

*Утверждено постановлением правления  
Межрегиональной общественной организации по содействию развитию  
строительной отрасли «Союз инженеров-сметчиков»  
от «27» марта 2008 г. № 2-1/ПС*

**Правила и стандарты Союза инженеров-сметчиков**

**ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ТВЕРДЫХ ДОГОВОРНЫХ  
ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Содержание**

[1. Общие положения](#)

[2. Порядок формирования твердых договорных цен в строительстве](#)

[3. Порядок применения твердых договорных цен в строительстве](#)

[4. Условия и порядок пересмотра твердых договорных цен в строительстве](#)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ДОГОВОРА  
СТРОИТЕЛЬСТВА \(КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА\)](#)

[ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ПИСЬМО от 31 мая 2005 г. № 01-02-9/381](#)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 3](#)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Договор строительного подряда. Отдельные вопросы](#)

[Цена договора](#)

[Согласование способа определения цены](#)

## **1. Общие положения**

Правила формирования и применения твердых договорных цен в строительстве (далее - Правила) разработаны Межрегиональной общественной организацией «Союз инженеров-сметчиков» и утверждены Правлением Союза (постановление от «27» марта 2008 г. № 2-1/ПС).

1.1. Настоящие правила разработаны в соответствии со следующими нормативными правовыми актами РФ:

- [Гражданским Кодексом Российской Федерации](#);
- [Градостроительным Кодексом Российской Федерации](#);
- Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. [№ 315-ФЗ](#) «О саморегулируемых организациях»;
- Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. [№ 39-ФЗ](#) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральным законом от 21 июля 2005 г. [№ 94-ФЗ](#) «О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»;

Применяемые в настоящих Правилах понятия означают следующее:

**«объект капитального строительства»** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено или на которых проводится реконструкция, капитальный ремонт;

**«субъекты инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений»** - инвесторы, заказчики, проектировщики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица;

**«смета»** - расчет предполагаемых затрат, составленный по установленной форме и определяющий сумму денежных средств, необходимых для реализации конкретного инвестиционного проекта;

**«сметная документация»** - расчетные обоснования различных уровней укрупнения (объектные сметы, локальные сметы, сметные расчеты на отдельные виды работ, затрат и оказания услуг, сводки затрат и т.п.), составленные по установленным формам и являющиеся составной частью сметы конкретного инвестиционного проекта;

**«сметная стоимость»** - сумма денежных средств, необходимых для осуществления инвестиционного проекта, определенная на основе проектных данных в соответствии со сводным сметным расчетом в базисном (по состоянию на 01.01.2000) и (или) текущем (прогнозном) уровнях цен;

**«твердая договорная цена»** - достигнутая в результате переговоров или торгов и внесенная в договор подряда цена (сметная стоимость) работы, с учетом

стоимости всех ресурсов и размер которой не может быть изменен в соответствии с условиями договора в ходе его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных [разделом 4](#) Правил. При этом сторонами определяются потребительские характеристики объекта в соответствии с проектом и устанавливаются сроки строительства объекта (выполнения комплекса работ);

**«начальная цена договора»** - цена (сметная стоимость) работы, определенная в установленном порядке с учетом прогнозируемого уровня изменения цен на ресурсы, применяемые в строительстве в течение намечаемого срока строительства объекта (выполнения работ). Используется при организации торгов или для обсуждения сметной стоимости работ и затрат в ходе переговоров;

**«прогнозные индексы-дефляторы»** - индексы (коэффициенты), принимаемые с учетом прогнозируемого влияния инфляции на изменение стоимости различных ресурсов, применяемых в строительстве, видов работ или объектов в целом в течение намечаемого срока строительства объекта (выполнения работ).

Рекомендуется применять индексы-дефляторы на месяц, квартал, полугодие или год (годы) намечаемого срока строительства.

1.2. Правила предназначены для формирования и применения твердых договорных цен в условиях функционирования единого экономического пространства страны и равенства любого субъекта инвестиционной деятельности на любой территории при любой отраслевой принадлежности объекта капитального строительства.

1.3. Правила устанавливают порядок формирования твердых договорных цен на строительную продукцию на территории Российской Федерации и могут применяться участниками инвестиционного процесса при организации торгов, в ходе переговоров по определению стоимости работ, при заключении договоров подряда, осуществлении строительства и проведении расчетов за выполненные работы.

1.4. Правила могут использоваться всеми субъектами инвестиционно-строительной деятельности для формирования твердых договорных цен и определения сметной стоимости затрат на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, проведение капитального и текущего ремонта, приобретение оборудования, мебели, инвентаря, и осуществлении других затрат, при проведении расчетов сметной стоимости строительства, проведении проверок обоснования сметной стоимости объектов капитального строительства, проведении расчетов за выполненные работы.

1.5. Решение о применении Правил для формирования твердых договорных цен и определения сметной стоимости затрат на строительство объектов,

финансирование которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, принимается соответствующими государственными и муниципальными заказчиками при осуществлении подготовки к проведению торгов.

## **2. Порядок формирования твердых договорных цен в строительстве**

2.1. Предметом формирования твердой договорной цены являются услуги и работы по осуществлению строительства объекта или его отдельных частей (этапов), субподрядным работам при новом строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений.

