+375 17 347-11-09
tega.plus

ЭЛЕГАНТНЫЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ПОДХОД

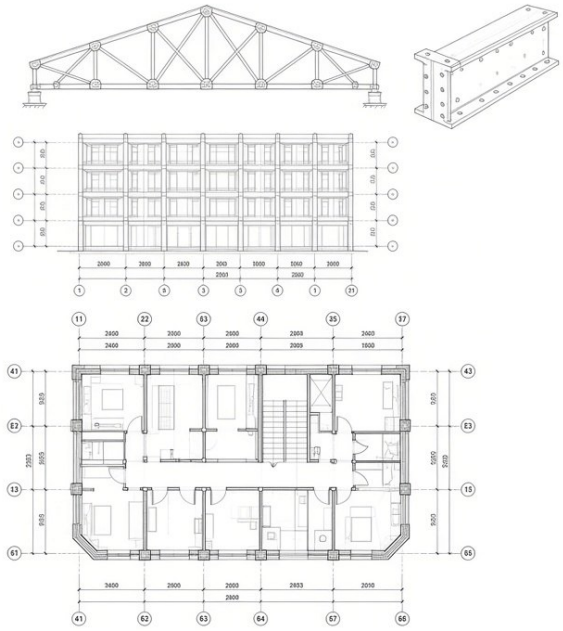
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ: ДОГОВОРЫ, СМЕТЫ И РАСЧЁТЫ В 2026 ГОДУ

Полный аналитический отчёт для Республики Беларусь

Дата подготовки: **3 ноября 2026 г.** Аудитория: руководители организаций-заказчиков и подрядчиков, главные инженеры и инженеры ПТО, экономисты и сметчики, главные бухгалтеры, специалисты по закупкам, юристы.

17	38	137
разделов и приложений	таблиц и матриц	НПА и ТНПА в приложении А

Как читать этот отчёт. Разделы 1–3 — обязательный минимум для всех. Разделы 4–6 — для юристов, закупщиков и экономистов. Разделы 7–10 — для инженеров ПТО, сметчиков и бухгалтеров. Раздел 11 — для руководителя (матрица рисков и план действий). В приложении А — полный перечень нормативных актов с реквизитами, в приложении Б — справочник числовых значений 2026 года, в приложении В — чек-листы.





СОДЕРЖАНИЕ

0. Резюме для руководителя: 12 главных выводов 2026 года
1. Правовая рамка 2026 года
2. Критерии текущего ремонта: как правильно квалифицировать работы
3. Дефектный акт и смета: документы, без которых текущего ремонта не существует
4. Договор подряда: государственные закупки и закупки за счёт собственных средств
5. Цена: формирование, неизменность, корректировка
6. Акт формы С-2а и порядок расчётов
7. Дополнительные работы: полный алгоритм
8. Отходы строительства: смета, налоги, ответственность
9. Бухгалтерский и налоговый учёт
10. Смешанные договоры
11. Матрица рисков и план действий

Приложения и заключение:

- Приложение А. Перечень нормативных правовых актов и ТНПА (с реквизитами), включая утратившие силу акты
- Приложение Б. Справочник числовых значений 2026 года
- Приложение В. Чек-листы (квалификация, дефектный акт, смета, закупка, договор, приёмка, изменения)
- Приложение Г. Глоссарий
- Заключение

РАЗДЕЛ 00

0. РЕЗЮМЕ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ: 12 ГЛАВНЫХ ВЫВОДОВ 2026 ГОДА

1. **С 1 января 2026 г. сметная документация считается по-новому.** Действует постановление Минстройархитектуры от 13.10.2025 № 116 (с изменениями, внесёнными постановлением от 20.12.2025 № 149). По текущему ремонту составляется **только локальная смета** (п. 4 Инструкции) — объектные сметы, сводный сметный расчёт, сводка средств не нужны.

2. **Текущий ремонт максимально дерегулирован.** Статья 83 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее — Кодекс, Закон № 289-З): работы выполняются **без проектной документации, без разрешительной документации на строительство, без аттестатов соответствия и квалификационных аттестатов, без свидетельства о технической компетентности системы производственного контроля, без уведомления о выполнении строительно-монтажных работ**. Основание — дефектный акт и смета.

3. **Стоимость человеко-часа рабочего 4 разряда с 01.01.2026 — 16,96 руб.** (постановление Минстройархитектуры от 17.12.2025 № 145). **К нормам плановой прибыли при текущем ремонте применяется коэффициент 1,115** (постановление от 17.12.2025 № 146, действует с 13.02.2026). Это два параметра, ошибка в которых «ломает» каждую смету.

4. **В локальную смету текущего ремонта добавлены две новые статьи затрат** (№ 149 к п. 10): средства на мероприятия по обращению с отходами и «другие средства» (разработка сметной документации, госстройэкспертиза) — **при их обосновании в дефектном акте**. Практический вывод: всё, что вы хотите профинансировать сверх прямых затрат, должно быть буквально названо в дефектном акте.

5. **Правила игры в закупках за счёт собственных средств сменились полностью.** С 11 июля 2026 г. вместо постановления Совмина от 15.03.2012 № 229 действует **постановление Совмина от 07.04.2026 № 168**. Ключевое для ремонтников: п. 44 разрешает увеличить требования, объём, сроки и цену договора **не более чем на 15 %** при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой, — по трёхстороннему акту (закупающая организация + подрядчик + инженерная организация, если привлечена).

6. **В государственных закупках потолок изменения объёма остался 10 %** (подп. 1.8 п. 1

постановления Совмина от 15.06.2019 № 395, п. 2 ст. 21 Закона № 419-З). Разрыв между 10 % (бюджет) и 15 % (собственные средства) — источник большинства ошибок 2026 года.

7. **Особый (упрощённый) режим госзакупок продлён до 31.12.2027** постановлением Совмина от 20.02.2026 № 90 — в том числе право закупки из одного источника, включая строительные работы у генерального подрядчика.

8. **С 12 июля 2026 г. действует постановление Совмина от 10.07.2026 № 355:** запрещается продлевать договоры, заключённые до 11.07.2026, без применения № 168; добавлены изъятия для внутрихолдинговых закупок и закупок оборудования/сырья/материалов/комплектующих для собственного производства на сумму до 1000 б.в.

9. **Неизменная договорная (контрактная) цена остаётся обязательной**, но с 3 ноября 2026 г. (публикация постановления Совмина от 30.10.2026 № 561) Положение № 1553 действует в новой редакции: оно распространено на отношения «генподрядчик — субподрядчик», ресурсный метод расчёта прямо увязан с прогнозными индексами по месяцам, введена корректировка при снижении фактических затрат (если в цене учтено 51,02 % на перевозку рабочих), а глава 4 переписана под объекты, **по которым проектная документация не разрабатывается**.

10. **Базовая величина с 01.01.2026 — 45 руб.** Все пороги закупок пересчитаны: 100 б.в. = 4 500 руб.; 300 б.в. = 13 500 руб.; 500 б.в. = 22 500 руб.; 1000 б.в. = 45 000 руб.; 3000 б.в. = 135 000 руб.; 5000 б.в. = 225 000 руб.

11. **Приёмка оформляется актом формы С-2а** (Инструкция, утв. постановлением Минстройархитектуры от 20.07.2018 № 29, п. 9) — по локальной смете, с разбивкой по элементам затрат и трудозатратам. Инструкция № 29 **не приведена в соответствие** с Кодексом и № 116 и до сих пор ссылается на утратившие силу акты — это надо учитывать при заполнении (см. раздел 6).

12. **У бухгалтерии нет права капитализировать текущий ремонт.** Затраты на текущий ремонт — расходы отчётного периода, они не увеличивают стоимость основного средства. Путаница здесь даёт занижение/завышение налога на прибыль и искажение амортизации.

РАЗДЕЛ 01

1. ПРАВОВАЯ РАМКА 2026 ГОДА

1.1. Иерархия документов, применимых к текущему ремонту

Уровень	Акт	Что регулирует применительно к текущему ремонту
Кодекс	Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З (с изм., в т.ч. Законом от 17.07.2026 № 170-З)	определения (пп. 1.32, 1.38, 1.63, 1.64, 1.83, 1.87), ст. 79 (стоимость, неизменная цена), ст. 83 (ремонт), ст. 85 (уведомление о СМР)
Правительство	Постановление Совмина от 18.11.2011 № 1553 «О формировании стоимости строительства объекта» (в ред. от 15.05.2025 № 266, от 30.10.2026 № 561)	неизменная договорная (контрактная) цена; **глава 3 — специально по объектам текущего ремонта**
Правительство	Постановление Совмина от 15.05.2025 № 266	Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда (№ 1450); Положение о неизменной цене (№ 1553); Положение о договоре создания объектов долевого строительства; Положение о разрешительной документации
Правительство	Постановление Совмина от 07.04.2026 № 168 (с 11.07.2026)	закупки товаров (работ, услуг) за счёт собственных средств
Правительство	Постановление Совмина от 15.06.2019 № 395 (в ред. от 20.02.2026 № 90, от 10.07.2026 № 355)	реализация Закона о госзакупках: пороги, преференции, изменение договора (подп. 1.8)
Правительство	Постановление Совмина от 20.02.2026 № 90 (с 25.02.2026)	продление особых правил госзакупок до 31.12.2027
Правительство	Постановление Совмина от 10.07.2026 № 355 (с 12.07.2026)	изменения в № 168 и госзакупки
Закон	Закон Республики Беларусь от 13.07.2012 № 419-З «О государственных закупках товаров (работ, услуг)»	процедуры, предмет закупки (ст. 21), закупка из одного источника (ст. 22), изменение договора (ст. 25)
Министерство	**Постановление Минстройархитектуры от 13.10.2025 № 116** (с изм. от 20.12.2025 № 149), действует с 01.01.2026	определение сметной стоимости, состав сметной документации, локальная смета, ведомость отходов, нормы прочих средств
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 17.12.2025 № 145	стоимость человеко-часа рабочего 4 разряда — 16,96 руб. с 01.01.2026
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 17.12.2025 № 146 (с 13.02.2026)	нормы ОХР, ОПР, плановой прибыли; коэффициент 1,115 при текущем ремонте
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 14 «Об установлении формы дефектного акта» (в ред. от 13.03.2024 № 13)	**форма дефектного акта С-1**
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 13 «Об установлении форм первичных учётных документов в строительстве»	формы С-2, С-2а, С-2б, С-2в
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 20.07.2018 № 29	Инструкция о порядке применения и заполнения форм актов сдачи-приёмки

Уровень	Акт	Что регулирует применительно к текущему ремонту
Министерство экономики	Постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24	прогнозные индексы стоимости СМР, оборудования, прочих затрат на 2026–2028 гг.
Министерство	Постановление Минстройархитектуры от 06.07.2026 № 56	статистические индексы изменения стоимости СМР по областям (ежемесячно)
ТНПА	**СП 1.04.01-2021** «Ремонт и модернизация зданий и сооружений» (утв. постановлением Минстройархитектуры от 22.12.2021 № 106, введён с 01.02.2022)	**приложение А — перечень работ текущего ремонта; приложение Б — капитального; приложение В — модернизации**
ТНПА	ТКП 45-1.04-305-2016, ТКП 45-1.04-119-2008, ТКП 45-1.04-14-2005, ТКП 45-1.04-208-2010	техническое состояние и техобслуживание; оценка физического износа; эксплуатация жилых и общественных зданий
Правительство	Постановление Совмина от 27.01.2009 № 99	договор на услугу по текущему ремонту жилого дома; перечень работ по техническому обслуживанию жилфонда

1.2. Что изменилось именно в 2026 году (хронология)

Дата	Событие	Практическое значение
01.01.2026	Вступило в силу постановление Минстройархитектуры № 116 (в ред. № 149)	Новый порядок определения сметной стоимости; новая форма локальной сметы; утратило силу постановление № 51 от 18.11.2011
01.01.2026	Человеко-час 4 разряда — 16,96 руб. (№ 145)	База расчёта заработной платы, ОХР/ОПР, плановой прибыли
01.01.2026	Базовая величина — 45 руб. (постановление Совмина от 20.11.2025 № 651)	Пересчёт всех порогов закупок
01.01.2026	Новый порядок направления уведомлений о выполнении СМР (постановление Совмина от 02.12.2025 № 698, ЕРКС)	**На текущий ремонт не распространяется** (ст. 83 п. 2 Кодекса), но важно при смешанных работах
13.02.2026	Вступило в силу постановление № 146 (нормы ОХР/ОПР/ПП)	Коэффициент 1,115 к плановой прибыли при текущем ремонте
25.02.2026	Постановление Совмина № 90	Особые правила госзакупок продлены до 31.12.2027; новые случаи закупки из одного источника
11.07.2026	Постановление Совмина № 168	Новый режим закупок за счёт собственных средств; 15 % на допработы текущего ремонта
11.08.2026	Постановление Минэкономики № 24	Прогнозные индексы на 2026–2028 гг.
12.07.2026	Постановление Совмина № 355	Запрет продления «старых» договоров; внутрихолдинговые изъятия
03.11.2026	Опубликовано постановление Совмина от 30.10.2026 № 561	Новая редакция Положения № 1553; новая глава 4
01.01.2027	Вступит в силу подп. 1.1 п. 1 постановления № 561	Изменения в порядке утверждения нормативов расхода ресурсов (в т.ч. для содержания и текущего ремонта автомобильных дорог)

⚠ **Важно для переходного периода.** Пункт 3 постановления № 116 в редакции № 149: «*Сметная документация, разработка которой начата до вступления в силу настоящего постановления, но не завершена, по решению заказчика, застройщика может быть приведена в соответствие с настоящим постановлением*». То есть переход — **право, а не обязанность**. Решение надо оформить документально (приказ/решение заказчика), иначе при проверке возникнет вопрос о применимой методике.

РАЗДЕЛ 02

2. КРИТЕРИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА: КАК ПРАВИЛЬНО КВАЛИФИЦИРОВАТЬ РАБОТЫ

Неправильная квалификация — самая дорогая ошибка в этой сфере. От неё зависит: нужна ли проектная документация, нужен ли аттестат соответствия подрядчику, нужна ли госстройэкспертиза, нужно ли разрешение на строительство, какое уведомление направлять в Госстройнадзор, по какой форме составляется сметная документация и акт приёмки, какая норма плановой прибыли применяется и, наконец, не является ли деятельность самовольным строительством.

2.1. Легальные определения (ст. 1 Кодекса № 289-З)

Текущий ремонт (подп. 1.83 п. 1 ст. 1):

> *«совокупность строительно-монтажных, пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий по предупреждению износа, устранению повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта, осуществляемых в том числе с применением новых материалов и технологий».*

Ремонт (подп. 1.64 п. 1 ст. 1):

> *«совокупность строительно-монтажных, пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных, потребительских и улучшению эстетических качеств объекта, устранению повреждений и неисправностей, предупреждению его износа, не относящихся к реконструкции...».*

Капитальный ремонт (подп. 1.32 п. 1 ст. 1):

> *«совокупность строительно-монтажных, пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических,*

> *эксплуатационных и потребительских качеств объекта, осуществляемых путём восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта…».*

Модернизация (подп. 1.38 п. 1 ст. 1):

> *«совокупность строительно-монтажных работ (в том числе устройство новых инженерных систем и оборудования в объектах, их частях, перенос и (или) установка перегородок без изменения назначения объектов в их существующих габаритах…), пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств объектов… приведением эксплуатационных показателей к уровню обязательных требований».*

Реконструкция (подп. 1.63 п. 1 ст. 1):

> *«…направленных на использование объекта по новому назначению и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров…».*

Техническое обслуживание объекта (подп. 1.87 п. 1 ст. 1):

> *«комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию в надлежащем техническом состоянии объекта, его части в процессе их эксплуатации путём устранения незначительных неисправностей, обеспечения установленных параметров и режимов работы, наладки и регулирования инженерных систем, выполнения работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам».*

Техническая модернизация (подп. 1.85): замена технологического оборудования со сопутствующими работами в пределах несущей способности конструкций.

2.2. Четыре «водораздела», которые нужно проверить в каждом случае

Водораздел 1. Текущий ремонт ≠ капитальный ремонт

Формально различие проходит по **цели**: текущий ремонт — *предупреждение износа, устранение повреждений и неисправностей, улучшение эстетики*; капитальный — *восстановление утраченных качеств* через восстановление, усиление, улучшение и (или) замену отдельных конструкций, деталей, инженерного оборудования.

Операциональный критерий — **СП 1.04.01-2021**:

- **приложение А** — укрупнённый перечень работ, относимых к **текущему ремонту**;
- **приложение Б** — перечень работ **капитального ремонта**;
- **приложение В** — перечень работ **модернизации**.

