

Комитет по финансам, налоговой и
кредитной политике города Барнаула

Организация и алгоритм контроля ремонтно-строительных работ

В ходе текущей финансово-хозяйственной деятельности бюджетные и автономные учреждения в целях поддержания характеристик закрепленных за ними зданий осуществляют их текущий и капитальный ремонт, а иногда проводят реконструкцию основных средств. Рассмотрим на какие моменты следует обратить внимание учреждениям при организации проведения ремонтных работ.



Определения и понятия.

Капитальный ремонт

- это замена/восстановление строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели и (или) восстановление указанных элементов.

п.14.2 ст.1, п.4 ст.55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой РФ) от 27.02.2018 №7026-АС/08 «Об определении видов ремонта»

Текущий ремонт

- это устранение неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации основного средства, при котором объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются.

п.8 - 8.1 ст.55.24 ГрК РФ

Перечень работ, выполняемых при текущем ремонте, представлен в **Постановлении Правительства РФ от 30.11.2021 №2120** «Об осуществлении замены и (или) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений».

-

Реконструкция

- это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена/восстановление несущих строительных конструкций.

п.14, ст.1 ГрК РФ



Проектно-сметная документация.

Для определения цены контракта на **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт обязательна проектно-сметная документация**, составленная с применением сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов (ст.8.3 п.1 ГрК РФ, ч.9.2 ст.22 Закона №44-ФЗ).

Для определения стоимости контракта на **текущий ремонт**, учреждение также **может применить проектно-сметный метод** (ч.9.1 ст.22 Закона №44-ФЗ).

Если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта превышает **10 млн. руб.**, то она **подлежит проверке** на предмет достоверности **государственной экспертизой** (ст.8.3 п.2 ГрК РФ).

Расходы на разработку проектно-сметной документации в целях капитального ремонта следует отражать с применением **КВР 243** в увязке с подстатьей **226 КОСГУ**.



Заключение контракта в рамках Закона №44-ФЗ.

Заключить контракт **на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт**, финансируемый с привлечением **средств бюджета**, можно только в рамках **Закона №44-ФЗ** вне зависимости от типа учреждения.

После утверждения проектно-сметной документации проводится электронный аукцион, но согласно ч.1 ст.93 Закона №44-ФЗ учреждения могут заключать контракт без конкурса с единственным подрядчиком если цена контракта не превышает 600 тыс. руб.

В ст.34 Закона №44-ФЗ установлены обязательные условия контракта, а Постановлением Правительства РФ от 29.06.2023 №1066 утверждены типовые условия.

Напомним, что НМЦК определяется с применением Методики, утвержденной приказом Минстроя России от 23.12.2019 №841/пр, то есть с применением индексов фактической и прогнозной инфляции.



Заключение контракта в рамках Закона №223-ФЗ.

Бюджетные учреждения и **унитарные** предприятия могут заключать контракты на текущий ремонт и капитальные вложения в рамках Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон №223-ФЗ) (при наличии соответствующего положения о закупках) за счет средств:

- полученных при осуществлении им иной приносящей доход деятельности;
- полученных в качестве дара, в том числе пожертвования, грантов, передаваемых на конкурсной основе из бюджетной системы или гражданами и юридическими лицами.

Автономные учреждения могут заключать контракты в рамках Закона №223-ФЗ на текущий ремонт за счет бюджетных средств, а так же на строительство, реконструкцию, капитальный и текущий ремонт за счет собственных средств.



Контроль за выполнением работ.

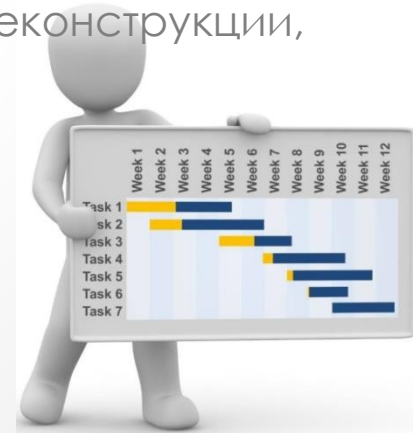


1. Перед проведением работ необходимо контролировать качество материалов, они должны быть соответствующего качества, без повреждений и дефектов.