Аналогичным образом могут формироваться твердые договорные цены на услуги и работы по проектированию, проведению инженерных изысканий, а также отдельные услуги по осуществлению функций заказчика-застройщика, по проведению строительного контроля, поставке, монтажу и наладке оборудования, входящие в сводный сметный расчет строительства и предназначенные для передачи иным исполнителям.

2.2. На первом этапе формирования твердых договорных цен производится определение начальной цены договора

Начальная цена договора для проведения переговоров или проведения торгов определяется только на виды работ и затрат, предполагаемые к передаче для выполнения отдельному подрядчику (исполнителю). Указанная начальная цена договора рассчитывается в текущих ценах, действующих на дату проведения переговоров или объявления торгов, с включением в нее всех прямых и дополнительных затрат и начислений, предусмотренных сводным сметным расчетом. Затем она корректируется в соответствии с прогнозным изменением стоимости строительства на намечаемый период выполнения работ подрядчиком.

2.3. Исходными материалами для формирования начальной цены договора являются:

- смета и сметная документация по объекту капитального строительства или только по видам работ и услуг, предполагаемых к передаче для выполнения отдельному подрядчику (исполнителю), составленная в базисном (по состоянию на 01.01.2000) и текущем уровнях цен. Текущий уровень цен рекомендуется рассчитывать на дату намечаемых переговоров или проведения торгов;

- план-график финансирования затрат по инвестиционному проекту (объекту капитального строительства), составленный заказчиком. План-график финансирования строительства объекта составляется на основе проекта организации строительства и календарного плана выполнения работ на период осуществления инвестиционного проекта или его части, предполагаемой к строительству (капитальному ремонту);

- прогнозные индексы-дефляторы по видам строительства или видам работ, разрабатываемые и публикуемые Союзом инженеров сметчиков, федеральными и региональными органами исполнительной власти и т.п.

2.4. В случае необходимости, расчет начальной цены договора для осуществления строительства производится по форме, согласно [приложению 1](#) к настоящим Правилам. В нем отражаются результаты расчетов локальных смет, сметных расчетов на отдельные виды работ, затрат и оказания услуг, предполагаемые передаче для выполнения конкретному подрядчику (исполнителю).

2.5. Расчет начальной цены договора на строительную продукцию по вновь начинаемым объектам, в зависимости от исходных условий, может осуществляться в следующих вариантах:

**Вариант 1.** Стоимость работ определена в базисном (01.01.2000 г.) уровне цен. Применяемый индекс-дефлятор - единый на период намечаемого срока строительства объекта (выполнения работ):

- определяется сметная стоимость работ и затрат по утвержденной в установленном порядке сметной документации в базисных ценах 2000 года;

- производится пересчет сметной стоимости работ и затрат в текущем уровне цен на момент проведения переговоров или объявления торгов с использованием соответствующих индексов пересчета сметной стоимости строительства по видам строительства или видам работ. В расчет цены рекомендуется включать в согласованном размере резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

- используя прогнозные индексы-дефляторы в строительстве, сметная стоимость, определенная в ценах на момент проведения переговоров или объявления торгов, одновременно корректируется с учетом влияния на изменение сметной стоимости прогнозируемой инфляции на период строительства объекта (выполнения работ). Указанная корректировка осуществляется путем умножения общей сметной стоимости, определенной в текущих ценах на момент проведения переговоров или объявления торгов на прогнозные индексы-дефляторы.

Формула расчета начальной цены договора:

$$C_{нач.} = C_{баз.2000} \times I_m \times I_{деф}, \text{ где:}$$

$C_{нач.}$  - начальная цена договора;

$C_{баз.2000}$  - сметная стоимость работ в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.;

$I_m$  - индекс пересчета сметной стоимости на момент проведения переговоров или объявления торгов;

$I_{деф.}$  - индекс-дефлятор на планируемую дату окончания работ подрядчиком.

**Вариант 2.** Стоимость работ определена в текущем уровне цен на момент выпуска проектно-сметной документации. Применяемый индекс-дефлятор - единый на период намечаемого срока строительства объекта (выполнения работ):

- определяется сметная стоимость на виды работ и затрат по утвержденной в установленном порядке сметной документации в текущем уровне цен на момент выпуска проектно-сметной документации;

- производится пересчет сметной стоимости работ и затрат в текущем уровне цен от момента выпуска проектно-сметной документации на момент проведения переговоров или объявления торгов с использованием соответствующих индексов пересчета сметной стоимости строительства по видам строительства или видам работ. В расчет цены рекомендуется включать, в согласованном размере, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

- используя прогнозные индексы-дефляторы в строительстве, сметная стоимость, определенная в ценах на момент проведения переговоров или объявления торгов, одновременно корректируется с учетом влияния на изменение сметной стоимости прогнозируемой инфляции на период строительства объекта (выполнения работ). Указанная корректировка осуществляется путем умножения общей сметной стоимости, определенной в текущих ценах на момент проведения переговоров или объявления торгов на прогнозные индексы-дефляторы.

Формула расчета начальной цены договора:

$$C_{нач} = C_{тек} \times \frac{I_{тек}}{I_{исд}} \times I_{деф}, \text{ где:}$$

$C_{нач.}$  - начальная цена договора;

*С<sub>тек</sub>* - сметная стоимость работ в текущем уровне цен на момент выпуска проектно-сметной документации;

*И<sub>тек</sub>* - индекс пересчета сметной стоимости на момент проведения переговоров или объявления торгов;

*И<sub>псд</sub>* - индекс пересчета сметной стоимости на момент выпуска проектно-сметной документации;

*И<sub>деф.</sub>* - индекс-дефлятор на планируемую дату окончания работ подрядчиком.