Ключевые практические маркеры, что перед вами капитальный ремонт, а не текущий:

Признак	Текущий ремонт	Капитальный ремонт / модернизация
Объём замены конструкции	Частичная замена (как правило, до 40 % однотипных элементов, например оконных заполнений)	Полная или преимущественная замена конструкций, элементов инженерных систем
Несущие конструкции	Ремонт, заделка, усиление отдельных мест	Восстановление, усиление, замена несущих конструкций
Инженерные системы	Ремонт, замена отдельных участков в пределах существующей схемы	Замена системы целиком, устройство **новых** систем (это уже модернизация)
Потребительские качества	Поддержание на существующем уровне, косметическое улучшение	Повышение до уровня обязательных требований (модернизация)
Физический износ	Как правило, ниже порога, установленного для замены	Оценка износа по ТКП 45-1.04-119-2008, наличие дефектов, требующих восстановления
Документация	Дефектный акт + локальная смета	Проектная документация, разрешительная документация, экспертиза

> **Пример из практики (классический порог).** Частичная замена оконных заполнений относится к текущему ремонту при замене **не более 40 %** однотипных элементов и при физическом износе **60 % и более**. Превышение порога по количеству — признак капитального ремонта.

Последствия ошибки. Если работы фактически капитальный ремонт, а оформлены как текущий:

- отсутствует проектная и разрешительная документация → работы могут быть квалифицированы как самовольное строительство (ст. 53 Кодекса, административная ответственность по ст. 22.11 КоАП);
- подрядчик выполнил работы, требующие аттестата соответствия, не имея его → договор может быть признан недействительным, а затраты — неучтёнными при налогообложении;
- госстройнадзор не осуществлялся (уведомление не направлялось);
- расходы на капитальный ремонт в ряде случаев подлежат капитализации, а не списанию (см. раздел 9).

Водораздел 2. Текущий ремонт ≠ модернизация и техническая модернизация

Модернизация — **повышение** потребительских качеств и приведение к обязательным требованиям: новые инженерные системы, перенос/установка перегородок, новое оборудование. Техническая модернизация — замена технологического оборудования с сопутствующими работами.

Практическое правило: если в дефектном акте появляются слова «устройство новой системы», «перепланировка», «замена оборудования на более производительное», «доведение до нормативных требований» — это уже не текущий ремонт.

Водораздел 3. Текущий ремонт ≠ реконструкция

Реконструкция — изменение назначения объекта и (или) его основных технико-экономических показателей и параметров (площадь, этажность, мощность, пропускная способность). Даже если объём работ физически небольшой, но меняется назначение помещения (склад → магазин, кабинет → санузлы) — это реконструкция со всеми вытекающими процедурами.

Водораздел 4. Текущий ремонт ≠ техническое обслуживание (содержание)

Это наиболее частый источник споров между бухгалтерией, отделом главного механика и службой закупок. См. подробно раздел 10 и подраздел 2.4 ниже.

2.3. Ст. 83 Кодекса: что именно отменяется для текущего ремонта

> **Пункт 1.** Ремонт объекта осуществляется путём проведения капитального ремонта или текущего ремонта.
>
> **Пункт 2.** Строительно-монтажные работы по текущему ремонту выполняются **без направления уведомления о выполнении строительно-монтажных работ** на основании **дефектного акта и сметной документации (сметы)**. Форма дефектного акта, а также порядок её применения и заполнения утверждаются Министерством архитектуры и строительства.
>
> **Пункт 3.** Для проведения текущего ремонта не требуется наличие: 3.1. предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации; 3.2. разрешительной документации на строительство; 3.3. аттестатов соответствия, квалификационных аттестатов; 3.4. свидетельства о технической компетентности системы производственного контроля.

Пять практических следствий:

1. **Подрядчику не нужен аттестат соответствия** на выполнение работ по текущему ремонту. Требовать его в документации о закупке незаконно (и это основание для жалобы в МАРТ). Но если договор

смешанный (текущий ремонт + работы, требующие проектной документации), аттестат нужен на соответствующую часть.

2. **Уведомление о выполнении СМР в Госстройнадзор не направляется.** С 2026 года действует новый порядок уведомлений (постановление Совмина от 02.12.2025 № 698, через ЕРКС), но на текущий ремонт он не распространяется. Если вы всё же направите уведомление «на всякий случай», объект может быть поставлен под надзор — лишние проверки и риск предписаний.
3. **Госстройэкспертиза проектной документации не проводится** (нечего экспертировать). Но: № 149 добавил в п. 10 локальной сметы «другие средства… на проведение государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации» — при их обосновании в дефектном акте. Это нужно для редких случаев, когда в составе текущего ремонта всё же оказывается документация, подлежащая экспертизе.
4. **Разрешительная документация (решение исполкома) не оформляется.** Значит, «дата начала выполнения работ» и «период продолжительности выполнения работ» устанавливает **сам заказчик в дефектном акте** — это ключевой параметр для цены (см. раздел 5).
5. **Документальная основа всего процесса — дефектный акт.** Он одновременно: (а) заменяет проектную документацию; (б) задаёт дату начала работ и продолжительность; (в) обосновывает прочие средства (обращение с отходами, разработку сметы, экспертизу); (г) служит базой для квалификации работ как текущего ремонта.

2.4. Текущий ремонт vs содержание (техническое обслуживание) здания

Это отдельная и очень частая проблема: одни и те же физические действия могут относиться и к техническому обслуживанию (содержанию), и к текущему ремонту. Разграничение определяет:

Критерий	Техническое обслуживание / содержание	Текущий ремонт
Определение	Подп. 1.87 п. 1 ст. 1 Кодекса: устранение **незначительных** неисправностей, обеспечение установленных параметров и режимов, наладка и регулирование, подготовка к сезонным периодам	Подп. 1.83 п. 1 ст. 1 Кодекса: **предупреждение износа, устранение повреждений и неисправностей, улучшение эстетических качеств**
Периодичность	Регулярная, плановая (ежедневная, еженедельная, ежемесячная, сезонная)	По мере выявления дефектов, обычно по результатам осмотра/обследования
Документальное основание	Договор на техническое обслуживание (для жилфонда — постановление Совмина от 27.01.2009 № 99, типовой договор, перечень работ по техобслуживанию); журнал, регламент, график ППР	Дефектный акт (С-1) + локальная смета + договор строительного подряда (Правила № 1450)
Сметная документация	Не требуется; цена формируется по калькуляции/тарифу	Обязательна локальная смета по № 116
Форма акта	Акт оказанных услуг (произвольная/отраслевая форма)	Акт формы **С-2а**
Учёт	Расходы на содержание, текущие затраты периода	Расходы отчётного периода (не капитализируются), но по отдельной статье

Критерий	Техническое обслуживание / содержание	Текущий ремонт
ТНПА	ТКП 45-1.04-305-2016 «Техническое состояние и обслуживание зданий и сооружений», ТКП 45-1.04-14-2005, ТКП 45-1.04-208-2010	СП 1.04.01-2021, приложение А
Закупки	Как правило, услуга; возможна долгосрочная закупка, ежедневная/еженедельная потребность	Подрядные работы; ориентировочная стоимость определяется по объекту строительства отдельно (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З)

Работы, которые почти всегда относятся к техническому обслуживанию (содержанию), а не к текущему ремонту:

- уборка помещений и территории, в том числе снега и наледи;
- наладка, регулирование, промывка инженерных систем; подготовка к отопительному сезону (опрессовка, промывка, регулировка);
- мелкий ремонт (заделка мелких трещин, подклейка, подкраска отдельных мест, замена ламп, арматуры, отдельных участков уплотнений);
- обслуживание лифтов, систем пожарной сигнализации, вентиляции (регламентные работы);
- дератизация, дезинсекция, вывоз ТКО в рамках содержания;
- обслуживание и мелкий ремонт кровли без замены покрытия (устранение локальных протечек).

Работы, которые почти всегда относятся к текущему ремонту:

- сплошная или частичная (свыше локальной заделки) перекраска, оклейка, облицовка стен и потолков;
- замена напольных покрытий на участках, превышающих локальный ремонт;
- замена участков трубопроводов, стояков, радиаторов, запорной арматуры;
- замена участков кровельного покрытия, ремонт примыканий, водостоков;
- ремонт (не замена целиком) оконных и дверных заполнений, частичная замена (до 40 %);
- ремонт фасадов, цоколей, отмостки, входных групп, козырьков;
- ремонт электропроводки на отдельных участках, замена щитков (без изменения схемы электроснабжения);
- ремонт благоустройства: покрытия дорожек, бортового камня, малых архитектурных форм.

> **Практическая рекомендация.** Если у вас заключён один долгосрочный договор на техническое обслуживание здания, а объём выявленных дефектов выходит за рамки «незначительных неисправностей», **не «растворяйте» ремонт в содержании**. Оформите дефектный акт С-1, локальную смету и отдельный договор строительного подряда. Иначе: (а) подрядчик по договору на обслуживание, не являющемуся договором строительного подряда, выполнит строительные работы, на которые распространяются Правила № 1450; (б) не будет акта С-2а и справки о стоимости — первичка не подтвердит затраты; (в) при проверке КГК/МНС затраты могут быть сняты как документально не подтверждённые.

2.5. Алгоритм квалификации (применять в этом порядке)

1. **Определите объект и его часть**, подлежащую воздействию (инвентарный номер, адрес, помещение).
2. **Проведите обследование/осмотр** с фиксацией физического износа (ТКП 45-1.04-119-2008) и дефектов с количественными показателями (шт., м², м.п., м³).
3. **Сопоставьте перечень работ с приложением А СП 1.04.01-2021.** Есть в приложении А → текущий ремонт. Есть в приложении Б → капитальный. Есть в приложении В → модернизация.
4. **Проверьте «красные флаги»:** изменение назначения; изменение ТЭП; новые инженерные системы; замена несущих конструкций; объём замены свыше 40 % однотипных элементов; повышение потребительских качеств до уровня новых требований. Есть хотя бы один → это не текущий ремонт.
5. **Проверьте регулярность и характер:** если работа входит в перечень работ по техническому обслуживанию (для жилфонда — приложение к постановлению Совмина от 27.01.2009 № 99) и является «незначительной неисправностью» → это содержание.
6. **Оформите решение письменно.** Рекомендуемая форма — приказ руководителя организации: о создании комиссии по обследованию, о квалификации вида работ, о назначении ответственных, о сроках, об определении даты начала и продолжительности выполнения работ. Приказ — ваша защита при любой проверке.

РАЗДЕЛ 03

3. ДЕФЕКТНЫЙ АКТ И СМЕТА

3.1. Дефектный акт формы С-1

Нормативная база: часть вторая п. 2 ст. 83 Кодекса (форму и порядок применения/заполнения утверждает Минстройархитектуры); постановление Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 14 «Об установлении формы дефектного акта» (в редакции постановления от 13.03.2024 № 13 — в преамбуле ссылка на Кодекс, в приложении «(должность)» заменено на «(должность служащего)»).

Обязательность. Форма С-1 обязательна для заказчиков всех форм собственности и источников финансирования. Применять самостоятельно разработанную форму дефектного акта по текущему ремонту нельзя: форма утверждена министерством, а ст. 83 Кодекса прямо делает дефектный акт основанием выполнения работ.

Кто и как составляет.

1. Руководитель организации издаёт **приказ**: о проведении обследования; о составе комиссии; о сроках; о назначении ответственного за организацию производства работ.
2. **Комиссия** формируется, как правило, из: собственника (владельца, пользователя) объекта или его представителя; эксплуатирующей организации; при необходимости — подрядчика и (или) инженерной организации. Состав и полномочия фиксируются в приказе.
3. Комиссия проводит натурное обследование, определяет физический износ (ТКП 45-1.04-119-2008), фиксирует дефекты.
4. Оформляется **дефектный акт (С-1)**, который подписывают члены комиссии и утверждает руководитель организации-заказчика.

Что обязательно должно быть в дефектном акте (и почему это важно):

Реквизит	Зачем нужен
Наименование объекта **по инвентарному номеру**, адрес	Идентификация объекта; основа для бухгалтерского учёта и для определения предмета закупки «по объекту строительства» (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З)
Перечень дефектов с **количественными показателями** (шт., м², м.п., м³, т)	Объёмы работ — прямая основа локальной сметы (п. 11 Инструкции № 116: объёмы определяются на основании проектной документации **(дефектного акта)** и техчасти сборников нормативов)
Виды и объёмы работ (укрупнённый перечень)	Определяет предмет договора и подтверждает квалификацию «текущий ремонт»
Сведения о **стеснённых и усложнённых условиях** производства работ	Основание для применения повышающих коэффициентов; при отсутствии записи в дефектном акте применить коэффициенты позже крайне сложно
Физический износ конструкций/элементов	Обоснование необходимости ремонта; разграничение с капитальным ремонтом

Реквизит	Зачем нужен
Дата начала выполнения работ, установленная заказчиком	Прямо используется при формировании цены заказчика и цены предложения подрядчика (пп. 16, 17 Положения № 1553)
Период (продолжительность) выполнения работ, установленный заказчиком	Определяет, какие прогнозные индексы и за какие месяцы применяются (п. 16 Положения № 1553; ст. 79 п. 2 Кодекса)
Обоснование прочих средств: обращение с отходами, разработка сметной документации, госстройэкспертиза	**Требование № 149** к п. 10 Инструкции № 116: «другие средства… при их обосновании в дефектном акте»
Условия производства работ (работающее производство, наличие людей, ночные работы, ограничение по шуму/пыли)	Обоснование удорожающих факторов и организационных решений

Критическая ошибка 2026 года. Дефектный акт, в котором не указаны дата начала работ и продолжительность их выполнения, делает невозможным корректное применение п. 16 Положения № 1553 (цена заказчика = сметная стоимость **на дату начала выполнения работ, установленную заказчиком в дефектном акте**, с учётом прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце **периода продолжительности выполнения подрядных работ, установленного заказчиком в дефектном акте**). Формально цена не может быть определена. На практике это приводит к спорам о порядке индексации и к претензиям контролирующих органов.

Вторая критическая ошибка. В дефектном акте отсутствуют количественные показатели. Тогда локальная смета составляется «на глаз», а при приёмке фактических объёмов возникает расхождение, которое невозможно оформить как дополнительные работы (нет базового документированного объёма). Результат — либо неоплата, либо претензия о завышении объёмов.

Третья ошибка. Дефектный акт составлен «задним числом» после выполнения работ. Он теряет функцию основания для разработки сметы; смета, составленная по факту, — признак формального документооборота. При проверке КГК это трактуется как нарушение порядка определения сметной стоимости и может повлечь отнесение затрат к неучтённым.

3.2. Сметная документация по текущему ремонту: только локальная смета

Пункт 4 Инструкции № 116: *«При составлении сметной документации по текущему ремонту составляется только локальная смета».*

Пункт 6 Инструкции № 116 (основания для определения сметной стоимости): задание на разработку проектной документации; проектная документация; **дефектные акты (по текущему ремонту)**; решения, принятые заказчиком, застройщиком.

Пункт 7: локальные сметы составляются на отдельные виды работ (общестроительные, электромонтажные, сантехнические, изоляционные и др.), предусмотренные проектной документацией **(дефектным актом)**, по форме согласно приложению 1.

Пункт 11: объёмы работ определяются на основании проектной документации **(дефектного акта)** и технической части сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении. Данные группируются по **проектно-технологическим модулям (ПТМ)**; в ПТМ отдельной строкой включаются затраты на вспомогательные машины, механизмы и материалы.