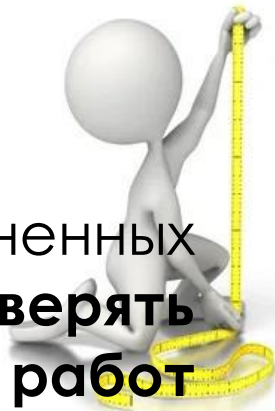
2. При выполнении работ, которые будут скрыты (например: выравнивание поверхностей стен/потолка, выполнение стяжки пола) приемка должна оформляться специальным актом на скрытые работы.

Полный список исполнительной документации в Приказе Минстроя РФ от 16.05.2023 №344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

3. Учреждениям необходимо контролировать соблюдение сроков выполнения работ и при необходимости осуществлять претензионную работу в соответствии с условиями контракта.



Приемка работ.



При осуществлении сдачи и приемки выполненных подрядчиком работ, необходимо **проверять соответствие фактически выполненных объемов работ с объемами, указанными в актах приемки**, а так же качество работ. При выявлении недостатков подрядчику направляют мотивированный отказ.

При выполнении ремонтных работ силами работников учреждения, расход материалов указывают в актах о списании материальных запасов (ф.0504230) и накладных на внутреннее перемещение в соответствии с объемами, указанными в дефектной ведомости;

Результат работ по ремонту объекта основных средств, не изменяющих его стоимость, отражается в инвентарной карточке (ф.0504031) путем внесения записей о произведенных изменениях в суммовом выражении (п.27 Инструкции №157н).

Внесение изменений в условия контракта.

В контракте, предметом которого является выполнение работ по **строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, а также по контрактам жизненного цикла**, допускается:

1. Изменение объема и (или) видов выполняемых работ не более чем на 10% от цены контракта (п.1.3 ч.1 ст.95 Закона №44-ФЗ);
2. Однократное изменение срока исполнения контракта на срок, не превышающий предусмотренный при его заключении (п.9 ч.1 ст.95 Закона №44-ФЗ).

Изменения существенных условий контрактов должны выполняться в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2022 №680 «Об установлении порядка и случаев изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия».

В контракте на **текущий ремонт** допускается изменить объем работ по позициям сметы не более чем на 10%. При этом общая стоимость должна быть изменена пропорционально дополнительному объему работ, но не более чем на 10% (п.1.2 ч.1 ст.95 Закона №44-ФЗ). Для выполнения новых работ, не предусмотренных контрактом, нужно осуществить новую закупку.

Оплата выполненных работ.



Напомним, что оплата выполненных работ должна осуществляться в порядке, установленном заключенным контрактом и ч.13.1 ст.34 Закона №44-ФЗ. За нарушение сроков оплаты предусмотрена ответственность ч.8 ст.7.30.2 КоАП РФ - **штраф в размере 1% цены контракта (этапа исполнения контракта, аванса, предусмотренного контрактом), но не менее 10,0 тыс. руб. и не более 50,0 тыс. руб., при повторном нарушении - дисквалификация на срок от одного года до двух лет.**

Гарантийные обязательства.

В случае выявления недостатков в гарантийный срок, бремя доказывания наличия обстоятельств, освобождающих от ответственности возлагается на подрядчика. По этой причине рекомендуем устанавливать **гарантийный срок не менее 2 лет** (п.2, 4 ст.724 ГК РФ). Так же у заказчика есть право включить в документацию о закупке требование об **обеспечении гарантийных обязательств**. Этот инструмент заказчики используют для того, чтобы подрядчик не «забыл» о заявленных гарантиях, то есть страхуют себя от его недобросовестности. Обеспечение гарантийных обязательств — денежные средства или банковская гарантия в размере не более 10% НМЦК (выбор варианта обеспечения определяет сам подрядчик), которые подрядчик предоставляет заказчику **до подписания акта приемки**.

Суммы обеспечения гарантийных обязательств следует отражать по дебету счета 201.11 "Денежные средства учреждения на лицевых счетах в органе казначейства" и кредиту счета 304.01 "Расчеты по средствам, полученным во временное распоряжение", с применением кода вида финансового обеспечения (КФО) 3.