2.6. На втором этапе производится формирование твердой договорной цены. Твердая договорная цена строительной продукции определяется только по результатам переговоров или торгов с учетом предложений участников переговоров или торгов по снижению начальной цены договора и вносится в договор подряда.

Твердая договорная цена строительной продукции, установленная в результате проведенных торгов или переговоров, оформляется протоколом согласования договорной цены, который подписывается заказчиком и подрядчиком. Протокол согласования договорной цены является неотъемлемой частью договора строительного подряда.

Твердая договорная цена между генеральным подрядчиком и субподрядчиком также оформляется протоколом согласования договорной цены, который является неотъемлемой частью договора субподряда.

Одновременно рекомендуется в приложениях к договору фиксировать объемные и качественные характеристики работ и затрат, передаваемых для исполнения подрядчику и коэффициент снижения первоначальной цены договора.

2.7. Коэффициент снижения начальной цены договора определяется по следующей формуле:

$$K_{сн} = \frac{Ц_{тв.дого.}}{Ц_{нач.}}, \text{ где};$$

*K<sub>сн</sub>* - коэффициент снижения начальной цены договора;

*Ц<sub>тв.дого.</sub>* - твердая договорная цена;~

*Ц<sub>нач.</sub> - начальная цена договора.*

2.8. Формирование твердой договорной цены объектов капитального строительства, начатых строительством до введения настоящего положения, производится по соглашению сторон в порядке, установленном для вновь начинаемых объектов.

При этом в расчете начальной цены договора используется фактический остаток сметной стоимости строительства, определенный в текущих ценах и прогнозные индексы-дефляторы.

Твердая договорная цена в этом случае рассчитывается с применением коэффициента снижения начальной цены договора, определенного ранее по результатам снижения сметной стоимости при проведении торгов и подписании первоначального договора подряда (если таковое имело место).

2.9. С учетом реалий рынка начальную цену договора по вновь начинаемым объектам рекомендуется определять на срок строительства (производства работ) не более двух лет. В случае превышения этого срока рекомендуется, в составе проекта и сметы, выделять отдельные этапы (комплексы) выполняемых работ, на которые и производится расчет начальной цены договора, что отражается в протоколе договорной цены.

Установленный при формировании начальной цены договора на отдельные этапы (комплексы) выполняемых работ индекс-дефлятор, не подлежит корректировке в течение всего срока исполнения договора подряда, и отражается в протоколе согласования договорной цены для дальнейшего использования в расчетах между заказчиком и подрядчиком.

Одновременно проводится согласование с подрядчиком договорной цены по объемам работ, подлежащих выполнению на последующие годы на весь период строительства с учетом данных прогноза социально-экономического развития страны или региона на установленный срок выполнения переходящих объемов работ.

2.10. При расчетном сроке строительства, превышающем 2 года, рекомендуется следующий порядок формирования и оформления цены договора:

- выделяется твердая договорная цена работ и услуг на 1-й этап (комплекс) выполняемых работ, определенная в соответствии с порядком, установленным пунктами [2.1](#) - [2.8](#) настоящих Правил;

- определяется и указывается стоимость работ и затрат, подлежащих выполнению в последующий период (на последующие годы), до окончания строительства в базисном (на 01.01.2000 г.) или текущем уровне цен на момент



заключения договора. В дальнейшем эта стоимость подлежит уточнению при оформлении дополнительного соглашения к договору в порядке, установленном настоящими Правилами.

2.11. Расчет твердой договорной цены по объемам работ, подлежащим выполнению в последующие годы, рекомендуется осуществлять в следующем порядке:

- определяется сметная стоимость работ и затрат в текущем уровне цен, выполняемая по заключенному договору;
- определяется остаток стоимости работ и затрат в текущем уровне цен, подлежащий выполнению в последующий период;
- используя данные прогноза социально-экономического развития страны или региона, сметная стоимость, определенная на момент предполагаемого окончания работ по заключенному договору, одновременно корректируется с учетом влияния на изменение сметной стоимости прогнозируемой инфляции на период окончания строительства объекта (выполнения работ). В дальнейшем эта стоимость подлежит уточнению при оформлении дополнительного соглашения к договору в порядке, установленном настоящими Правилами.

### **3. Порядок применения твердых договорных цен в строительстве**

3.1. Окончательный размер твердой договорной цены определенный в договоре строительного подряда остается неизменным в процессе исполнения, за исключением случаев, определенных в [разделе 4](#) Положения.

3.2. Все результаты по снижению стоимости строительства, не влекущие за собой ухудшение потребительских свойств объекта, обеспеченные действиями подрядной организации, составляют ее доходную часть (экономия подрядчика). В случае необоснованного превышения фактической стоимости строительства над твердой договорной ценой подрядчик погашает разницу за счет собственных средств.

3.3. Условия осуществления расчетов за выполненные работы по твердой договорной цене рекомендуется устанавливать договаривающимися сторонами при заключении договоров подряда по следующим схемам:

- за объект в целом (при сроке строительства до 6 месяцев);

- за выполненные и принятые заказчиком этапы и комплексы работ;
- ежемесячно за выполненные объемы работ;
- ежемесячно по проценту выполнения.