3.2.1. Как определяются элементы сметной стоимости (п. 8 Инструкции № 116)

Подпункт	Элемент	Порядок
8.1	Стоимость одного человеко-часа рабочих-строителей	В размере, установленном Минстройархитектуры; принимается как стоимость человеко-часа **рабочего 4 разряда**. **С 01.01.2026 — 16,96 руб.** (№ 145)
8.2	Стоимость машино-часа	По данным республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы (РНБ), при отсутствии — расчётным путём. Вспомогательные машины и механизмы — по процентной норме от стоимости эксплуатации машин, учтённых в нормативах (техчасть сборников)
8.3	Стоимость материалов	8.3.1 — по данным РНБ в разрезе региона строительства; 8.3.2 — при отсутствии: данные иного региона, аналог, мониторинг цен оператора ИСС ГИС «Госстройпортал» по запросу разработчика сметной документации; 8.3.3 — **мониторинг цен, проводимый разработчиком сметной документации: при составлении сметной документации по объектам текущего ремонта**; на индивидуальные материалы; при отсутствии данных оператора ИСС; на материалы для СМР в рамках одного юридического лица
8.4	Транспортные расходы до приобъектного склада	По приложению 2 (перечень материалов, где транспорт считается от расстояний и тарифов); хранение — дополнительно **2 %** от стоимости материалов (**0,75 %** для металлоконструкций). По вспомогательным материалам — по процентной норме из техчасти сборников
8.5	Монтируемое оборудование (мебель)	По спецификациям и исходным данным заказчика; при отсутствии данных о транспортировке и хранении — **2 %**
8.6	Импортные материалы и оборудование	По контрактной цене с учётом условий поставки и расходов по импорту, с приведением в текущие цены по официальному курсу Нацбанка **на дату начала разработки сметной документации**
8.7	ОХР и ОПР	По процентной норме Минстройархитектуры (№ 146) от заработной платы рабочих-строителей и машинистов, рассчитанной исходя из стоимости человеко-часа по п. 8.1
8.8	Плановая прибыль	По процентной норме Минстройархитектуры (№ 146) от той же базы. **При текущем ремонте — с коэффициентом 1,115**

Пункт 9: по работам, освобождаемым от НДС, сметная стоимость ресурсов по подпунктам 8.2–8.5 определяется по ценам (тарифам) **с учётом НДС**.

> ★ **Специфика текущего ремонта, которую часто упускают:** подпункт 8.3.3 прямо даёт разработчику сметной документации право проводить **собственный мониторинг цен** при составлении сметы по объекту текущего ремонта. Это легальный инструмент для учёта реальных цен на малые партии материалов (которые в РНБ отсутствуют или представлены усреднённо). Обязательное условие — документальное оформление мониторинга (запросы, коммерческие предложения, прайсы, скриншоты с датой). Без «бумаги» мониторинг не существует.

3.2.2. Нормы ОХР, ОПР и плановой прибыли (постановление № 146, с 13.02.2026)

Пункт 1 постановления № 146 устанавливает:

- нормы ОХР и ОПР, плановой прибыли применяются **исходя из видов работ** согласно приложению 1;
- при реконструкции и модернизации (кроме объектов жилищного фонда) к нормам ОХР и ОПР применяется коэффициент **1,1**;
- **при текущем ремонте к нормам плановой прибыли применяется коэффициент 1,115**;
- нормы ОХР и ОПР применяются с учётом перечня затрат (приложение 2), за исключением затрат по перечню приложения 3;
- нормы плановой прибыли учитывают расходы на пополнение собственных оборотных средств, средства на потребление и налог на прибыль.

Приложение 1 (извлечение, наиболее востребованное для текущего ремонта):

№	Вид работ	ОХР и ОПР, %	Плановая прибыль, %
1.1	Строительные работы, благоустройство, снос — городское строительство	67,30	61,18
1.2	То же — сельская местность	80,54	61,93
4.2.1	Внутренние санитарно-технические работы — город	82,93	64,32
4.2.2	Внутренние санитарно-технические работы — село	95,37	64,32
4.3	Теплоизоляционные работы	70,28	43,78
4.4	Прокладка и монтаж сетей связи	78,22	32,65
4.8	Электромонтажные работы	61,01	35,49
5	**Работы по ремонту зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, благоустройство:**		
5.1	строительные работы, теплоизоляционные работы	**83,83**	**45,82**
5.2	монтаж металлических конструкций	58,54	59,02
5.3.1	внутренние санитарно-технические работы — город	68,61	43,58
5.3.2	внутренние санитарно-технические работы — село	78,90	43,58

№	Вид работ	ОХР и ОПР, %	Плановая прибыль, %
5.4	электромонтажные работы	61,01	35,49
5.5	ремонт технологических трубопроводов	56,99	44,40
5.6	монтаж оборудования	39,37	32,65
5.7	ремонт сетей связи	78,22	32,64
5.8	озеленение территорий	56,39	26,09
5.9	ремонт мелиоративных систем и сооружений	52,33	38,93
5.10	ремонт нефтегазопродуктопроводов	78,22	75,53
6	Ремонтно-реставрационные работы	55,73	42,67
7	Пусконаладочные работы	42,23	15,49

⚠ **Типичная ошибка.** Применение «строительных» норм (п. 1: 67,30 / 61,18) вместо «ремонтных» (п. 5.1: 83,83 / 45,82). Разница в ОХР/ОПР — почти 16,5 п.п., в плановой прибыли — 15,4 п.п. Ошибка систематически занижает или завышает смету на единицы и десятки процентов в зависимости от трудоёмкости работ. Правильный выбор: **пункт 5 приложения 1** — работы по ремонту зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, благоустройство.

Расчёт плановой прибыли при текущем ремонте (пример для п. 5.1, город): 45,82 % × **1,115** = 51,09 % от заработной платы рабочих-строителей и машинистов.

3.2.3. Пункт 10 Инструкции № 116 — прочие средства в локальной смете текущего ремонта

Редакция с 01.01.2026 (№ 116 + № 149):

В локальную смету по текущему ремонту также включаются:

1. средства по уплате обязательных страховых взносов;
2. средства на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные средства при производстве СМР в зимнее время (при обосновании);
3. средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой рабочих-строителей подрядчика (при отсутствии в месте расположения объекта строительства подрядных организаций);
4. средства на содержание заказчика, застройщика;
5. средства на непредвиденные работы и затраты;
6. средства, учитывающие применение прогнозных индексов стоимости СМР, оборудования, прочих затрат;
7. средства, учитывающие налоги и отчисления (за исключением обязательных страховых взносов) в

соответствии с законодательными актами;

8. **[№ 149, с 01.01.2026]** средства на выполнение мероприятий по обращению с отходами, подлежащими хранению, использованию, обезвреживанию, захоронению, в том числе использованию в качестве изолирующего слоя на объектах захоронения отходов;
9. **[№ 149, с 01.01.2026]** другие средства, необходимые для проведения текущего ремонта (на разработку сметной документации, на проведение государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации) **при их обосновании в дефектном акте**.

Порядок расчёта этих средств определяется главой 5 Инструкции № 116.

Нормативы (глава 5 Инструкции № 116):

Статья	Норматив	Основание
Обязательные страховые взносы	**34 %** от суммы заработной платы рабочих-строителей и машинистов	подп. 31.2 (применительно к главе 9 ССР); в локальной смете — по п. 10
Средства на непредвиденные работы и затраты **по объектам текущего ремонта**, в т.ч. текущего ремонта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	**1,5 %**	подп. 33.5
Средства на содержание заказчика, застройщика	По процентным нормам подп. 32.1 **с коэффициентом 0,9** при текущем и капитальном ремонте (кроме госзаказчиков в сфере ЖКХ)	подп. 32.1
Средства на развитие материально-технической базы организаций	**1,53 %** от итога глав 1–8 ССР без учёта стоимости монтируемого оборудования (монтируемой мебели)	подп. 31.14
Обращение с отходами	Перевозка (погрузка, транспортировка, разгрузка) по фактическому расстоянию и тарифам; приём, использование, обезвреживание, захоронение, хранение по текущим ценам (тарифам); **экологический налог**	подп. 31.13
Авторский надзор	По объектам, разрешительная документация на которые получена до 01.01.2026 — в процентном размере; после 01.01.2026 — по нормам затрат труда (введено НЗТ 8.02.29-2026, приказ Минстройархитектуры от 31.12.2025 № 185)	подп. 32.2

Процентные нормы на содержание заказчика, застройщика (подп. 32.1, от итога глав 1–9 ССР):

Сумма, тыс. руб.	Норма, %
до 50	2,69
свыше 50 до 150	2,50
свыше 150 до 300	2,18
свыше 300 до 500	1,96
свыше 500 до 1 000	1,90

Сумма, тыс. руб.	Норма, %
свыше 1 000 до 5 000	1,87
свыше 5 000 до 10 000	1,82
свыше 10 000 до 20 000	1,79
свыше 20 000	1,75
для государственных заказчиков в сфере ЖКХ	2,33

Повышающие/понижающие коэффициенты: **1,13** — если объект и заказчик находятся в разных населённых пунктах; **0,9** — при текущем и капитальном ремонте (кроме госзаказчиков ЖКХ). По объектам с разрешительной документацией, полученной после 01.07.2023, средства определяются **по нормам затрат труда**, а не по процентным нормам.

3.2.4. Отходы в смете: пункт 14 и ведомость отходов (приложение 8)

Пункт 14 Инструкции № 116 (в редакции № 149):

> *«Для отходов, подлежащих хранению, использованию, обезвреживанию, захоронению, в том числе использованию в качестве изолирующего слоя на объектах захоронения отходов, за итогом локальной сметы (локального сметного расчёта) **справочно** приводится масса (количество) каждого вида отходов. Масса (количество) каждого вида отходов уточняется в процессе строительства».*

Изменения, внесённые № 149: слово «объёмная» (масса) исключено из п. 14, подп. 31.13 и графы 3 приложения 8; из графы 3 приложения 8 также исключены единицы «м.п.». Смысл: речь идёт о **массе (количестве)** отходов, а не об «объёмной массе» как физической характеристике; единицы измерения приведены к логике классификации отходов (тонны, штуки, кубические метры).

Приложение 8 — форма «ВЕДОМОСТЬ ОТХОДОВ». Составляется в ценах на дату разработки, с указанием номера локальной/объектной сметы. Графы:

1. код отхода;
2. наименование отхода;
3. масса (количество) — т (шт.);
4. средства на перевозку отходов (погрузка, транспортировка, разгрузка);
5. средства, связанные с приёмом, использованием, обезвреживанием, захоронением, хранением отходов;
6. экологический налог;
7. **всего, тыс. руб.**

Итог графы 7 ведомости отходов — база для включения средств в смету (подп. 31.13).

3.2.5. Корректировка сметной документации: пункты 38–39

Пункт 38. При обоснованном увеличении в процессе строительства стоимости отдельных работ и расходов, в том числе за счёт необходимости выполнения **дополнительных работ**, стоимость которых определяется разработчиками проектной документации путём составления локальных смет на основании актов, оформленных заказчиком и проектной организацией, **компенсация этого увеличения производится за счёт средств на непредвиденные работы и затраты и экономии средств по другим статьям в пределах сметной стоимости строительства в целом**.

Пункт 39. Корректировка сметной документации осуществляется путём:

- **39.1** составления **дополнительных локальных смет** (форма приложения 1) с особенностями: указывается номер локальной сметы и номер позиции корректируемого вида работ; корректируемые и корректирующие позиции располагаются друг за другом; при исключении работ позиция — со знаком «–», при дополнении — со знаком «+». **Составление локальных смет взамен выпущенных ранее не допускается**, кроме случаев полного исключения всех позиций;
- **39.2** составления **локальных смет на дополнительные работы** (форма приложения 1), в которые также включаются: обязательные страховые взносы; дополнительные средства при производстве СМР в зимнее время, средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, перевозкой рабочих-строителей; прогнозные индексы стоимости СМР и оборудования; налоги и отчисления (кроме страховых взносов);
- **39.3** корректировки сводного сметного расчёта в части прогнозных индексов;
- **39.4** корректировки объектных смет и ССР.

> **Для текущего ремонта** сводный сметный расчёт и объектная смета не составляются (п. 4 Инструкции), поэтому подпункты 39.3 и 39.4 не применяются. Работают только 39.1 и 39.2.

3.3. Прогнозные индексы 2026 года

Постановление Министерства экономики от 11.08.2026 № 24 (в развитие порядка расчёта прогнозных индексов, установленного Минэкономики согласно ст. 79 п. 2 Кодекса):

Показатель	2026	2027	2028
Цен в строительстве	107,6 %	106,6 %	105,6 %
Строительно-монтажных работ	**111,4 %**	109,8 %	108,9 %
Оборудования	103,1 %	103,3 %	102,6 %
Прочих затрат	107,8 %	105,0 %	103,6 %

Постановление содержит **помесячную разбивку** индексов — именно она применяется при расчёте цены по месяцам выполнения работ (п. 16 Положения № 1553, подп. 7.1 п. 7).

Как это работает для текущего ремонта (п. 16 Положения № 1553):

1. Заказчик в дефектном акте устанавливает дату начала выполнения работ и период (продолжительность) их выполнения.
2. Сметная стоимость определяется на дату начала разработки сметы (ст. 79 п. 2 Кодекса) и приводится к дате начала выполнения работ, установленной в дефектном акте.
3. Сметная стоимость работ **каждого месяца** определяется **пропорционально количеству календарных дней** в каждом месяце периода продолжительности выполнения работ, установленного в дефектном акте.
4. К стоимости каждого месяца применяется прогнозный индекс СМР соответствующего месяца.
5. Добавляется НДС.

> ⚠ **Частая ошибка:** применение годового индекса вместо помесячного. При сроке работ, переходящем годовой рубеж (например, декабрь 2026 — февраль 2027), разница между индексом 2026 (111,4 %) и 2027 (109,8 %) годов напрямую меняет цену. Распределение по месяцам пропорционально календарным дням — императивное требование п. 16, а не рекомендация.

3.4. Статистические индексы (постановление Минстройархитектуры от 06.07.2026 № 56 и последующие)

Ежемесячно Минстройархитектуры утверждает статистические индексы изменения стоимости СМР **в разрезе областей** (и г. Минска). Они применяются там, где нормативные акты отсылают к статистическим индексам (в частности, при отдельных видах пересчёта и в расчётах, связанных с фактическим изменением стоимости). Не путать с прогнозными индексами (постановление Минэкономики № 24) — это разные инструменты с разным назначением.

РАЗДЕЛ 04

4. ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

4.1. Общие требования к договору (Правила № 1450)

Нормативная база: Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утверждённые постановлением Совмина от 15.05.2025 № 266 (действуют с 06.06.2025; одновременно утратили силу постановление Совмина от 15.09.1998 № 1450 в прежней редакции и постановление от 01.11.2023 № 747 — последнее касалось только бюджетных закупок).

Договор строительного подряда на текущий ремонт — это **полноценный договор строительного подряда**, на который распространяются все Правила № 1450, а не «упрощённый» договор. Упрощение касается только документации (п. 3 ст. 83 Кодекса).

4.1.1. Что должно быть у сторон до заключения договора

Пункт 5.1 Правил: договор заключается при наличии у заказчика:

- разрешительной документации на строительство — **кроме объектов, при строительстве которых её получение не требуется** (для текущего ремонта не требуется, подп. 3.2 п. 3 ст. 83 Кодекса);
- проектной документации, если её разработка обязательна, либо строительного проекта на этап работ при параллельной разработке проектной документации и строительстве — **для текущего ремонта не требуется** (подп. 3.1 п. 3 ст. 83 Кодекса);
- **дефектного акта и сметной документации (сметы) — при текущем ремонте**;
- документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, **в случаях, предусмотренных законодательством** (для текущего ремонта не требуются — подп. 3.3 п. 3 ст. 83 Кодекса); за исключением случаев заключения договоров на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью с инженером (инженерной организацией).

Пункт 5.2 Правил: у подрядчика — документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, **в случаях, предусмотренных законодательством**.

> ★ **Юридический вывод, важный для закупщиков:** требование в документации о закупке «наличие аттестата соответствия» на работы по текущему ремонту **неправомерно**, поскольку подп. 3.3 п. 3 ст. 83 Кодекса прямо устанавливает, что для проведения текущего ремонта аттестаты соответствия и квалификационные аттестаты не требуются. Такое требование ограничивает конкуренцию и является основанием для жалобы в МАРТ. Обратное верно при смешанных закупках (см. раздел 10).

4.1.2. Существенные и рекомендуемые условия договора

Существенные условия (ст. 391, 656, 657, 660, 667, 672, 673 ГК; пп. 6–8 Правил № 1450):

- предмет: наименование объекта, виды и объёмы работ (по дефектному акту и локальной смете, которые являются неотъемлемой частью договора);
- сроки начала и завершения работ, а также промежуточные сроки (этапы);
- цена (неизменная договорная (контрактная) цена) и порядок её оплаты;
- порядок приёмки результата.

Обязательные приложения к договору (по Правилам № 1450 и Положению № 1553):

- дефектный акт (форма С-1);
- локальная смета;
- **график производства работ** (приложение 1 к Положению № 1553: обоснование, наименование видов работ, единица измерения, стоимость всего и в том числе по месяцам; стоимость может указываться в физических величинах);
- **график платежей** (приложение 2 к Положению № 1553: месяцы, стоимость работ, сумма платежей — в том числе текущий аванс, целевой аванс, отработка аванса, плата за выполненные работы, общая сумма денежных средств);
- расчёт неизменной договорной (контрактной) цены;
- документы, подтверждающие полномочия представителей сторон (п. 32 Правил);
- график поставки материальных ресурсов (если обеспечение ресурсами осуществляет заказчик либо подрядчик по графику).

