стоимости строительства объектов капитального строительства до перехода на ресурсную модель, в частности:

оптимизировать процедуру разработки и применения прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в части установления единого порядка осуществления субъектами Российской Федерации мониторинга стоимости строительных ресурсов для расчета индексов, а также разработки новых необходимых рынку индексов в случае недостаточности их номенклатуры субъектами Российской Федерации и иными заинтересованными организациями;

обеспечить возможность использования при формировании сметной стоимости строительства федеральных расценок на новые технологии по разработанным ранее и планируемым к разработке элементным сметным нормам;

откорректировать порядок и методики разработки и утверждения новых сметных нормативов, что позволит сократить сроки наполнения сметно-нормативной базы необходимыми строительному комплексу нормами и расценками.

На втором этапе, после создания и введения в действие расчетно-аналитической модели прогнозирования изменений, планируется реализовать комплекс мероприятий по поэтапному переходу к ресурсной модели определения сметной стоимости строительства, основанной на формировании смет ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам. При этом в целях расчета указанных индексов до получения гарантированной и апробированной возможности сбора сведений по ценам непосредственно производителей и импортеров строительной продукции предлагается использовать результаты мониторинга стоимости материалов по цене предложения в территориальном разрезе (по ценовым зонам). Предлагается также дополнительно разработать и опробовать методы верификации таких цен, в том числе с использованием методов работы с большими данными, и интегрировать ФГИС ЦС с иными государственными и негосударственными информационными системами.

В рамках второго этапа планируется также внести ряд изменений в нормативные правовые акты, регулирующие процедуры мониторинга цен строительных ресурсов с целью создания дополнительных административных элементов стимулирования производителей (импортеров) для своевременного предоставления достоверной информации о стоимости строительных ресурсов во ФГИС ЦС в полном объеме. Кроме того, для перехода на ресурсную модель должны быть выполнены следующие мероприятия:

доработка классификатора строительных ресурсов и порядка его ведения;



разработка и утверждение комплекса методических документов по определению сметной стоимости строительства ресурсным методом;

создание информационных систем для автоматизированного расчета индексов пересчета в текущий уровень цен по элементам затрат для каждой единичной расценки, а также индексов по отдельным ресурсам;

формированию единой государственной базы элементных сметных норм, учитывающей особенности и «лучшие практики» промышленного и гражданского строительства (новые технологии, современные эффективные материалы и машины, инновационные методы ведения работ) по результатам гармонизации государственных, территориальных (ТСН-2001 для города Москвы) и отраслевых сметных нормативов крупных компаний с государственным участием.

На третьем этапе реализации Плана мероприятий после пилотной проверки методик и регламентов работы информационных систем предполагается получить возможность расчета сметной стоимости строительства ресурсным методом.

Кроме того Планом мероприятий предусмотрено внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Кодекс), устанавливающих возможность разработки, утверждения и применения федеральных единичных расценок, используемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, что является необходимым для возможности применения сметных норм, учитывающих новые технологии, материалы и оборудование (в настоящее время Кодексом не предусмотрена разработка расценок, применяемых при использовании базисно-индексного метода определения сметной стоимости строительства).

Также Минстроем России подготовлен, согласован заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и представлен в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации, которым предлагается внести изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов» (далее – проект Постановления), а также разработана Методика по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства (далее – Методика).

Проектом постановления и Методикой предлагается:

установить правила конъюнктурного анализа цен строительных ресурсов при использовании базисно-индексного метода, с участием органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Министерства обороны Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий указами Президента Российской Федерации, осуществляющих строительство объектов обороны и безопасности, федеральных органов исполнительной власти, юридических лиц, созданных Российской Федерацией и юридических лиц, доля в уставных

(складочных) капиталах которых Российской Федерации составляет более 50 процентов, осуществляющих строительство линейных, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства, имеющих отраслевую или иную специфику, на основании сводной номенклатуры ценообразующих ресурсов и перечней специализированных ценообразующих ресурсов, формируемых Минстроем России;

определить порядок разработки указанными органами исполнительной власти и организациями новых необходимых рынку индексов изменения сметной стоимости строительства, в случае недостаточности их номенклатуры;

установить требования к ресурсно-технологическим моделям, обосновывающим документам, предоставляемым субъектами Российской Федерации, формам предоставления информации о сметных ценах основных строительных ресурсов.

Кроме того, Минстрой России разработал проект федерального закона «О внесении в Федеральный закон № 191-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – законопроект), который согласован заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, предусматривающий разработку и применение федеральных единичных расценок, что позволит применять ранее разработанные и разрабатываемые в настоящее время сметные нормы, учитывающие новые технологии, материалы и оборудование.

Положения законопроекта включены в проект федерального закона № 681472-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части решения приоритетных задач в сфере долевого строительства)», внесенный в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации группой депутатов Государственной Думы.

Дополнительно 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.

Директор  
Департамента ценообразования  
и градостроительного зонирования

И.В. Тютьмина