Определенные при проведении торгов или переговоров условия оплаты подлежащих выполнению подрядчиком работ должны быть закреплены в договоре строительного подряда.

3.4. В актах приемки работ по форме КС-2 учитывается резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размере, установленном в договоре подряда.

Указанный резерв средств на непредвиденные работы и затраты в актах приемки выполненных работ не расшифровывается и оплачиваются заказчиком по норме, согласованной при формировании договорной цены.

3.5. Стоимость выполненных и принятых заказчиком этапов работ и подлежащих в соответствии с условиями договора оплате подрядчику, определяется по сметной документации с учетом коэффициента снижения начальной цены договора, отраженного в договоре строительного подряда

3.6. Стоимость выполненных работ определяется в порядке, установленном в договоре подряда.

В качестве одного из вариантов рекомендуется определять стоимость выполненных работ по следующей формуле:

$$C_{вып.} = C_{баз.2000} \times I_m \times I_{деф} \times K_{сн}, \text{ где:}$$

$C_{вып.}$  - стоимость выполненных работ;

$C_{баз.2000}$  - сметная стоимость работ в базисном уровне цен на 01.01.2000г.;

$I_m$  - индекс пересчета сметной стоимости на момент проведения переговоров или объявления торгов;

$I_{деф.}$  - индекс-дефлятор на планируемый период выполнения работ подрядчиком, принятый при расчете начальной цены договора;

$K_{сн.}$  - коэффициент, учитывающий снижение победителем торгов или переговоров начальной цены договора.

3.7. В случае отставания подрядчика от согласованного календарного плана (графика) работ при промежуточных расчетах используются индексы-дефляторы

того периода, когда эти работы должны быть выполнены по календарному плану (графику), что должно отражаться в договоре подряда.

## **4. Условия и порядок пересмотра твердых договорных цен в строительстве**

4.1. Размер твердой договорной цены, определенный в договоре строительного подряда, может быть пересмотрен в сторону увеличения или уменьшения только по соглашению сторон, путем заключения дополнительных соглашений к договору строительного подряда в следующих случаях:

- при внесении изменений в проект по инициативе заказчика, что влечет за собой дополнительные работы, влияющие на стоимость и сроки выполнения работ;
- в случае возникновения необходимости в проведении дополнительных работ;
- в случае существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора.

4.2. При внесении изменений в проектную документацию по инициативе заказчика и с согласия подрядчика увеличение или уменьшение размера согласованной заказчиком и подрядчиком твердой договорной цены определяется расчетом, произведенным на основании измененных смет.

Измененные сметы составляются в базисных ценах 2000 года с применением индексов пересчета сметной стоимости и индексов-дефляторов, действовавших на момент согласования начальной цены договора и с учетом коэффициента снижения начальной цены договора, отраженного в договоре строительного подряда.

4.3. Дополнительными работами в настоящих Правилах считаются работы, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора и без выполнения которых невозможно обеспечить параметры безопасности зданий и сооружений и качественные характеристики работ, предусмотренные проектом.

При возникновении необходимости в проведении дополнительных работ, и по этой причине в существенном превышении размера твердой договорной цены, определенной в договоре строительного подряда, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика.

Заказчик, не согласившийся на превышение твердой договорной цены, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика компенсации затрат за выполненный объем работ.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о превышении твердой договорной цены, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

При согласии заказчика увеличение твердой договорной цены определяется расчетом, произведенным на основании смет на дополнительные работы.

Сметы на дополнительные работы составляются в базисных ценах 2000 года с применением индексов пересчета сметной стоимости и общего индекса-дефлятора, действовавших на момент согласования начальной цены договора с учетом коэффициента снижения начальной цены договора, отраженного в договоре строительного подряда.

При составлении смет на дополнительные работы резерв средств на непредвиденные работы и затраты не учитывается.

На основании согласованных дополнительных смет составляется и оформляется протокол договорной цены к дополнительному соглашению.

4.4. В случае существенного возрастания стоимости ресурсов, применяемых подрядчиком (материалов, заработной платы рабочих, эксплуатации машин и оборудования), а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены.

В подобных случаях рекомендуется учитывать возрастание стоимости ресурсов, которое может привести к общему повышению затрат подрядчика до окончания работ, предусмотренных договором, более чем на размер резерва средств на непредвиденных работы и затраты, принятый в расчете начальной цены договора. В договоре подряда могут устанавливаться иные определения и размеры существенного возрастания стоимости ресурсов.

При возникновении по этой причине угрозы существенного превышения размера твердой договорной цены, определенной в договоре строительного подряда, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика и представить ему мотивированные расчеты, основанные на данных заключенных договоров поставки, данных мониторинга текущих цен на строительные ресурсы и текущих прогнозных индексах-дефляторах и требование об увеличении твердой договорной цены.

При отказе заказчика выполнить это требование подрядчик вправе требовать расторжения договора в соответствии со статьей 451 [Гражданского Кодекса Российской Федерации](#).

При согласии заказчика на увеличение твердой договорной цены, она определяется расчетом, произведенным на основании смет, составленных на основе возрастания стоимости ресурсов.