Рекомендуемые условия (п. 8 Правил — каждая сторона вправе внести предложения о включении в договор иных условий, в том числе предусматривающих):

- порядок контроля заказчиком качества выполняемых подрядчиком работ и поставляемых материальных ресурсов;
- особенности приёмки выполненных работ, объекта в эксплуатацию;
- взаимоотношения сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;
- **порядок и основания изменения или расторжения договора, в том числе заключённого по результатам проведения процедуры закупки**;
- выдачу целевых авансов на приобретение материальных ресурсов;
- порядок рассмотрения споров с применением медиации.

⚠ **Специфика закупок за счёт собственных средств (п. 20 ч. 2 и п. 28 Положения № 1553 в ред. № 561):** при выполнении подрядных работ на объектах, финансирование которых осуществляется без

использования средств бюджета и средств, приравненных к бюджетным, корректировка неизменной цены производится **по основаниям, предусмотренным в договоре**, в том числе с учётом требований НПА в сфере закупок за счёт собственных средств. То есть договор **обязан** содержать перечень оснований корректировки цены — иначе механизма корректировки просто не будет. Это условие надо прописывать явно и детально (см. раздел 5).

4.1.3. Обязанности и права сторон, критичные для текущего ремонта

Норма	Содержание	Почему важно при текущем ремонте
п. 18 Правил	Заказчик обязан **изменять условия договора при наличии дополнительных работ до начала их выполнения**	Императив: сначала допсоглашение — потом работы. Обратный порядок создаёт риск неоплаты
п. 20 Правил	Подрядчик обязан **своевременно сообщать заказчику о необходимости выполнения строительных работ, не предусмотренных в проектной документации, дефектном акте и сметной документации (смете) при текущем ремонте (дополнительных работ), об увеличении в связи с этим сметной стоимости строительства**	Прямая норма именно про текущий ремонт
п. 20 Правил	Подрядчик обязан обеспечивать надлежащее и безопасное складирование материалов, **регулярную уборку строительной площадки и объекта от строительных отходов и мусора**; представлять отчёт об использовании материальных ресурсов и возвращать их излишки	Основа для претензий по отходам и материалам
п. 36 Правил	Порядок действий при выявлении дополнительных работ (см. раздел 7)	Ключевая норма о допработах
п. 37 Правил	Работы ненадлежащего качества: заказчик (уполномоченное им лицо) в течение **двух рабочих дней** со дня выявления составляет акт в произвольной форме с перечнем работ и сроками устранения и направляет подрядчику; подрядчик устраняет за свой счёт; при непринятии мер заказчик вправе приостановить работы	Быстрая реакция обязательна
п. 38 Правил	Скрытые работы и ответственные конструкции — акты освидетельствования и промежуточной приёмки; при неявке представителя заказчика в заранее указанный подрядчиком срок подрядчик вправе составить акт **в одностороннем порядке**; демонтаж для проверки скрытых работ — за счёт заказчика, а при выявлении нарушений — за счёт подрядчика	Особенно важно при ремонте с последующей отделкой
п. 41 Правил	После завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) подрядчик обязан **освободить строительную площадку от строительных отходов, неиспользованных материальных ресурсов и временных построек в согласованные с заказчиком сроки**	Прямая договорная база для требований по отходам

Норма	Содержание	Почему важно при текущем ремонте
п. 42 Правил	**Дефектный акт на гарантийный ремонт** — отдельная форма, утверждаемая Минстройархитектуры; подрядчик обязан направить представителя не позднее **5 календарных дней** со дня получения письменного извещения; при неявке акт составляется без участия подрядчика; в составлении акта участвует представитель субподрядчика по работам субподрядчика; гарантийный срок продлевается на время, в течение которого объект не мог эксплуатироваться	**Не путать с дефектным актом С-1!** Это разные документы с разным назначением
п. 52 Правил	Снижение (превышение) фактической стоимости по сравнению с неизменной ценой при достижении потребительских и качественных характеристик относится **подрядчиком на финансовые результаты**	Экономия подрядчика — не основание для уменьшения оплаты
п. 53 Правил	Работы ненадлежащего качества приёмке и оплате не подлежат; не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними работы; после устранения дефектов работы оплачиваются **по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения**	Защита от «индексации брака»
п. 54 Правил	При срыве по вине подрядчика сроков завершения строительства (выполнения видов или этапов работ) работы, выполненные после срока, оплачиваются **по ценам, действовавшим на установленную договором дату их завершения**, если иное не определено договором	Антиинфляционный механизм
п. 62 Правил	Изменения и дополнения в договор вносятся **путём заключения сторонами дополнительного соглашения**	Письменная форма обязательна
п. 63 Правил	Не допускается изменение по соглашению сторон существенных условий договора, **на основании которых определялся победитель процедуры закупки**, кроме случаев, предусмотренных пп. 64 и 66 Правил	Жёсткое ограничение для закупок
п. 64 Правил	В процессе исполнения договора, в том числе заключённого по результатам процедуры закупки, могут быть изменены: **предмет договора и (или) требования к нему — в случае изменения проектной документации, дефектного акта и сметной документации (сметы) при текущем ремонте**; сроки — в случаях ч. 1 п. 66; **неизменная договорная (контрактная) цена** — в случаях внесения заказчиком изменений в проектную документацию, изменения налогового законодательства и в иных случаях, предусмотренных законодательством о ценах и ценообразовании	Прямая норма: дефектный акт и смета могут меняться → меняются предмет и цена

Норма	Содержание	Почему важно при текущем ремонте
п. 65 Правил	Сторона, которой стали известны обстоятельства, требующие изменения условий договора, обязана уведомить другую сторону **письменно** и подготовить предложения. Другая сторона обязана **в течение 5 рабочих дней** со дня получения уведомления рассмотреть предложения и подписать допсоглашение, либо согласиться на расторжение по соглашению сторон, либо отказаться от исполнения. **Если стороны своевременно не приняли меры по изменению условий договора, они обязаны выполнять условия заключённого договора**, кроме случаев изменения законодательства	Жёсткий срок и жёсткое последствие бездействия
п. 66 Правил	Сроки завершения подлежат пересмотру в случаях: нарушения заказчиком сроков передачи проектной документации; несвоевременной передачи подрядчику строительной площадки (фронта работ); **выявления в ходе строительства дополнительных объёмов работ, не предусмотренных проектной документацией, дефектным актом и сметной документацией (сметой) при текущем ремонте и влияющих на своевременное исполнение подрядчиком договорных обязательств**; уменьшения объёма финансовых ресурсов, выделяемых на очередной финансовый год; существенного нарушения установленного договором порядка расчётов (сроков перечисления и размеров авансовых платежей), графика платежей (финансирования); нарушения заказчиком сроков поставки материальных ресурсов и проведения пусконаладочных работ; приостановления строительства; реорганизации стороны; обстоятельств непреодолимой силы. Пересмотр — по соглашению сторон с учётом продолжительности действия обстоятельств	Исчерпывающий перечень оснований продления сроков
п. 67 Правил	Основания расторжения до завершения работ: по предложению заказчика (неоднократное нарушение сроков; неоднократные работы ненадлежащего качества либо отступления, подтверждённые актом, существенные и неустранимые; уважительные причины с письменным обоснованием; решение о консервации или прекращении строительства); по предложению подрядчика (**неоплата в течение трёх принятых за расчётный период периодов**, кроме случаев единовременной оплаты; неблагоприятные последствия следования указаниям заказчика; обстоятельства, грозящие годности или прочности результата); любой из сторон (если на предложение об изменении условий другая сторона не ответила в срок)	Рычаги обеих сторон

4.2. Государственные закупки работ по текущему ремонту

4.2.1. Выбор процедуры (ст. 18, 22 Закона № 419-З; подп. 1.3 п. 1 постановления № 395)

Пункт 2 ст. 18 Закона № 419-З: вид процедуры государственной закупки определяется исходя из **ориентировочной стоимости годовой (общей) потребности в однородных товарах (работах, услугах), в**

том числе по объекту строительства, указанной в годовом плане государственных закупок.

> ★ Это критически важная норма для ремонтников: при строительстве (и ремонте) стоимость определяется **по объекту строительства**, а не «по одному договору» и не «по одной сделке». Дробление объекта на несколько договоров во избежание конкурентной процедуры — прямое нарушение, которое МАРТ и КГК выявляют по годовому плану государственных закупок и по реестру договоров.

Пороги на 2026 год (базовая величина = 45 руб.):

Ориентировочная стоимость годовой потребности, работ (услуг)	Процедура	Норма
≤ 500 б.в. (**22 500 руб.**)	Закупка из одного источника	п. 9 приложения к Закону № 419-З; при стоимости **от 50 до 500 б.в. включительно** обязательно **изучение конъюнктуры рынка** (п. 3 ст. 22 Закона)
более 300 б.в. (**13 500 руб.**) и не более 3000 б.в. (**135 000 руб.**)	Процедура запроса ценовых предложений	подп. 1.3 п. 1 постановления № 395
свыше 3000 б.в. (**135 000 руб.**)	Открытый конкурс или электронный аукцион	ст. 18, 30, 37 Закона № 419-З

Обратите внимание на «вилку» 300–500 б.в.: формально закупка из одного источника допустима до 500 б.в., а ЗЦП применяется свыше 300 б.в. При стоимости от 300 до 500 б.в. заказчик вправе выбрать закупку из одного источника (с обязательным изучением конъюнктуры рынка), но выбор должен быть обоснован в годовом плане и в справке по п. 4 ст. 22 Закона.

Пункт 4 ст. 22 Закона № 419-З: по результатам процедуры закупки из одного источника заказчик (организатор) **не позднее 5 рабочих дней** со дня заключения договора составляет и утверждает справку, содержащую наименование вида процедуры и основание его выбора, наименование предмета закупки и иные установленные сведения.

4.2.2. Предмет закупки и запрет на «сборные лоты» (ст. 21 Закона № 419-З)

- **П. 1:** предмет закупки, его объём (количество) могут распределяться по частям (лотам) в целях подачи предложений участниками на любую из таких частей (лотов).
- **П. 2:** в ходе проведения процедуры допускается изменение заказчиком объёма (количества) предмета закупки и (или) его части (лота) в случаях, установленных Законом, **но не более чем на 10 процентов**.
- **П. 3:**

  не допускается объединять

  в предмете закупки или его части (лоте), за исключением случая заключения договора жизненного цикла:

- **технологически и функционально не связанные друг с другом неоднородные товары (работы, услуги)**;
- технологически и функционально связанные неоднородные товары (работы, услуги), в отношении части из которых Совмином установлены условия допуска иностранных товаров и поставщиков;
- товары (работы, услуги), сведения о которых составляют государственные секреты.
- *При централизации закупок* допускается объединение в одной части (лоте) однородных товаров (работ, услуг), приобретаемых для нескольких заказчиков.

- **П. 4:** при описании предмета закупки заказчик обязан указывать показатели (характеристики), в том числе максимальные и (или) минимальные значения и значения, которые не могут изменяться; **если объём определить невозможно** — определять цену (тариф) за единицу товара (работы, услуги) и (или) сумму таких цен с оплатой по фактически поставленному объёму в размере, не превышающем предельную стоимость предмета закупки; не включать указания на товарные знаки, фирменные наименования, производителя и т.п. (кроме случаев, когда нет другого способа описания, с обязательным добавлением слов «или аналог»).

> ✦ **Полезный инструмент для ремонта с неопределимым объёмом.** Подпункт 2 п. 4 ст. 21 Закона позволяет закупать работы, объём которых невозможно определить заранее, **по цене за единицу** с оплатой по факту в пределах предельной стоимости. Для текущего ремонта это легальный способ избежать многократных процедур при аварийных и плановых работах малыми объёмами. Предельная стоимость при этом должна быть рассчитана и обоснована.

4.2.3. Изменение договора государственной закупки (ст. 25 Закона; подп. 1.8 п. 1 постановления № 395)

Пункт 1 ст. 25 Закона № 419-З: не допускается изменение условий договора при его исполнении в части предмета закупки и требований к предмету, его объёма (количества), сроков и условий оплаты, сроков исполнения обязательств поставщиком (подрядчиком, исполнителем), цены договора, ответственности сторон — за исключением случаев, установленных этим пунктом, а также Советом Министров. Замена поставщика как стороны договора не допускается, кроме случаев перехода права собственности на сданное в аренду имущество, реорганизации в форме преобразования/слияния/присоединения и иных случаев, прямо предусмотренных законодательными актами. При обоснованной невозможности исполнения допускается поставка товаров с аналогичными или улучшенными характеристиками по согласованию с заказчиком. Договоры на товары (работы, услуги) ежедневной и (или) еженедельной потребности из перечня Совмина могут продлеваться на первые два месяца очередного финансового года с увеличением

объёма не более двухмесячной потребности.

Подпункт 1.8 п. 1 постановления № 395 (в редакции 2026 года — изменения, внесённые постановлениями № 90 и № 355, этого подпункта не коснулись) — допускается изменение условий договора в части предмета и требований к нему, объёма (количества), порядка оплаты, сроков исполнения обязательств, цены в случаях:

1. **изменения объёма (количества) товаров (работ, услуг) не более чем на 10 процентов.** Стоимость изменяется пропорционально изменению объёма, а сопутствующих работ (услуг) — с учётом этого изменения;
2. **увеличения сроков исполнения обязательств поставщиком (подрядчиком, исполнителем) по инициативе заказчика**, если необходимо изменение конструктивных, технологических решений, требующих дополнительного времени для поставки или реализации иным способом товара (выполнения работы, оказания услуги), и такое изменение невозможно было предусмотреть при проведении процедуры;
3. **уменьшения цены договора без изменения объёма** (количества), в том числе потребительских, функциональных, технических, качественных и эксплуатационных показателей (характеристик);
4. **изменения цены договора в связи с изменением законодательства**, а также в случае изменения регулируемых цен (тарифов).

Пункт 2 ст. 25 Закона: соглашение об изменении или расторжении договора совершается **в той же форме**, что и договор. Если договор заключён по результатам открытого конкурса, электронного аукциона, процедуры ЗЦП — заказчик **размещает проект соглашения на электронной торговой площадке**; оператор уведомляет поставщика; **в течение 5 рабочих дней** со дня размещения проект подписывается поставщиком; операторы ЭТП и ГИАС обеспечивают размещение соглашения в ГИАС.

> ✦ **Ключевой вывод для текущего ремонта в госзакупках:** специального основания изменения договора, связанного именно с выявлением работ, не предусмотренных дефектным актом, **в подп. 1.8 п. 1 постановления № 395 нет**. Есть только общий предел 10 % по объёму и возможность увеличения сроков «по инициативе заказчика» при необходимости изменения конструктивных и технологических решений. Всё, что выходит за 10 %, в государственных закупках оформляется **новым договором** (с проведением новой процедуры либо закупкой из одного источника при наличии оснований, в том числе по подп. 1.9 п. 1 постановления № 395 в ред. № 90 и № 355).

4.2.4. Преференциальная поправка и допуск (подп. 1.5, 1.6 п. 1 постановления № 395)

- **15 процентов** — при предложении участником товаров (работ, услуг), происходящих из Республики Беларусь и (или) стран, которым в Республике Беларусь предоставляется национальный режим в соответствии с международными договорами;
- **25 процентов** — при предложении товаров (работ, услуг) **собственного производства организаций**

Республики Беларусь, в которых численность инвалидов составляет не менее 50 процентов списочной численности работников.

Механика: при проведении конкурсов и ЗЦП цены предложений участников, имеющих право на поправку, уменьшаются на 15 или 25 % для целей оценки и сравнения; при электронном аукционе начальная цена устанавливается делением ориентировочной стоимости на 1,15 или 1,25, а в ходе торгов отображаются одновременно текущая ставка и ставка, увеличенная на 15 или 25 %; договор с победителем, заявившим право на поправку, заключается по цене его предложения (при конкурсе, ЗЦП) либо по цене последней ставки, увеличенной на размер поправки (при электронном аукционе).

Изменение, внесённое постановлением № 90: перечень товаров, к которым применяется поправка 25 % (приложение 1³ к постановлению № 395), дополнен позициями, в том числе **«16.23 конструкции деревянные строительные и изделия столярные»**, «17.21 бумага и картон гофрированные, тара бумажная и картонная», принадлежностями канцелярскими и др. Для текущего ремонта это актуально при закупке столярных изделий и деревянных строительных конструкций.