Сметы составляются в базисных ценах 2000 года с применением индексов пересчета сметной стоимости и общего индекса-дефлятора, действующих в текущем периоде с учетом коэффициента снижения начальной цены договора, отраженного в договоре строительного подряда.

На основании согласованных смет составляется и оформляется новый протокол договорной цены и дополнительное соглашение к договору.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

### **Образец № 1**

#### ***Расчет начальной цены договора***

Заказчик

---

(наименование организации)

"Утвержден" " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Составлен на основе утвержденной проектно-сметной документации

тыс.  
руб.

---

(ссылка на документ об утверждении)

# РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА)

---

(наименование объекта капитального строительства (капитального ремонта))

Составлен в ценах по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. с применением индексов дефляторов, разработанных

---

наименование организации разработчика

по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

<i>№ П/ П</i>	<i>ПЕРИОД (ИНТЕРВАЛ) СТРОИТЕЛЬСТВА</i>	<i>СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПЕРЕДАЧЕ ДЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ПОДРЯДЧИКУ И ПОДЛЕЖАЩИХ ВЫПОЛНЕНИЮ И ФИНАНСИРОВАНИЮ В ТЕКУЩИХ ЦЕНАХ</i>	<i>ИНДЕКС-ДЕФЛЯТОР НА СООТВЕТСТВУЮЩИЙ ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА</i>	<i>НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ДОГОВОРА</i>
<i>1</i>		<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>

	<i>1-Й ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА</i>			
	<i>2-Й ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА</i>			
	<i>ИТОГО</i>			

Руководитель  
заказчика

организации

\_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник

отдела

\_\_\_\_\_  
(наименование)

\_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы,  
фамилия)]

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ**

## ПИСЬМО от 31 мая 2005 г. № 01-02-9/381

О порядке применения и заполнения унифицированных форм первичной учетной документации № КС-2, КС-3 и КС-11

### Вопрос.

*Организация занимается строительством. Просим дать разъяснения по следующим вопросам:*

*1. Порядок заполнения унифицированных форм № КС-2 и КС-3, утвержденных Постановлением Госкомстата России от 11.11.99 № 100, в случаях, когда стоимость работ, выполняемых подрядчиком, определена в твердых договорных ценах и расчет производится в пределах договорной цены.*

*2. Письмо Госстроя России от 09.07.93 № БЕ-19-11/13 «О временном положении по приемке законченных строительством объектов». Документ утратил силу. Каков в связи с этим порядок заполнения формы № КС-11?*

*3. Допускается ли заполнение форм № КС-2, КС-3, КС-11 в условных денежных единицах?*

### Ответ.

Федеральная служба государственной статистики разъясняет.

1. Порядок применения унифицированных форм первичной учетной документации № КС-2 и КС-3.

В соответствии с указаниями по применению и заполнению унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», утвержденная Постановлением Госкомстата России от 11.11.99 № 100, применяется для приемки заказчиком выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений. Для расчетов с заказчиком за выполненные работы применяется унифицированная форма № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», утвержденная вышеуказанным Постановлением.



Применение вышеуказанных унифицированных форм юридическими лицами всех форм собственности, осуществляющими деятельность в отраслях экономики, является обязательным.

Если по договору подряда стоимость поручаемых подрядчику строительных или ремонтных работ определяется согласованной в договоре фиксированной ценой и расчеты за выполненные работы и затраты производятся в пределах указанной твердой договорной цены, реквизиты, относящиеся к единичным расценкам, в форме № КС-2 не заполняются (гр. 4 «Номер единичной расценки» и гр. 7 «Выполнено работ; цена за единицу, руб.»), в них проставляется прочерк.

При этом все остальные графы, в том числе графа 3 «Наименование работ», графа 5 «Единица измерения» (наименование измерителя, например, кв. м, куб. м, т, шт. и т.п.), графа 6 «Выполнено работ; количество» (в соответствующих единицах измерения физического объема выполненных работ) и графа 8 «Выполнено работ; стоимость, руб.» заполняются в установленном порядке. Одновременно сообщаем, что заполнение показателя количества в графе 6 в процентах не допускается.

2. Порядок применения унифицированной формы первичной учетной документации № КС-11.

Постановлением Госкомстата России от 11.11.99 № 100 в составе альбома унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве утверждены две формы актов приемки объектов в эксплуатацию: «Акт приемки законченного строительством объекта» (форма № КС-11) и «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией» (форма № КС-14). Форма № КС-11 была разработана во исполнение Временного положения по приемке законченных строительством объектов, введенного письмом Госстроя России от 09.07.93 № БЕ-19-11/13, которое предусматривало приемку объектов на основании предоставления перечня специальной документации.

В связи с обновлением законодательства, действующего в данной области правоотношений, Временное положение отменено (письмо Госстроя России от 31.10.2001 № СК-5969/9). Порядок применения действующих нормативных документов по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов изложен в письме Госстроя России от 05.11.2001 № ЛБ-6062/9. При этом унифицированная форма № КС-11 Госкомстатом России не отменялась.

Учитывая вышеизложенное, рекомендуем при заполнении формы после слов «руководствуясь Временным положением по приемке законченных строительством объектов» дописать «(отменено)» и дополнить реквизит ссылкой на действующие нормативные документы (территориальные строительные нормы, [СНиП 10-01-94](#), [3.01.04-87](#) и пр., приведенные в письме Госстроя России от 05.11.2001 № ЛБ-6062/

9), на основании которых, согласно установленному порядку, производится приемка объекта в эксплуатацию.