Документ, подтверждающий белорусское происхождение промышленной продукции (изменение подп. 1.6 п. 1 постановления № 395, внесённое № 90): **акт экспертизы о соответствии производимой промышленной продукции требованиям, предъявляемым в целях её отнесения к продукции, произведённой на территории Республики Беларусь, выданный Белорусской торгово-промышленной палатой или её унитарными предприятиями, либо его копия**.

Дополнительные требования к участникам (приложение 1¹ к постановлению № 395, в ред. № 90): уточнён перечень документов, подтверждающих опыт, — перечень исполненных участником (с учётом правопреемства) договоров об оказании сопоставимых по объёму и цене услуг либо аналогичных работ, содержащий сведения о заказчиках, предмете договора, сроках исполнения и цене; **не менее трёх договоров**, по которым услуги оказывались **в течение пяти лет** до даты подачи предложения (**или получения от заказчика предложения о заключении договора при проведении процедуры закупки из одного источника**).

4.2.5. Закупка из одного источника: продление особого режима до 31.12.2027 (постановление Совмина от 20.02.2026 № 90)

Постановление № 90 (в силе с 25.02.2026) изменило постановления Совмина от 17.03.2016 № 206 (о допуске товаров иностранного происхождения и поставщиков) и от 15.06.2019 № 395:

- **Подпункт 1.9 п. 1 постановления № 395:** сроки действия особых случаев закупки из одного источника продлены — формулировки «в 2024–2025 годах», «до 11 марта 2026 г.», «до 1 сентября 2026 г.» заменены на **«до 31 декабря 2027 г.»**.
- **Новые случаи закупки из одного источника:**
  - в рамках **государственного оборонного заказа** — с обязательным проведением заказчиком (организатором) **изучения конъюнктуры рынка** в порядке, установленном МАРТ;
  - приобретение **до 31.12.2027** услуг по разработке градостроительных проектов у государственных унитарных предприятий и хозяйственных обществ, более 50 % акций (долей

в уставном фонде) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) её административно-территориальных единиц; услуг по **диагностике автомобильных дорог общего пользования**; **научно-техническому обеспечению** деятельности Министерства транспорта и коммуникаций;

- приобретение **до 31.12.2027 научно-исследовательских, опытно-конструкторских и опытно-технологических работ в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**.

- **Сохранены и продлены до 31.12.2027** ранее действовавшие позиции перечня подп. 1.9, в том числе приобретение **строительных работ у генерального подрядчика** и товаров для строительства в рамках региональных инвестиционных проектов.
- Часть четвёртая подп. 1.7 п. 1 постановления № 395 дополнена указанием на **процедуру закупки из одного источника, проводимую на электронной торговой площадке**.

> ★ **Что это значит для текущего ремонта:** если работы закупаются у генерального подрядчика в рамках особой процедуры, либо объект относится к региональному инвестиционному проекту, либо речь о НИОКР в строительной сфере — до 31.12.2027 сохраняется право применить закупку из одного источника. Проверять нужно по **действующей редакции** подп. 1.9 п. 1 постановления № 395 (с учётом № 90 и № 355), а не по старым методическим материалам.

4.2.6. Постановление Совмина от 10.07.2026 № 355 (в силе с 12.07.2026)

- **Подпункт 1.9 п. 1 постановления № 395** дополнен новыми случаями закупки из одного источника до 31.12.2027: приобретение услуг, необходимых для распространения средств массовой информации за пределами Республики Беларусь юридическими лицами, на которые возложены функции редакции СМИ; приобретение услуг по судейству физкультурно-оздоровительных, спортивно-массовых мероприятий и спортивных соревнований.
- В подп. 1.1 п. 1 постановления Совмина от 28.12.2019 № 936 «О вопросах закупок аудиторских услуг» ссылка на утратившее силу постановление от 15.03.2012 № 229 заменена ссылкой на постановление **№ 168**.
- **Изменения в постановление № 168** — см. подраздел 4.3.4.

4.3. Закупки за счёт собственных средств: постановление Совмина от 07.04.2026 № 168

4.3.1. Общая характеристика

Постановление № 168 принято 07.04.2026, вступило в силу **11.07.2026** и заменило постановление Совмина от 15.03.2012 № 229 «О совершенствовании отношений в области закупок товаров (работ, услуг) за счёт собственных средств».

Процедуры закупок: закупка из одного источника; запрос ценовых предложений; конкурс; электронный аукцион.

Ключевые отличия от государственных закупок, релевантные ремонту:

Параметр	Госзакупки (Закон № 419-З + постановление № 395)	Собственные средства (постановление № 168)
Предел изменения объёма	**10 %** (подп. 1.8 п. 1 № 395; п. 2 ст. 21 Закона)	**15 %** (абз. 3 ч. 2 п. 44 Положения)
Спецоснование для текущего ремонта	Отсутствует	**Есть**: изменение требований, объёма, сроков и цены **не более чем на 15 %** при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой (абз. 10 ч. 2 п. 44)
Малые суммы	Закупка из одного источника при годовой потребности ≤ 500 б.в. (22 500 руб.)	Закупка **без применения процедур** ≤ 100 б.в. (4 500 руб.) по одной сделке; закупка из одного источника > 100 и ≤ 1000 б.в. (45 000 руб.) с годовым лимитом
Порядок изменения договора	Проект соглашения размещается на ЭТП, подписание в течение 5 рабочих дней, размещение в ГИАС	Соглашение об изменении совершается в той же форме, что и договор
Преференциальная поправка	15 % / 25 %	15 % (п. 32 Положения)
Допуск по происхождению товаров	Правила постановления № 206	п. 15 Положения — при ориентировочной стоимости свыше 2000 б.в. (90 000 руб.)

4.3.2. Закупки без применения процедур и закупка из одного источника

Пункт 21 Положения № 168 (закупки, осуществляемые без применения процедур, установленных Положением):

> *«Закупки товаров (работ, услуг) на сумму **не более 100 базовых величин** по одной сделке на дату принятия организацией решения о проведении закупки, за исключением закупок аудиторских услуг по проведению обязательного аудита годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчётности».*

С 01.01.2026 это 4 500 руб.

> ⚠ Критерий — **по одной сделке на дату принятия организацией решения о проведении закупки**. Искусственное дробление работ на несколько договоров по 4 400 руб. недопустимо: КГК и МНС проверяют это по реестру договоров, по годовому плану и по совокупности однородных работ за год.

Пункт 9 приложения 4 к Положению № 168 (случаи применения процедуры закупки из одного источника):

> *«Закупки товаров (работ, услуг) на сумму **более 100, но не более 1000 базовых величин** по одной сделке на дату принятия организацией решения о проведении закупки, за исключением закупок аудиторских услуг по проведению обязательного аудита годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчётности. При этом годовой объём закупок, которые закупающая организация за календарный год вправе осуществить на основании настоящего пункта, **за исключением закупок при строительстве, не должен превышать 5000 базовых величин**».*

В рублях 2026 года: диапазон от 4 500 до 45 000 руб.; годовой лимит — 225 000 руб.

> ✦ **Ключевое исключение для ремонтников:** ограничение годового объёма в 5000 б.в. **не распространяется на закупки при строительстве**. Текущий ремонт является строительной деятельностью согласно Кодексу (ремонт — одна из её разновидностей). Следовательно, закупающая организация может применять п. 9 приложения 4 неоднократно, не ограничиваясь годовым лимитом 225 000 руб., — но **каждая отдельная сделка не должна превышать 1000 б.в. (45 000 руб.)**. Это важнейший инструмент для мелких, срочных и аварийных ремонтов.

Пункт 15 Положения № 168: к участию в процедуре закупки **товаров** согласно приложению 1, в том числе при приобретении товаров при заключении договора финансовой аренды (лизинга), при ориентировочной стоимости предмета закупки **свыше 2000 базовых величин (90 000 руб.)** допускаются лица, предлагающие товары, происходящие из Республики Беларусь, а также государств, товарам из которых предоставляется национальный режим. Документ, подтверждающий страну происхождения для товаров, включённых в приложение к постановлению Совмина от 14.02.2022 № 80, — **акт экспертизы БелТПП** (в редакции № 90).
Пункт 4 приложения 4 к Положению № 168 (закупка из одного источника — дополнительное количество у того же поставщика):

> *«Возникновение у закупающей организации, осуществившей закупку у определённого поставщика (подрядчика, исполнителя), потребности в дополнительном количестве закупленных товаров (работ, услуг). При этом количество дополнительно закупаемых товаров (работ, услуг) **не может превышать 20 процентов** количества товаров (работ, услуг), предусмотренного договором на закупку. Цена*

единицы дополнительного поставляемого товара (работы, услуги) должна определяться как частное от деления первоначальной цены договора на закупку на предусмотренное в договоре количество такого товара (объём работы, услуги)».

⚠ **Не смешивайте два механизма.** Пункт 4 приложения 4 — основание для **новой закупки из одного источника** дополнительного количества у того же поставщика (до 20 %). Абзац 10 ч. 2 п. 44 Положения — основание для **изменения уже заключённого договора** (до 15 %) при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой. У них разные пределы, разные документы и разные правовые последствия.

Пункт 32 Положения № 168 — преференциальная поправка **15 процентов** применяется к цене предложения участника процедуры закупки (кроме закупки из одного источника), **предлагающего производимый им товар**, включённый в приложение к постановлению Совмина от 14.02.2022 № 80, при условии представления подтверждающих документов. Государственный орган (организация) в своём локальном правовом акте вправе установить обязанность применения преференциальной поправки для подчинённых (входящих в состав, систему, являющихся дочерними компаниями холдингов) закупающих организаций в отношении:

- товаров собственного производства происхождения Республики Беларусь и (или) государств, товарам из которых предоставляется национальный режим (за исключением товаров перечня постановления № 80);
- **товаров (работ, услуг) собственного производства организаций общественных объединений инвалидов**, в которых численность инвалидов составляет не менее 50 % от списочной численности работников, при условии, что доля оплаты труда инвалидов в общем фонде оплаты труда таких организаций за три календарных месяца, предшествующие дате подачи предложения, составляет не менее 20 %.

Механика: цены предложений участников, имеющих право на поправку, уменьшаются на 15 % для целей оценки и сравнения (кроме электронного аукциона); при электронном аукционе начальная цена устанавливается делением ориентировочной стоимости предмета закупки на 1,15 либо выбором наименьшей из цен участников, допущенных к торгам; договор заключается с таким участником по цене его предложения, а при электронном аукционе — по цене его ставки, увеличенной на размер преференциальной поправки. Заявление о праве на поправку и подтверждающие документы представляются участником при подаче предложения (при электронном аукционе — в первом разделе предложения).

⚠ **Важно для подрядчиков по ремонту:** базовая поправка 15 % по п. 32 Положения № 168 распространяется на **товары**. Работы и услуги подпадают под неё только через механизм локального правового акта государственного органа (организации) и только в отношении товаров (работ, услуг) собственного производства организаций общественных объединений инвалидов. Это отличается от режима госзакупок, где поправка 25 % прямо распространяется на «товары (работы, услуги)» собственного производства таких организаций (подп. 1.5 п. 1 постановления № 395).

4.3.3. Изменение договора на закупку (п. 44 Положения № 168)

Часть 1 п. 44: не допускается изменение условий договора на закупку при его исполнении в части предмета закупки, требований к предмету закупки, его объёма (количества), увеличения сроков исполнения обязательств поставщиком (подрядчиком, исполнителем), сроков и условий оплаты, цены договора на закупку — за исключением случаев, определённых в ч. 6 п. 43, ч. 2 п. 44, а также Советом Министров Республики Беларусь.

Часть 2 п. 44 — изменение допускается в случаях:

1. поставки товаров, являвшихся предметом закупки, показатели (характеристики) которых являются аналогичными или улучшенными по сравнению с указанными в договоре, при обоснованной невозможности исполнения договора поставщиком на первоначальных условиях;
2. **увеличения** (за исключением случая, определённого в абзаце четвёртом) **объёма (количества) товаров (работ, услуг) не более чем на 15 процентов** по отношению к предусмотренному договором при его заключении объёму. Стоимость увеличивается пропорционально увеличению объёма, а сопутствующих работ (услуг) — с учётом этого увеличения;
3. увеличения объёма (количества) в рамках договоров, заключённых по результатам процедур закупки из одного источника, проведённых в соответствии с пунктами 8, 10, 22, 30, 31, 34–37, 40–42 и 45 приложения 4 (стоимость увеличивается пропорционально, сопутствующие работы — с учётом увеличения);
4. **уменьшения объёма (количества)** в случае утраты потребности (стоимость уменьшается пропорционально, сопутствующие работы — с учётом уменьшения);
5. **увеличения сроков исполнения обязательств, изменения сроков и условий оплаты**, если необходимость таких изменений невозможно было предусмотреть при проведении процедуры закупки; невозможность исполнения обязательств без изменения условий должна быть подтверждена **соответствующим обоснованием поставщика (подрядчика, исполнителя)**;
6. **уменьшения цены** договора на закупку без изменения объёма (количества), в том числе потребительских, функциональных, технических характеристик;
7. **изменения цены в связи с изменением актов законодательства**, а также в случае изменения

регулируемых цен (тарифов);

8. **изменения цены договора, если такое изменение** при приобретении товаров (работ, услуг), а также сырья, материалов, комплектующих, используемых при производстве таких товаров (выполнении работ, оказании услуг), **невозможно было предусмотреть при проведении процедуры закупки**; размер изменения цены и невозможность предусмотреть такие изменения должны быть **обоснованы поставщиком (подрядчиком, исполнителем)**;
9. ✦ **изменения требований к предмету закупки, его объёма (количества), сроков исполнения обязательств подрядчиком (исполнителем), цены договора на закупку не более чем на 15 процентов по отношению к цене договора при его заключении, обусловленного возникновением потребности в выполнении подрядных работ по текущему ремонту, не предусмотренных в дефектном акте и смете, подтверждённой актом, подписанным закупающей организацией и подрядчиком, а также инженерной организацией (в случае её привлечения закупающей организацией для выполнения своих функций)**;
10. увеличения сроков исполнения обязательств, изменения сроков и условий оплаты **по инициативе закупающей организации**, если такое изменение невозможно было предусмотреть при проведении процедуры закупки.

Часть 3 п. 44: соглашение об изменении договора на закупку совершается **в той же форме**, что и договор на закупку.

Пункт 45 Положения — расторжение договора на закупку: по соглашению сторон, по решению суда, в связи с односторонним отказом от исполнения одной из сторон при неисполнении либо ненадлежащем исполнении договора другой стороной, а также закупающей организацией при одностороннем отказе, если в ходе исполнения установлено, что поставщик не соответствовал требованиям к участникам или предоставил недостоверную информацию о соответствии.

> ✦ **Это главная «ремонтная» норма 2026 года.** Абзац 10 ч. 2 п. 44 даёт закупающей организации право изменить **одновременно требования, объём, сроки и цену** договора — до 15 % — при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой. Условия применения:
>
> 1. работы относятся к **текущему ремонту** (квалификация — см. раздел 2);
> 2. работы **не были предусмотрены** дефектным актом и сметой;
> 3. изменение **не превышает 15 %** цены договора при его заключении;
> 4. наличие **акта**, подписанного закупающей организацией **и подрядчиком**, а **также инженерной организацией** — если закупающая организация привлекла инженера (инженерную организацию) для выполнения своих функций;
> 5. оформление **соглашения об изменении договора в той же форме**, что и договор;

6. изменение цены должно быть согласовано с правилами формирования и корректировки неизменной цены (п. 20 ч. 2 и п. 28 Положения № 1553 в ред. № 561).

⚠ **Тонкость с инженерной организацией.** Формулировка «а также инженерной организацией (в случае её привлечения закупающей организацией для выполнения своих функций)» означает: если инженер привлечён — его подпись **обязательна**; если не привлечён — акт двусторонний. Отсутствие подписи инженера при его наличии в договоре делает изменение договора не соответствующим абз. 10 ч. 2 п. 44 и, как следствие, неправомерным.

4.3.4. Изменения, внесённые постановлением Совмина от 10.07.2026 № 355 (с 12.07.2026)

1. **Запрет продления «старых» договоров.** Договоры, заключённые **до 11.07.2026** (то есть до вступления в силу постановления № 168), **не подлежат продлению без применения постановления № 168**. Практический смысл: нельзя «дотянуть» до конца года старый договор на 2027 год по прежним правилам — требуется новая закупка по № 168.
2. **Внутрихолдинговые изъятия.** В перечень случаев, при которых закупки осуществляются без применения процедур (изъятия), добавлены закупки у организаций, входящих в состав одного холдинга, государственного объединения (организации), в систему (подчинение) одного государственного органа.
3. **Собственное производство.** Оборудование, сырьё, тара, материалы и комплектующие **для собственного производства** на сумму **до 1000 базовых величин (45 000 руб.)** закупаются без применения процедур, установленных постановлением № 168.