3. Заполнение унифицированных форм первичной учетной документации в условных денежных единицах.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.07.97 № 835 «О первичных учетных документах» разработка и утверждение унифицированных форм первичной учетной документации возложены на Госкомстат России в целях реализации требований Федерального закона от 21.11.98 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете». Согласно Закону (п. 1 ст. 8) «бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций организаций ведется в валюте Российской Федерации - в рублях», соответственно в унифицированных формах денежный измеритель (цена, стоимость и пр.) предусмотрен в рублях. Применение в утвержденных Госкомстатом России унифицированных формах первичной учетной документации условных денежных единиц является неправомерным.

Начальник Управления организации статистического наблюдения и  
контроля Федеральной службы государственной статистики В.А. СТРУКОВ

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Пример. Заказчик - ООО «Фолд» проводит реконструкцию и перепланировку своего офисного здания за свой счет. СМР выполняет подрядчик ООО «Стройинвест». Общая стоимость работ (без НДС) составляет 1000000 руб. Работы производятся в течение августа 2005 г. Взаиморасчеты проводятся по фиксированным договорным ценам. Материалы для СМР подрядчик приобретает у сторонних организаций. При приемке выполненных работ заказчик и подрядчик составляют и подписывают акт по форме № КС-2.

В разд. 1 акта в графе 3 представлены виды работ, которые выполнены при реконструкции и перепланировке офиса ООО «Фолд». В графах 5 и 6 отражаются единицы измерения работ и их количество, а в графе 8 - стоимость каждого вида работ. Затем подводится итог по разд. 1.

В разд. 2 акта приводятся материалы, приобретенные подрядчиком и использованные для проведения работ, указанных в разд. 1. Затем определяются общая стоимость материалов и стоимость СМР в графе 8.

Акт подписывают ответственные лица заказчика («Принял...») и подрядчика («Сдал...»).

Фрагмент заполненного акта представлен ниже.

Унифицированная форма № КС-2

		Код	
Форма по ОКУД		0322005	
Инвестор	ООО «Фолд», г. Москва, ул. Заморонова, д. 34, тел. 253-45-67	по ОКПО	495678192
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Заказчик (Генподрядчик)	ООО «Фолд», г. Москва, ул. Заморонова, д. 34, тел. 253-45-67	по ОКПО	495678192
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Подрядчик (Субподрядчик)	ООО «Стройинвест», г. Москва, ул. Новикова, д. 34, тел. 194-34-23	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Стройка	г. Москва, ул. Заморонова, д. 34, тел. 253-45-67		
	(наименование, адрес)		

**Объект**

**офисное здание по адресу г.  
Москва, ул. Заморонова, д.  
34**

(наименование)

**Вид деятельности по ОКДП**

**Договор подряда (контракт)**

**номер**

**789**

**дата**

**29**

**07**

**2005**

**Вид операции**

Номер документа	Дата составления	Отчетный период		
			с	по
45	31.08.2005		01.08.2005	31.08.2005

***АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ***

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподряда) 1000000 руб.

Номер		Наименование работ	Номер единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ		
по порядку	позиции по смете				количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
		1. Реконструкция и перепланировка здания					
		...					
10	11-21	Снос перегородок	-	кв. м	10	-	1500,00
11	103-110	Устройство проемов под дверь	-	кв. м	20	-	5000,00
12	135	Кирпичная кладка в 1 кирпич	-	куб. м	50	-	25000,00
13	147-176	Монтаж перегородок из гипсокартона	-	кв. м	90	-	9000,00
		...					

		Итого по разделу 1					300000,00
		С накладными расходами 2,5					750000,00
		2. Материалы					
1		Кирпич КР Стр. М100 Ив (30 т)	-	шт.	8640	4,08	35351,20
2		Гипсокартон (1200 × 2500 × 12,5)	-	лист	30	44,92	1347,60
		Итого по разделу 2					250000,00
Итого						X	1000000,00

Сдал

Главный инженер ООО  
«Стройинвест»

*Иванов*

Иванов Т.П.

М.П.

(должность)

(подпись)

(расшифровка  
подписи)

Принял

Директор ООО «ФОЛД»

Петров

Петров В.А.

---

М.П.

(должность)

(подпись)

(расшифровка  
подписи)

Форма М КС-3

Фрагмент заполненной формы № КС-3 для условий рассмотренного выше примера  
приведен ниже.

**Унифицированная форма № КС-3**

		Код	
Форма по ОКУД		0322005	
Инвестор	<b>ООО «Фолд», г. Москва, ул. Заморенова, д. 34, тел. 253-45-67</b>	по ОКПО	495678192
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Заказчик (Генподрядчик)	<b>ООО «Фолд», г. Москва, ул. Заморенова, д. 34, тел. 253-45-67</b>	по ОКПО	495678192
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Подрядчик (Субподрядчик)	<b>ООО «Стройинвест», г. Москва, ул. Новикова, д. 34, тел. 194-34-23</b>	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		

**Стройка**

**г. Москва, ул. Заморенова, д.  
34, тел. 253-45-67**

(наименование, адрес)

**Объект**

**офисное здание по адресу г.  
Москва, ул. Заморенова, д.  
34**

(наименование)

**Вид деятельности по ОКДП**

**Договор подряда (контракт)**

**номер**

**789**

**дата**

**29**

**07**

**2005**

**Вид операции**

Номер документа	Дата составления	Отчетный период	
		с	по
45	31.08.2005	01.08.2005	31.08.2005

*СПРАВКА О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ*



Номер по порядку	Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
			с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ		1000000,00	1000000,00	1000000,00
	в том числе:				
1	Демонтаж строительных конструкций		100000,00	100 000,00	100000,00
2	Монтаж стеновых панелей		200000,00	200000,00	200000,00
...	...		...	...	...
10	Стоимость материалов		250000,00	250 000,00	250000,00
Итого					1000000,00
Сумма НДС					180000,00
Всего с учетом НДС					1180000,00

Сдал	Главный инженер ООО «Стройинвест»	<i>Иванов</i>	Иванов Т.П.
	_____	_____	_____
	М.П. (должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Принял	Директор ООО «ФОЛД»	Петров	Петров В.А.
	_____	_____	_____
	М.П. (должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

# Договор строительного подряда. Отдельные вопросы

## Цена договора

Цена договора, то есть стоимость строительных работ, как правило, определяется сметой, которая входит в состав проектной документации и предусматривает цену всего, что относится к строительству, - материалов, оборудования, транспорта и т.п. Подрядчик согласно п. 1 ст. 743 [ГК РФ](#) обязан осуществлять строительство в соответствии со сметой, устанавливающей цену работ.

Строительство, особенно крупных объектов, - слишком сложный процесс для того, чтобы во всех случаях уложиться в смету. Всегда есть опасность расхождения между проектом и реальной практикой и, как следствие, - необходимость в проведении дополнительных работ.

Условию о цене строительных работ посвящены ст. ст. 709 и 746 [ГК РФ](#). Согласно ст. 709 существуют следующие виды цен, и применение того или иного вида цены строительных работ влечет разные правовые последствия для сторон по договору:

- твердая цена;
- приблизительная цена;
- согласование способа определения цены. Твердая цена. При необходимости проведения дополнительного объема работ цена не изменяется.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг (но не самих работ подрядчика) требование подрядчика об увеличении установленной цены может быть:

- удовлетворено путем подписания сторонами соглашения об изменении условия договора о цене;
- отклонено заказчиком, что влечет расторжение договора по инициативе подрядчика либо выполнение работ по установленной цене.

В Постановлении ФАС Московского округа от 25 июня 2003 г. по делу № КГ-А40/3882-03 подрядчик предъявил к заказчику иск о взыскании стоимости выполненных работ, увеличенной в связи с удорожанием строительства. Суд отказал в иске по следующим основаниям: «В соответствии с пунктом 1 статьи 740 [ГК РФ](#) по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Из этого следует, что подрядчик вправе требовать за выполненную работу только ту цену, которая обусловлена в установленном законом порядке сторонами. Цена работ в соответствии с договором составляет 3593941 долл. США; заказчик уплатил названную сумму подрядчику. Таким образом, заказчик полностью исполнил свою обязанность по оплате строительных работ. Доводы подрядчика относительно того, что в ходе исполнения договора произошло удорожание строительства, отклоняются. Порядок и условия изменения цены строительных работ предусмотрены статьей 709 [ГК РФ](#). Увеличение цены работ с заказчиком не согласовано, в связи с чем у последнего не возникает обязанность оплатить работы сверх цены, предусмотренной договором».

Для применения абз. 2 п. 6 ст. 709 [ГК РФ](#) о пересмотре твердой цены в связи с удорожанием строительных материалов, оборудования и услуг третьих лиц в договоре

целесообразно указывать стоимость самих строительных работ и стоимость строительных материалов, оборудования и услуг третьих лиц. В противном случае возможна ситуация, которая отражена в Постановлении ФАС Московского округа от 23 мая 2002 г. по делу № КГ-А41/3083-02.

Суд рассмотрел иск заказчика к подрядчику о взыскании пени за нарушение сроков окончания работ. Подрядчик возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на неправильный расчет размера пени, который следовало определять от стоимости работ по договору с исключением стоимости строительных материалов. Суд указал: «... ссылка ответчика в обоснование своей позиции на статью 709 [ГК РФ](#) неправильна, так как эта норма не предусматривает исключение стоимости строительных материалов из цены договора. Из текста договора такое условие также не усматривается...».

Приблизительная цена. Необходимость проведения дополнительных работ влечет существенное превышение сметы, в связи с чем необходимо предупредить заказчика об увеличении цены и получить его согласие. Из этого следует:

- изменение цены;
- при отказе заказчика от исполнения договора осуществляется оплата подрядчику фактически выполненных работ.

Если стороны намерены установить приблизительную цену строительных работ, необходимо сделать специальную оговорку в тексте договора. В иных случаях презюмируется, что цена строительных работ твердая (п. 4 ст. 709 [ГК РФ](#)).

При наличии в договоре возможности изменения цены договора в договоре следует предусмотреть условия и порядок согласования изменяющейся цены. В частности, должны быть определены условия, при которых возможно изменение цены договора; необходимость переутверждения сметы в связи с изменением цены договора; порядок и необходимость предоставления документов стороной, которая требует изменения цены договора; момент вступления в силу измененной цены договора, а также действия сторон при разногласиях, связанных с изменением цены договора.