4.3.5. Практическая схема выбора процедуры для текущего ремонта (собственные средства, 2026)

Цена работ (ориентировочно), руб.	Что применимо	Необходимые документы
≤ 4 500 (100 б.в.)	Закупка без применения процедур (п. 21 Положения)	Решение о закупке; договор; дефектный акт и локальная смета (обязательны независимо от процедуры — ст. 83 Кодекса, п. 5.1 Правил № 1450)
4 500 – 45 000 (100–1000 б.в.)	Закупка из одного источника (п. 9 приложения 4); **годовой лимит 225 000 руб. к закупкам при строительстве не применяется**	Документы о выборе поставщика (протокол/справка); договор; дефектный акт; локальная смета; расчёт неизменной цены

Цена работ (ориентировочно), руб.	Что применимо	Необходимые документы
свыше 45 000	Конкурентные процедуры: запрос ценовых предложений, конкурс, электронный аукцион — в порядке, установленном Положением № 168 и локальным правовым актом закупающей организации	Документация о закупке; дефектный акт и локальная смета как часть документации; договор с приложениями

⚠ **Надпроцедурное требование:** независимо от выбранной процедуры закупки **дефектный акт и локальная смета обязательны**. Их требует не законодательство о закупках, а Кодекс (ст. 83) и Правила № 1450 (п. 5.1). Заключить договор строительного подряда на текущий ремонт без них нельзя.

РАЗДЕЛ 05

5. ЦЕНА: ФОРМИРОВАНИЕ, НЕИЗМЕННОСТЬ, КОРРЕКТИРОВКА

5.1. Базовые принципы (ст. 79 Кодекса)

П. 1. Сметная документация (смета) на строительство объекта разрабатывается на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и цен (тарифов) на ресурсы и (или) на основании укрупнённых нормативов стоимости строительства единицы площади (объёма, мощности) объекта или стоимости объектов-аналогов. Порядок разработки и применения нормативов устанавливается Минстройархитектуры, порядок их утверждения — Советом Министров.

П. 2. Сметная стоимость строительства объекта определяется **на дату начала разработки сметной документации (сметы)** с учётом даты начала выполнения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и даты окончания строительства в пределах продолжительности строительства, определяемой в проектной документации (**по объектам текущего ремонта — с учётом продолжительности выполнения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, установленной заказчиком, застройщиком**). Для отражения в сметной документации изменения стоимости в период с даты начала разработки сметной документации до даты начала выполнения работ, а также до даты окончания строительства используются **прогнозные индексы** стоимости СМР, оборудования и прочих затрат. Порядок расчёта прогнозных индексов устанавливается Министерством экономики.

П. 3. Порядок составления сметной документации (сметы) устанавливается Минстройархитектуры.

П. 4. Для формирования сметной стоимости и составления сметной документации используется **республиканская нормативная база текущих цен на ресурсы** (РНБ), формируемая в том числе на основании данных мониторинга цен на строительные материалы (информация о ценах представляется в обязательном порядке юридическими лицами и ИП в информационно-справочную систему мониторинга цен ГИС «Госстройпортал»). Порядок формирования РНБ и мониторинга цен устанавливается Минстройархитектуры.

П. 5. На основании сметной документации (сметы) формируется **неизменная договорная (контрактная) цена** на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных

работ. Порядок её формирования устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

П. 6. Фактическая стоимость строительства объекта формируется в бухгалтерском учёте заказчика, застройщика в порядке, установленном Минстройархитектуры.

5.2. Глава 3 Положения № 1553 — специальный порядок для объектов текущего ремонта

Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (в редакции постановления Совмина от 15.05.2025 № 266, с изменениями, внесёнными постановлением от 30.10.2026 № 561). Структура: глава 1 — общие положения; глава 2 — порядок формирования неизменной цены при возведении, реконструкции, модернизации, технической модернизации, капитальном ремонте, сносе, ремонте (пп. 5–15); **глава 3 — порядок формирования неизменной цены по объектам текущего ремонта (пп. 16–23)**; глава 4 (в ред. № 561) — по объектам, по которым проектная документация не разрабатывается (пп. 24–28).

5.2.1. Цена заказчика (п. 16)

*«Цена заказчика формируется в размере сметной стоимости подрядных работ, определённой **на дату начала выполнения работ, установленную заказчиком в дефектном акте**, с учётом **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».*

Алгоритм расчёта цены заказчика:

```
Ц_заказчика = Σ(по месяцам m) [ С_смет × (Д_m / Д_общ) × I_пр,m ] + НДС
где:
  С_смет — сметная стоимость подрядных работ на дату начала выполнения работ (по дефектному акту)
  Д_m    — количество календарных дней месяца m, приходящихся на период выполнения работ
  Д_общ  — общее количество календарных дней периода выполнения работ
  I_пр,m — прогнозный индекс стоимости СМР месяца m (постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24)
```

5.2.2. Цена предложения подрядчика (пп. 17–18)

Пункт 17: цена предложения подрядчика формируется **на основании представленных заказчиком дефектного акта и сметы** и определяется **одним из следующих методов**:

Метод 1 — в размере сметной стоимости подрядных работ, определённой заказчиком на дату начала выполнения таких работ, установленную в дефектном акте, с учётом:

- 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.

Метод 2 — **путём составления сметы** на дату начала выполнения подрядных работ, установленную заказчиком в дефектном акте, с учётом тех же элементов. При этом:

> *«При составлении сметы подрядчик вправе с учётом технологии выполнения работ и соблюдения требований обязательных для применения технических нормативных правовых актов **использовать нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении, отличные от предусмотренных в смете заказчика, заменить виды используемых материалов, изделий, конструкций, машин и механизмов при условии сохранения качественных и потребительских характеристик объекта (результата выполненных работ)**»*.

Пункт 18:

- **метод формирования цены предложения подрядчика избирается подрядчиком самостоятельно**;
- **порядок формирования цены предложения подрядчика подтверждается расчётами**;
- **размер конкурсного коэффициента устанавливается подрядчиком самостоятельно**;
- прогнозные индексы в период продолжительности выполнения подрядных работ применяются **в соответствии с графиком производства работ, составленным в стоимостном выражении**, по форме согласно приложению 3.

> ★ **Тактика для подрядчика.** Метод 2 (собственная смета) позволяет учесть реальную технологию и реальные ресурсы, но требует серьёзного обоснования: нормативы должны быть действующими, замена материалов — подтверждена сохранением качественных и потребительских характеристик, а весь расчёт — документирован (п. 18: «подтверждается расчётами»; с 03.11.2026 п. 10 Положения дополнительно требует подтверждения расчётами порядка формирования неизменной цены по видам работ). Метод 1 проще и безопаснее при участии в конкурентных процедурах; конкурсный

коэффициент — основной инструмент конкуренции.

Тактика для заказчика. Требуйте в документации о закупке представления **расчёта цены предложения** (это императив п. 18) и проверяйте: (а) применена ли дата начала работ из дефектного акта; (б) применены ли помесячные прогнозные индексы; (в) не завышены ли ОХР/ОПР и плановая прибыль сверх норм постановления № 146; (г) обоснован ли конкурсный коэффициент (его чрезмерное снижение — риск неисполнения договора и низкого качества); (д) соблюдена ли структура локальной сметы по приложению 1 к Инструкции № 116.

5.2.3. Состав цены (п. 19)

*«Цена заказчика и цена предложения подрядчика определяются с учётом всех затрат на выполнение подрядных работ **без учёта стоимости оборудования и поставляемых заказчиком материалов, изделий, конструкций по предусмотренному заказчиком перечню**».*

Практическое следствие: если заказчик поставляет материалы, их стоимость **не входит** в неизменную цену, но **должен быть утверждён перечень** таких материалов и **график поставки** (обеспечение материальными ресурсами — в порядке, установленном договором, п. 29 Правил № 1450). Отсутствие перечня — типичный источник споров о том, что входило в цену, и о порядке отчётности подрядчика за материалы заказчика (п. 20 Правил).

5.2.4. Корректировка неизменной цены (п. 20 в редакции № 561)

Часть первая п. 20:

«Корректировка неизменной цены подрядных работ, финансируемых полностью или частично за счёт средств бюджета, осуществляется по основаниям, предусмотренным в подпункте 1.8 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15 июня 2019 г. № 395».

Часть вторая п. 20:

«При выполнении подрядных работ на объектах, финансирование которых осуществляется без

использования средств бюджета, корректировка неизменной цены производится ***по основаниям, предусмотренным в договоре****, в том числе с учётом требований, установленных нормативными правовыми актами в сфере закупок товаров (работ, услуг) за счёт собственных средств».*

Часть третья п. 20 (введена постановлением № 561):

«Неизменная цена, определённая в целом по договору, корректируется в случае ***снижения суммы фактических затрат на оплату расходов, связанных с подвижным и разъездным характером работ, перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом и командированием рабочих-строителей подрядчика****, по отношению к сумме таких затрат, включённых в неизменную цену. При этом размер затрат, связанных с перевозкой рабочих-строителей собственным автомобильным транспортом, определяется расчётным путём».* Сноска: *часть третья п. 20 применяется в случае, если в сметной документации (смете) и неизменной цене средства на оплату указанных расходов учтены в размере* ***51,02 процента****.*

✦ **Практический смысл новации № 561.** Средства на перевозку рабочих-строителей ранее включались в смету по нормативу, предполагающему в том числе перевозку, которую подрядчик фактически мог не осуществлять (или осуществлять собственным транспортом дешевле). Теперь, если в смете и цене эти средства учтены по нормативу 51,02 %, а фактические затраты ниже, **неизменная цена уменьшается на разницу**. Это прямое финансовое последствие для подрядчика и прямое основание для претензий заказчика и контролирующих органов. **Рекомендация подрядчику:** при формировании цены реально оценивать, будет ли осуществляться перевозка рабочих и каким транспортом; вести учёт фактических затрат (путевые листы, маршруты, табели); при отсутствии перевозок — инициировать корректировку, не дожидаясь претензии. **Рекомендация заказчику:** закрепить в договоре порядок подтверждения фактических затрат на перевозку и командирование, перечень подтверждающих документов и сроки их представления; предусмотреть порядок перерасчёта и возврата.

5.2.5. Общие основания корректировки неизменной цены (пп. 11–12 Положения)

Пункт 11. Неизменная цена, в том числе по договорам, заключённым по результатам проведения процедур закупок, включая государственные, **корректируется** в случаях изменения:

1. **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, а также установления и (или) отмены налоговых льгот;
2. **прогнозных индексов**;
3. **нормативных правовых актов в сфере ценообразования в строительстве**;
4. **проектной, в том числе сметной, документации** — по причине обнаружения недостатков технического и (или) счётного характера, а также в случае уточнения обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть при её разработке;
5. **сроков выполнения подрядных работ, предусмотренных договором**

   , при:

   - нарушении заказчиком установленного договором порядка расчётов, графика платежей;
   - **выявлении в ходе строительства дополнительных работ**, влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств;
   - изменении даты начала выполнения подрядных работ и (или) приостановлении строительства (выполнения подрядных работ) по обстоятельствам, не зависящим от сторон или зависящим от заказчика. Для объектов, финансируемых за счёт бюджетных и приравненных к ним средств, а также жилых домов с государственной поддержкой сумма корректировки при обстоятельствах, зависящих от заказчика, оплачивается **за счёт собственных средств заказчика**, кроме случаев несвоевременного и (или) неполного обеспечения финансирования строительства объекта распорядителем бюджетных средств, лицом (лицами), осуществляющим финансирование.

Не корректируется неизменная цена, в том числе по договорам, заключённым по результатам процедур закупок, включая государственные, **в случае изменения фактической стоимости материалов, изделий, конструкций** по сравнению с их стоимостью, учтённой в неизменной цене (ч. 2 п. 11). Это фундаментальный принцип: **рост (и снижение) цен на материалы — риск (выгода) подрядчика**.

Пункт 12 (в ред. № 561). Сумма корректировки неизменной цены каждого вида работ представляет разницу между неизменной ценой каждого вида работ, определённой на день заключения договора (дополнительного соглашения к договору), и неизменной ценой этого вида работ после её корректировки. Неизменная цена корректируется при наступлении обстоятельств:

- указанных в абз. 2 ч. 1 п. 11 (налоговое законодательство) — **в отношении работ, фактически выполняемых после** наступления обстоятельств;
- указанных в абз. 3–4 ч. 1 п. 11 (прогнозные индексы, акты ценообразования) — **в отношении работ, которые согласно графику подлежат выполнению после** наступления обстоятельств;
- указанных в абз. 5 ч. 1 п. 11 (недостатки проектной/сметной документации) — **в отношении всего вида работ независимо от периода их выполнения** согласно графику;
- указанных в абз. 6–9 ч. 1 п. 11 (сроки, допработы, приостановка) — **в отношении работ, подлежащих**

выполнению после наступления обстоятельств, **с применением прогнозных индексов месяца предполагаемого выполнения работ в новые сроки** согласно уточнённому графику производства работ, а при формировании цены предложения подрядчика по методу подп. 7.1 п. 7 — **также в отношении иных расходов при необходимости (утрате необходимости) их использования**.

Неизменная цена, определённая в целом по договору, корректируется в случае снижения (ч. 3 п. 12 в ред. № 561):

- по отношению к ней фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство таких помещений с государственной поддержкой, и для граждан, приобретающих жилые помещения, построенные по государственному заказу с использованием государственной поддержки;
- суммы фактических затрат на оплату расходов, связанных с подвижным и разъездным характером работ, перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом и командированием рабочих-строителей подрядчика, по отношению к сумме таких затрат, включённых в неизменную цену (применяется при учёте в цене 51,02 %).

Пункт 13. Порядок расчётов определяется гражданским законодательством, законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и договором. **В акт включается полностью законченный вид работ, предусмотренный графиком производства работ**; по соглашению сторон в акт может включаться частично выполненный вид работ при условии определения его количества (объёма). Если фактическая стоимость работ оказалась меньше неизменной цены при достижении потребительских и качественных характеристик объекта, работы принимаются и оплачиваются **согласно неизменной цене**. Снижение фактической стоимости по отношению к неизменной цене при выполнении работ, обеспечивающих достижение потребительских и качественных характеристик, является **экономией подрядчика** и относится на его финансовые результаты (за исключением случаев, указанных в ч. 3 п. 12).

5.2.6. Что ещё изменило постановление Совмина от 30.10.2026 № 561

Опубликовано на Национальном правовом Интернет-портале **03.11.2026**. Порядок вступления в силу: **подп. 1.1 п. 1 — с 1 января 2027 г.; иные положения — после официального опубликования**.

1. **Расширение сферы действия Положения на субподряд.** Пункт 1 после слова «подрядчиком» дополнен словами **«(генподрядчиком), а также генподрядчиком и субподрядчиком»**; абзац второй части второй п. 8 дополнен словами «(субподрядчика)» и «(генподрядчика)». Практическое значение: **порядок формирования неизменной цены теперь прямо обязателен и в отношениях «генподрядчик — субподрядчик»**. Действующие договоры субподряда необходимо проверить и при необходимости привести в соответствие.
2. **Терминология приведена в соответствие с Кодексом:** «смета» → «сметная документация (смета)»; в ряде норм «проектная, в том числе сметная, документация» → «сметная документация (смета)»; «в соответствии с законодательством» → «в соответствии с налоговым законодательством», «законодательством о страховании»; из подп. 7.4 и п. 4 исключены упоминания «отчислений в фонд развития строительной отрасли».

3. **Новые определения (п. 2):** «цена заказчика» и «цена предложения подрядчика» прямо определены как формируемые в том числе **по дефектному акту и сметной документации (смете) при выполнении работ по текущему ремонту**; добавлено определение «цена предложения подрядчика на объектах строительства, по которым проектная документация не разрабатывается» — на основании представляемых заказчиком документов (паспорта застройщика, чертежей и эскизного проекта, проекта производства работ по сносу объекта).
4. **Ресурсный метод (подп. 7.1 п. 7) изложен в новой редакции** с явной формулой:

```
Ц_п = Σ [ (Р_i × Ц_i) + ОХР, ОПР + ИР + ПП ] × I_пр + Н
где:
  Р_i      – нормативная потребность в i-м ресурсе
  Ц_i      – текущие цены, тарифы на i-й ресурс
  ОХР, ОПР – общехозяйственные и общепроизводственные расходы по нормам, утверждаемым Минстройархитектуры
  ИР       – иные расходы, не учтённые в нормах ОХР, ОПР и ПП, относимые на себестоимость работ по
объекту,
             в том числе необходимость и обязательность использования которых определены требованиями
             НПА и обязательных для соблюдения ТНПА, определяемые в процентном и (или) стоимостном
выражении
  ПП       – плановая прибыль по нормам, утверждаемым Минстройархитектуры
  I_пр     – прогнозный индекс, действующий в каждом месяце выполнения работ согласно укрупнённому графику
             производства работ
  Н        – налоги, уплачиваемые подрядчиком из выручки согласно налоговому законодательству
```

5. **Альтернативный метод (подп. 7.2 п. 7)** — применение разработанных подрядчиком укрупнённых нормативов стоимости строительства единицы площади (объёма, мощности) объекта и (или) укрупнённых нормативов стоимости на виды работ с добавлением ОХР, ОПР, ИР, ПП, с учётом прогнозных индексов, действующих в каждом месяце выполнения работ согласно укрупнённому графику, и сумм налогов, уплачиваемых из выручки. Часть вторая подп. 7.2 дополнена: метод применяется также при строительстве за счёт **кредитов банков Республики Беларусь и кредитов ОАО «Банк развития Республики Беларусь», погашение и обслуживание которых полностью или частично осуществляются за счёт средств республиканского и (или) местных бюджетов**.
6. **Пункт 10 дополнен предложением:** *«Порядок формирования неизменной цены по видам работ подтверждается расчётами»*. Это прямое основание требовать от подрядчика детальные расчёты, а для проверяющих — основание для вывода о необоснованности цены при их отсутствии.
7. **Подпункт 7.2, часть вторая** — уточнён круг источников финансирования (исполнительные комитеты, кредиты банков и Банка развития с бюджетным погашением/обслуживанием).
8. **Глава 4 Положения изложена полностью заново:** вместо прежней главы «Порядок формирования неизменной цены на выполнение подрядных работ по объектам пятого класса сложности» введена глава **«Порядок формирования неизменной цены на выполнение подрядных работ при строительстве объектов, по которым проектная документация не разрабатывается»** (пп. 24–28).
9. **Подпункт 1.1 п. 1 (с 01.01.2027)** — изменения в Положении о порядке утверждения нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: терминологические правки («в сфере архитектурной,

градостроительной и строительной деятельности», «обязательных для соблюдения», «(оказания услуг)»), добавление **норм затрат труда специалистов в человеко-днях**, новый п. 5 (общереспубликанские нормативы утверждаются Минстройархитектуры; ведомственные — республиканскими органами госуправления по согласованию с Минстройархитектуры; **ведомственные нормативы, разработанные с учётом специфики возведения, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации (содержания и текущего ремонта) автомобильных дорог общего пользования и дорожных сооружений на них, утверждаются Министерством транспорта и коммуникаций**), исключение п. 8 и отмена рассмотрения нормативов межведомственной комиссией по ценообразованию.

5.2.7. Новая глава 4 Положения № 1553 (пп. 24–28) — объекты без проектной документации

- **П. 24.** При выполнении подрядных работ на объектах, по которым проектная документация не разрабатывается, неизменная цена формируется **на основании цены предложения подрядчика**.
- **П. 25.** Цена предложения подрядчика определяется с учётом всех затрат на выполнение подрядных работ **без учёта стоимости оборудования и поставляемых заказчиком материалов, изделий, конструкций по предусмотренному заказчиком перечню**.
- **П. 26.** Цена предложения подрядчика определяется путём суммирования стоимости каждого вида работ с учётом прогнозных индексов, действующих в каждом месяце выполнения работ согласно укрупнённому графику производства работ, с добавлением сумм налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки, по формуле:

```
Ц_п = Σ [ (V_i × Ц_i) + ОХР, ОПР + ИР + ПП ] × I_пр + Н
где:
  V_i — количество вида работ в физических единицах измерения, определяемое подрядчиком самостоятельно
        на основе представленных заказчиком документов (паспорт застройщика, чертежи и эскизный проект,
        проект производства работ по сносу объекта)
  Ц_i — цена вида работ на единицу измерения, определяемая как стоимость прямых затрат (материалов,
изделий,
        конструкций, эксплуатации машин и механизмов и средств на оплату труда рабочих-строителей).
        Стоимость материалов, изделий, конструкций, эксплуатации строительных машин и механизмов
принимается
        на основании информации о текущих ценах, тарифах и (или) данных РНБ, действующих на дату
формирования
        цены предложения подрядчика;
        стоимость одного человеко-часа рабочих-строителей принимается в размере человеко-часа рабочих-
строителей
        четвёртого разряда, установленного Минстройархитектуры, с учётом прогнозного индекса, действующего
        на дату формирования цены предложения подрядчика, ЛИБО в размере, применяемом подрядчиком для
оплаты
        труда рабочих-строителей в организации
  ОХР, ОПР — по нормам Минстройархитектуры ЛИБО организации (при строительстве объектов, финансируемых за
счёт
        средств бюджета и приравненных к бюджетным, утверждённые подрядчиком нормы не должны превышать
нормы
        Минстройархитектуры)
```

```
  ИР       — иные расходы, не учтённые в нормах ОХР, ОПР и ПП, относимые на себестоимость работ по
объекту,
        в том числе необходимость и обязательность использования которых определены требованиями НПА и
ТНПА,
        определяемые в процентном и (или) стоимостном выражении
  ПП       — плановая прибыль по нормам Минстройархитектуры (при строительстве объектов, финансируемых за
счёт
        средств бюджета и приравненных к бюджетным) ЛИБО в размере уровня рентабельности, устанавливаемого
        организацией
  I_пр     — прогнозный индекс, действующий в каждом месяце выполнения работ согласно укрупнённому графику
        производства работ
  Н        — налоги, уплачиваемые подрядчиком из выручки согласно налоговому законодательству
```

- **П. 27.** Графики производства работ и платежей составляются в порядке, установленном п. 10 Положения.
- **П. 28.** Неизменная цена подлежит корректировке в случаях и порядке, установленных пп. 11 и 12 Положения (**за исключением абзаца пятого части первой п. 11 и абзаца четвёртого части второй п. 12**). При выполнении подрядных работ на объектах, финансирование которых осуществляется без использования средств бюджета и средств, приравненных к бюджетным, корректировка неизменной цены производится **также по основаниям, предусмотренным в договоре**, в том числе с учётом требований НПА в сфере закупок товаров (работ, услуг) за счёт собственных средств.

✦ **Почему это важно для текущего ремонта.** Текущий ремонт — как раз тот случай, когда **проектная документация не разрабатывается** (подп. 3.1 п. 3 ст. 83 Кодекса). Новая глава 4 даёт подрядчику расширенную свободу: он сам определяет объёмы (V_i) на основе документов заказчика, может применять **собственный размер стоимости человеко-часа** (применяемый для оплаты труда рабочих-строителей в организации) вместо нормативных 16,96 руб., может устанавливать **собственные нормы ОХР/ОПР и собственный уровень рентабельности** (для объектов, финансируемых не за счёт бюджетных средств). Одновременно усиливается ответственность: п. 10 требует подтверждения расчётами, а п. 28 ограничивает перечень оснований корректировки.

Как соотносятся глава 3 и глава 4? Глава 3 регулирует формирование цены **по объектам текущего ремонта** — на основании дефектного акта и сметной документации (сметы), разрабатываемых в порядке Инструкции № 116. Глава 4 — **по объектам, по которым проектная документация не разрабатывается** и где основанием служат паспорт застройщика, чертежи и эскизный проект, проект производства работ по сносу. Для типового текущего ремонта с дефектным актом и локальной сметой применяется **глава 3**. Глава 4 актуальна прежде всего для работ по сносу, а также для упрощённого возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов и нежилых капитальных построек пятого класса сложности по паспорту застройщика (ст. 82 Кодекса). **При выборе главы фиксируйте**

основание письменно в расчёте цены — иначе при проверке возникнет вопрос о применённой методике.

5.3. Порядок расчётов при неизменной цене (п. 21 Положения; глава 7 Правил № 1450)

5.3.1. Пункт 21 Положения № 1553 — базовые правила для текущего ремонта

*«Порядок расчётов за выполненные подрядные работы определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и договором. **В акты включаются фактически выполненные в отчётном месяце работы.** Стоимость ресурсов, используемых при выполнении подрядных работ, **документально не подтверждается** (за исключением объектов, указанных в части второй пункта 20 настоящего Положения, по которым договором предусмотрена корректировка неизменной цены в случае изменения фактической стоимости материалов, изделий, конструкций по сравнению с их стоимостью, учтённой в неизменной цене). **Стоимость подрядных работ, выполненных в отчётном месяце, формируется в ценах на дату составления сметы, на основании которой определена цена подрядных работ по заключённому договору, с применением прогнозного индекса месяца выполнения работ.** При превышении общей стоимости выполненных подрядных работ по актам над неизменной ценой **стоимость работ, выполненных в последнем месяце, уменьшается в акте на сумму превышения**. При превышении неизменной цены над общей стоимостью выполненных работ согласно актам **на сумму превышения уменьшается неизменная цена** (соответствующее условие включается в договор)».*

✦ **Это самая важная расчётная норма для текущего ремонта.** Формула:

```
Стоимость работ отчётного месяца = Стоимость работ по смете (в ценах даты составления сметы)
                                   × Прогнозный индекс стоимости СМР месяца выполнения работ
```

Никаких «фактических» цен на материалы, никаких счетов поставщиков, никаких актов закупки —

стоимость ресурсов документально не подтверждается. В этом и состоит суть неизменной цены. Попытка подрядчика предъявить фактические затраты выше сметных в рамках неизменной цены не имеет правовых оснований; попытка заказчика уменьшить оплату на том основании, что подрядчик купил материалы дешевле, — тоже (п. 13 Положения: снижение фактической стоимости при достижении потребительских и качественных характеристик является **экономией подрядчика** и относится на его финансовые результаты).

Практический пример расчёта.

Исходные данные. Сметная стоимость работ по локальной смете текущего ремонта — 100 000 руб. Дата начала выполнения работ по дефектному акту — 10.11.2026; продолжительность выполнения работ — 3 месяца (10.11.2026 – 09.02.2027). Условные прогнозные индексы СМР (помесячные, по постановлению Минэкономики от 11.08.2026 № 24): ноябрь 2026 — 1,0090; декабрь 2026 — 1,0080; январь 2027 — 1,0085; февраль 2027 — 1,0075.

Шаг 1. Распределение сметной стоимости по месяцам пропорционально календарным дням:

- 10.11–30.11.2026: 21 день → 100 000 × 21/92 = 22 826,09 руб.
- 01.12–31.12.2026: 31 день → 100 000 × 31/92 = 33 695,65 руб.
- 01.01–31.01.2027: 31 день → 100 000 × 31/92 = 33 695,65 руб.
- 01.02–09.02.2027: 9 дней → 100 000 × 9/92 = 9 782,61 руб.
- Итого период: 92 дня.

Шаг 2. Применение прогнозных индексов по месяцам: 22 826,09 × 1,0090; 33 695,65 × 1,0080; 33 695,65 × 1,0085; 9 782,61 × 1,0075.

Шаг 3. Цена заказчика = сумма проиндексированных месячных стоимостей + НДС по законодательству.

Шаг 4. Цена предложения подрядчика = та же база с учётом обязательных страховых взносов, **конкурсного коэффициента**, прогнозных индексов по месяцам и налогов из выручки (п. 17), с подтверждением расчётами (п. 18).

Шаг 5. При приёмке за каждый отчётный месяц стоимость = стоимость по смете в ценах даты её составления за этот месяц × прогнозный индекс этого месяца (п. 21).

⚠ Пример иллюстрирует **методику**; конкретные значения прогнозных индексов на соответствующие месяцы необходимо брать из действующей редакции постановления Минэкономики от 11.08.2026 № 24 (с помесячной разбивкой), а не из приведённых условных чисел.

5.3.2. Глава 7 Правил № 1450 — расчёты, авансы, ответственность

- **П. 43.** Порядок расчётов за выполненные строительные работы определяется договором **с учётом**

обязательных норм, установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

- **П. 44.** За расчётный период в договоре может быть принят календарный месяц либо иной период, необходимый для строительства объекта или выполнения видов (этапов) работ. **Для объектов, финансируемых полностью или частично за счёт бюджетных средств, за расчётный период принимается календарный месяц**, если иное не установлено законодательством.
- **П. 45.** Основанием для расчётов является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика **справка о стоимости выполненных работ**, составленная на основании **акта (актов) сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ**, форма, порядок применения и заполнения которого утверждаются Минстройархитектуры, акта выполненных работ — за выполненные пусконаладочные работы. **Генеральный подрядчик предъявляет заказчику единый акт сдачи-приёмки работ и единую справку о стоимости работ, выполненных собственными силами и силами субподрядчиков.**
- **П. 46.** В договоре, заключаемом **по результатам проведения процедуры закупки**, предусматривается выплата подрядчику **текущих авансов** на выполнение работ, планируемых в периоде, принятом за расчётный, **за исключением случаев, когда в предложении подрядчика содержится согласие выполнять работы без их предоставления**. В иных случаях выплата текущих авансов определяется по соглашению сторон. Конкретные размеры (процент авансирования), сроки и порядок перечисления определяются в договоре с учётом характера объекта, условий строительства и других факторов. **По объектам, финансируемым полностью или частично за счёт бюджетных средств, размер текущего аванса не должен превышать 70 процентов** стоимости работ, планируемых к выполнению в расчётном месяце, за вычетом выплаченной суммы целевого аванса на материальные ресурсы, предусмотренного к отработке в этом месяце. Текущий аванс должен быть перечислен **до начала расчётного месяца**; при перечислении в расчётном месяце он признаётся выданным на расчётный месяц только **с письменного согласия подрядчика** (кроме бюджетных объектов).
- **П. 47.** При невыполнении по вине подрядчика графика производства работ он уплачивает **проценты за пользование чужими денежными средствами**, начисленные на сумму неотработанного текущего аванса. Сумма неотработанного аванса = сумма полученного текущего аванса − сумма отработанного. **Сумма отработанного текущего аванса = стоимость фактически выполненных работ в расчётном месяце (с учётом стоимости дополнительных работ) за вычетом суммы отработанного целевого аванса на материальные ресурсы × установленный процент авансирования.** Период пользования чужими денежными средствами — с даты получения аванса по дату подписания заказчиком акта сдачи-приёмки работ, в счёт оплаты которого зачитывается неотработанный аванс. Размер процентов — по **ставке рефинансирования Национального банка на день подписания** акта. По небюджетным объектам соглашением сторон может определяться иной порядок признания аванса отработанным и расчёта процентов.
- **П. 48. Целевые авансы** на приобретение (изготовление) материальных ресурсов: по бюджетным объектам перечень ресурсов определён приложением к Правилам; по небюджетным — по

соглашению сторон. В заявке подрядчик указывает наименование, количество и стоимость ресурсов **в размере их фактической стоимости, но не выше стоимости, учтённой при формировании неизменной договорной (контрактной) цены**. Заказчик вправе с согласия подрядчика перечислять авансы непосредственно изготовителям, если с ними подрядчиком заключены соответствующие договоры (кроме бюджетных объектов). Неиспользованные или использованные не по назначению целевые авансы подлежат возврату с уплатой процентов. Договором может быть предусмотрено обеспечение возврата в виде **банковской гарантии** на сумму не менее суммы целевого аванса.

- **П. 49.** По бюджетным объектам проценты за пользование чужими денежными средствами зачисляются в доход соответствующего бюджета.
- **П. 50.** Сумма, подлежащая оплате, определяется **за вычетом ранее полученных и отработанных подрядчиком текущих авансов, а также целевых авансов** в размере стоимости материальных ресурсов, приобретённых за их счёт и включённых в стоимость работ расчётного периода. **Бюджетные целевые авансы должны быть отработаны в течение 4 месяцев** со дня получения. Под отработкой понимается использование при выполнении работ материальных ценностей, приобретённых за счёт целевого аванса. При неотработке по вине подрядчика неотработанная сумма зачитывается в счёт оплаты работ, выполненных в последнем месяце периода, на который выдавался аванс. При поставке оборудования подрядчиком целевой аванс на оборудование предоставляется на срок, необходимый для оплаты, приобретения (изготовления) и монтажа, но **не более 4 месяцев**; срок отработки продлевается на срок приостановления строительства, если ресурсы закуплены до принятия решения о приостановлении.
- **П. 51.** При нарушении срока перечисления аванса или оплаты работ (кроме бюджетных объектов) подрядчик с согласия заказчика вправе привлечь кредитные ресурсы с последующим возмещением заказчиком расходов.
- **П. 52.** Снижение (превышение) фактической стоимости по сравнению с неизменной ценой при достижении потребительских и качественных характеристик относится **подрядчиком на финансовые результаты**.
- **П. 53.** Работы ненадлежащего качества приёмке и оплате не подлежат; не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними работы; после устранения дефектов работы оплачиваются **по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения**.
- **П. 54.** При срыве по вине подрядчика сроков завершения работы, выполненные после срока, оплачиваются **по ценам, действовавшим на установленную договором дату их завершения**, если иное не определено договором.