Согласно п. 5 ст. 709 [ГК РФ](#) приблизительная цена в случае, когда дополнительные работы не влекут существенного превышения сметы, меняется без согласования с заказчиком, а при существенном ее превышении - с предварительным своевременным предупреждением подрядчиком заказчика. В данном случае сторонам в договоре целесообразно установить конкретный срок для предупреждения заказчика.

Однако нормы ст. 709 [ГК РФ](#) о приблизительной цене в части обязанностей сторон в случае обнаружения необходимости проведения дополнительных работ нельзя отождествлять с п. 3 ст. 743 [ГК РФ](#). Согласно данному пункту подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

Например, если при прокладке тоннеля обнаруживается подземная река, которая грозит затоплением, и единственный выход - срочное укрепление стен, то работы могут быть выполнены, не дожидаясь согласия заказчика. Подрядчику в этом случае придется доказать, что приостановка работ привела бы к гораздо большим потерям, а при отсутствии доказательств он не получит платы за эти работы.

Решение о необходимости проведения дополнительных работ принимает заказчик, потому что такие работы оплачиваются за его счет. Подрядчик, который не дал знать заказчику о потребности в дополнительных работах, но тем не менее выполнивший их, лишается права на оплату. Даже факт приемки этих работ заказчиком не равнозначен его согласию на их проведение и не дает права подрядчику на компенсацию расходов.

Согласно п. 10 Информационного письма № 51 подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика: «Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика суммы, не доплаченной последним за выполненные дополнительные работы. Ответчик иска не признал, ссылаясь на то, что о необходимости выполнения дополнительных работ подрядчик заказчику не сообщил, поэтому не имеет права требовать их оплаты».

Суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. «Подрядчик о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не сообщил заказчику, а произвел их без согласия последнего и включил в акт приемки работ наряду с работами, выполненными в соответствии с договором. Заказчик своего согласия на эти работы не давал и впоследствии. Поскольку подрядчиком была нарушена обязанность, предусмотренная пунктом 3 статьи 743 [ГК РФ](#), он не вправе требовать от заказчика оплаты дополнительных работ и в том случае, если акт приемки строительно-монтажных работ подписан представителем заказчика, так как этот акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ».

Судебная практика во многих случаях исходит из того, что подписание заказчиком акта о приемке выполненных работ (особенно когда цена работ приблизительная) является его согласием на изменение цены договора.

Например, ФАС Уральского округа в Постановлении от 25 августа 2003 г. по делу № Ф09-146/03-ГК сделал вывод, что «довод заявителя о том, что подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены работ в одностороннем порядке (п. 6 ст. 709 [ГК РФ](#)), отклоняется, поскольку изменение установленной договором цены произведено с согласия обеих сторон в связи с увеличением объема работ, что подтверждается актами о приемке проектно-изыскательских работ, подписанными уполномоченными лицами, с отражением в них вида работ и их стоимости (цены)».

## **Согласование способа определения цены**

Согласование цены путем указания в договоре способа ее определения обладает некоторой спецификой. В ст. 709 [ГК РФ](#) условие о цене (твердой или приблизительной) и возможность установления способа определения цены разделены союзом «или». Поэтому при согласовании в договоре способа определения цены она не может считаться ни твердой, ни приблизительной и, соответственно, исключает применение правовых последствий, предусмотренных п. п. 5 и 6 ст. 709 [ГК РФ](#).

Указанная позиция находит подтверждение в п. 6 Информационного письма №51: «Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами. Истец ссылаясь на факт установления в договоре конкретной цены работ, исходя из базисного уровня сметных цен и применения при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ. Конкретный вид индексов был указан в акте приемки работ, подписанном заказчиком.

Возражая против иска, заказчик высказал мнение, что применение индексов должно быть оформлено как дополнение к договору, а поскольку этого не было сделано, использование их при расчетах неправомерно.

Суд удовлетворил иск по следующим основаниям: в соответствии со ст. 709 [ГК РФ](#) в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения. На основании ст. 746 [ГК РФ](#) расчеты должны осуществляться в порядке, предусмотренном договором.

В договоре определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя. Способ определения цены согласован сторонами в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований, что подтверждается отсутствием между подрядчиком и заказчиком в течение длительного времени разногласий по стоимости работ при проведении промежуточных платежей. Договором не установлено, что каждое изменение рекомендуемого индекса цен требует внесения соответствующей поправки в

условия договора в отношении стоимости работ, поэтому иск подлежал удовлетворению в размере, определенном подрядчиком».

Постановлением ФАС Московского округа от 3 июля 1998 г. по делу № КГ-А40/1393-98 иск подрядчика о взыскании стоимости работ по договору, в котором условие о цене согласовано путем закрепления способа ее определения, был удовлетворен, а доводы заказчика, возражавшего против иска, ссылаясь на нарушение п. 5 ст. 709 [ГК РФ](#), в соответствии с которым подрядчик был обязан его уведомить об увеличении цены, не приняты: «поскольку в договоре указан способ определения цены подлежащей выполнению работы, суд обосновано исходил из стоимости работ, указанных подрядчиком».

(Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 5, май 2008 г.)