5.3.3. Стоимость дополнительных работ (п. 23 Положения № 1553)

> *«Стоимость дополнительных работ формируется в размере их **сметной стоимости, определённой на***

***дату начала разработки сметы**, с учётом **прогнозного индекса месяца выполнения таких работ**. Стоимость дополнительных работ отражается при уточнении графика производства работ и графика платежей **отдельной строкой**».*

⚠ Обратите внимание на различие: основные работы индексируются «в ценах на дату составления сметы, на основании которой определена цена подрядных работ» (п. 21), а дополнительные — «на дату начала разработки сметы» **на них** (п. 23). Это разные даты, если локальная смета на дополнительные работы составляется позже основной сметы. Ошибка в выборе даты — одна из самых частых причин завышения или занижения стоимости дополнительных работ.

5.3.4. Завышенные объёмы и стоимость (п. 22 Положения № 1553)

«Отнесение принятых и (или) оплаченных, в том числе в виде авансовых платежей, подрядных работ, финансируемых за счёт бюджетных и приравненных к ним средств, к завышенным объёмам и (или) стоимости осуществляется в порядке, установленном в пункте 14 настоящего Положения».

Это норма, которая превращает любую ошибку в оформлении допработ, сметы или акта С-2а при бюджетном финансировании в **финансовую санкцию**: завышенные объёмы и стоимость подлежат возмещению в бюджет. Порядок отнесения установлен п. 14 Положения № 1553.

6. АКТ ФОРМЫ С-2а И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

6.1. Система форм актов сдачи-приёмки

Нормативная база:

- постановление Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 13 «Об установлении форм первичных учётных документов в строительстве» — устанавливает **формы** С-2, С-2а, С-2б, С-2в;
- постановление Минстройархитектуры от 20.07.2018 № 29 — утверждает **Инструкцию о порядке применения и заполнения форм актов** сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ.

Пункт 1 Инструкции № 29: формы актов применяются при выполнении строительных и иных специальных монтажных работ на территории Республики Беларусь по объектам строительства **независимо от источников финансирования строительства и форм собственности** заказчиков и подрядчиков. **При выполнении строительных работ на территории Республики Беларусь не применяются акты, форма которых разработана организацией самостоятельно.**

Пункт 2: акты оформляются подрядчиком при предъявлении к приёмке выполненных работ и являются **первичными учётными документами**, подтверждающими наименование, количество и стоимость выполненных и принятых работ. На основании актов стоимость выполненных работ отражается в бухгалтерском учёте подрядчика и заказчика. **Акты, подписанные в одностороннем порядке, в бухгалтерском учёте не отражаются.**

Пункт 3: акты составляются участниками хозяйственной операции — юридическими лицами, филиалами юридических лиц, между которыми заключён договор строительного подряда. Подписываются лицами, ответственными за совершение хозяйственной операции, уполномоченными на подписание, с указанием должностей, фамилий, инициалов и личных подписей. Сведения о дате получения актов заказчиком (генподрядчиком) для рассмотрения и о дате получения подписанных актов заполняются на основании данных их регистрации.

Пункт 4: в формы актов допускается вносить иную информацию, не противоречащую законодательству и применяемой системе ценообразования. **Не допускается нарушение структуры установленной формы акта.**

Пункт 5: стоимостные показатели между резидентами заполняются в белорусских рублях; при валютной цене работ — справочно указывается общая стоимость в иностранной валюте; если договором предусмотрены расчёты иностранной валютой, показатели указываются в ней (слова «руб.» зачёркиваются).

Пункт 7: при изменении количества и стоимости принятых работ **по решению суда или по результатам контрольных обмеров составляются корректировочные акты**.

6.2. Когда какая форма применяется

Форма	Случай применения	Норма
С-2	Сдача-приёмка работ, стоимость которых определена **в базисном уровне цен**, с пересчётом в текущий уровень цен с применением базисных индексов изменения стоимости по элементам затрат и индексов изменения стоимости СМР на отчётный год с помесячной разбивкой	п. 8 Инструкции № 29
С-2а	**Сдача-приёмка работ по текущему ремонту**, а также при выполнении **дополнительных работ** в случае, предусмотренном Положением № 1553	**п. 9 Инструкции № 29**
С-2б	Сдача-приёмка строительных работ, расчёты за которые производятся **по неизменной договорной (контрактной) цене**, сформированной в соответствии с Положением № 1553	п. 10 Инструкции № 29
С-2в	Сдача-приёмка выполненных работ по возведению объектов строительства по договорам строительного подряда, заключённым **до 1 января 2015 г.**, предусматривающим формирование договорной (контрактной) цены с применением статистических индексов изменения стоимости СМР. В 2026 г. практически не применяется	п. 11 Инструкции № 29

Дополнительные требования Инструкции № 29, важные для практики:

- при выполнении строительных работ с привлечением субподрядчика генподрядчик представляет заказчику **общий (единый) акт**; отдельные акты возможны только при равенстве цен по договорам «заказчик — генподрядчик» и «генподрядчик — субподрядчик» (пп. 8, 9);
- **акт формы С-2б визируется представителем технического надзора заказчика** в части подтверждения количества принятых работ (п. 10). Аналогичная логика применяется и при приёмке работ по текущему ремонту, если заказчик осуществляет технический надзор самостоятельно или через инженера (инженерную организацию) (п. 18 Правил № 1450);
- если предметом договора кроме строительных работ являются пусконаладочные работы, они вносятся в графу 2 акта формы С-2б как отдельный вид работ (п. 10);
- **услуги генподрядчика субподрядчику («генуслуги») оформляются отдельным актом** и в актах форм С-2б и С-2в **не отражаются** (пп. 10, 11);
- при наличии у генподрядчика филиалов, исполняющих налоговые обязательства юридического лица, оформляется **сводный акт** с расшифровкой по каждому исполнителю и приложениями — актами по каждому филиалу (пп. 10, 11).

✦ **Для текущего ремонта в 2026 году применяется форма С-2а.** Это следует из прямого указания п. 9 Инструкции № 29. Форма С-2б предназначена для расчётов по неизменной цене, формируемой по главе 2 Положения № 1553 (возведение, реконструкция, модернизация, капитальный ремонт, снос, ремонт); для объектов текущего ремонта предусмотрена **отдельная глава 3** Положения и, соответственно, отдельная форма акта — С-2а.

6.3. Требования к заполнению формы С-2а (п. 9 Инструкции № 29)

Пункт 9, абзац 2:

> *«При выполнении текущего ремонта акт формы С-2а формируется **на основании локальной сметы (локального сметного расчёта)**, составленной в порядке, установленном Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении… В акт формы С-2а вносится информация о **фактически выполненных в отчётном периоде работах, объёмах и стоимости в разрезе элементов затрат (заработная плата, эксплуатация машин и механизмов, материалы, транспортные расходы), а также трудозатраты рабочих**»*.

Структура информации в С-2а:

1. Наименование работ (в соответствии с позициями локальной сметы).
2. Единица измерения и **фактически выполненный объём** за отчётный период.
3. Стоимость в разрезе **элементов затрат**:
   - заработная плата рабочих-строителей и машинистов;
   - эксплуатация машин и механизмов;
   - материалы, изделия, конструкции;
   - транспортные расходы.
4. **Трудозатраты рабочих** (человеко-часы) — отдельно, в натуральном выражении.
5. ОХР и ОПР, плановая прибыль, прочие средства (страховые взносы, зимние удорожания, подвижной/разъездной характер, содержание заказчика, непредвиденные, прогнозные индексы, налоги) — по структуре локальной сметы.

Дополнительные работы и С-2а (п. 9, абзац 3):

> *«К дополнительным работам, приёмка которых осуществляется с оформлением акта формы С-2а, относятся работы, **не предусмотренные проектной документацией на строительство объекта, необходимость выполнения которых возникла в ходе строительства и оплата которых осуществляется заказчиком за счёт резерва средств на непредвиденные работы и затраты**. **Недостатки в сметной документации, выявленные в процессе строительства объекта, к***

дополнительным работам не относятся».

⚠ **Это критически важное разграничение.** Если объём работ завышен или занижен из-за **ошибки в смете** (неправильно применён норматив, арифметическая ошибка, не учтён вид работ, который очевидно следовал из проектной документации/дефектного акта), — это **не дополнительные работы**. Это основание для **корректировки сметной документации** по подп. 39.1 п. 39 Инструкции № 116 (дополнительная локальная смета со знаками «–» и «+») и для **корректировки неизменной цены** по абзацу пятому части первой п. 11 Положения № 1553 (обнаружение недостатков технического и (или) счётного характера). Оплата таких работ идёт не из резерва на непредвиденные, а через корректировку сметы и цены.

Дополнительные работы — это работы, объективно не предусмотренные документацией, необходимость которых возникла **в ходе строительства** (скрытые дефекты, обнаруженные при вскрытии конструкций; изменившиеся обстоятельства). Их оплата — **за счёт резерва средств на непредвиденные работы и затраты** (1,5 % по подп. 33.5 Инструкции № 116) **и экономии средств по другим статьям в пределах сметной стоимости в целом** (п. 38 Инструкции № 116).

Субподряд (п. 9, абзацы 4–5):

- при выполнении работ с привлечением субподрядчика **генподрядчик представляет заказчику единый акт** на работы, выполненные собственными силами генподрядчика, и на работы, выполненные субподрядчиком;
- если цена работ субподрядчика по договору «генподрядчик — субподрядчик» **равна** цене этих же работ по договору «заказчик — генподрядчик», могут предъявляться **отдельные акты С-2а**; при этом все работы предъявляются заказчику **от имени генподрядчика**, а в акте на работы субподрядчика в строке «Субподрядчик» делается запись «работы выполнены субподрядчиком» с указанием наименования субподрядчика.

6.4. ⚠ Правовая коллизия Инструкции № 29 и как её разрешать

Инструкция, утверждённая постановлением Минстройархитектуры от 20.07.2018 № 29, **не приведена в полное соответствие** с последующими актами. В её тексте сохраняются ссылки на акты, утратившие силу:

Ссылка в Инструкции № 29	Статус на 03.11.2026	Что применять

Ссылка в Инструкции № 29	Статус на 03.11.2026	Что применять
Постановление Совмина от 15.09.1998 № 1450 (в преамбуле постановления № 29)	Утратило силу; действуют Правила № 1450, утв. постановлением Совмина от 15.05.2025 № 266	Правила № 1450
Постановление Минстройархитектуры от 18.11.2011 № 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов» (в п. 9)	Утратило силу с 01.01.2026 в связи с введением постановления № 116	Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании НРР, утв. постановлением № 116
«Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены **на строительство объектов**», утв. постановлением Совмина от 18.11.2011 № 1553, со ссылкой на его **п. 12** (в п. 9)	Положение переименовано и изложено в новой редакции постановлением Совмина от 15.05.2025 № 266; изменено постановлением от 30.10.2026 № 561. Дополнительные работы регулируются пп. 11, 12, 23 Положения; для текущего ремонта — глава 3	Действующая редакция Положения № 1553

Как действовать. Инструкция № 29 остаётся действующим НПА и обязательна в части **формы и порядка заполнения актов**. Устаревшие ссылки читаются как отсылки к соответствующим действующим актам (принцип правопреемства нормативного регулирования). При этом:

- **структуру формы С-2а нарушать нельзя** (п. 4 Инструкции № 29);
- **состав и порядок определения стоимостных показателей** следует брать из действующих актов: Кодекс (ст. 79, 83), постановление № 116 (с № 149), Положение № 1553 (в ред. № 266 и № 561), Правила № 1450;
- **основание для включения дополнительных работ** — не «п. 12 Положения о цене на строительство объектов» в старой редакции, а действующие пп. 11–12 (корректировка неизменной цены при выявлении дополнительных работ), п. 23 (стоимость дополнительных работ) Положения № 1553 и п. 38 Инструкции № 116 (источник финансирования);
- целесообразно закрепить в учётной политике и (или) в договоре порядок применения формы С-2а со ссылкой на действующие акты, чтобы снять вопросы аудиторов и проверяющих.

6.5. Справка о стоимости выполненных работ

Пункт 45 Правил № 1450: основанием для расчётов является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика **справка о стоимости выполненных работ**, составленная на основании акта (актов) сдачи-приёмки.

Форма справки о стоимости выполненных работ также относится к первичным учётным документам в строительстве (устанавливается постановлением Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 13). **Комплект документов для оплаты за отчётный месяц:**

```
1. Акт сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (форма С-2а)
2. Справка о стоимости выполненных работ и затратах
3. Локальная смета (как основание; для допработ — дополнительная локальная смета / локальная смета на
```

```
допработы)
4. Исполнительная документация по перечню, определяемому Минстройархитектуры
   (акты освидетельствования скрытых работ, акты промежуточной приёмки ответственных конструкций,
    журналы работ, паспорта и сертификаты на материалы и т.д.)
5. При наличии авансов — документы об отработке аванса, отчёт о целевом использовании целевого аванса
6. При допработах — акт о выявлении дополнительных работ, допсоглашение к договору, уточнённые
   график производства работ и график платежей
```

⚠ **Перечень исполнительной документации.** Постановлением Минстройархитектуры от 06.10.2026 № 84 утверждён **Перечень исполнительной документации** (это отдельный акт; он **не изменяет** стоимость человеко-часа). Пункт 20 Правил № 1450 обязывает подрядчика оформлять исполнительную документацию **по перечню, определяемому Министерством архитектуры и строительства**, в том числе в электронном виде, если это предусмотрено договором и при наличии технической возможности. Ссылку на актуальный перечень следует включать в договор напрямую или через локальный акт.

6.6. Приёмка результата работ и объекта

- **Пункт 55 Правил № 1450:** приёмка объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном законодательством. **Объекты текущего ремонта не подлежат приёмке в эксплуатацию** в порядке, установленном для объектов строительства (приёмочная комиссия, акт приёмки объекта в эксплуатацию), поскольку не требуется разрешительная документация. Результат оформляется актами сдачи-приёмки выполненных работ (С-2а) и справками о стоимости.
- **Гарантийный срок** и порядок устранения недостатков — по договору и Правилам № 1450 (п. 42 — дефектный акт на гарантийный ремонт, отдельная форма, утверждаемая Минстройархитектуры).
- **Контрольные обмеры** — при выявлении расхождений составляются корректировочные акты (п. 7 Инструкции № 29); изменение количества и стоимости принятых работ по результатам контрольных обмеров или по решению суда оформляется корректировочным актом.

6.7. Рекомендации по договору в части расчётов (формулировки)

Расчётный период. «Расчётным периодом признаётся календарный месяц» — для бюджетного финансирования это императив (п. 44 Правил). Для собственных средств можно установить иной период, но это усложняет применение прогнозных индексов (которые установлены с помесячной разбивкой).

Основание оплаты. «Основанием для расчётов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями Сторон справка о стоимости выполненных работ, составленная на основании акта сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ формы

С-2а».

Формула стоимости. «Стоимость работ, выполненных в отчётном месяце, формируется в ценах на дату составления локальной сметы, на основании которой определена цена подрядных работ по настоящему договору, с применением прогнозного индекса стоимости строительно-монтажных работ месяца выполнения работ, утверждённого Министерством экономики Республики Беларусь».

Авансы. Указать: наличие/отсутствие текущих авансов; процент авансирования; срок перечисления (до начала расчётного месяца); наличие/отсутствие целевых авансов и перечень ресурсов; порядок отчёта о целевом использовании; порядок отработки и зачёта; ответственность за неотработанный аванс (проценты по ставке рефинансирования Нацбанка на дату подписания акта).

Превышение/недоимка. «При превышении общей стоимости выполненных подрядных работ по актам над неизменной ценой стоимость работ, выполненных в последнем месяце, уменьшается в акте на сумму превышения. При превышении неизменной цены над общей стоимостью выполненных работ согласно актам на сумму превышения уменьшается неизменная цена». Второе условие **обязательно должно быть включено в договор** (ч. 5 п. 21 Положения № 1553).

Дополнительные работы. Прописать порядок, срок уведомления (не менее 10 календарных дней на ответ заказчика), форму акта, порядок составления локальной сметы на допработы, источник финансирования, срок заключения допсоглашения (до начала выполнения работ).

Корректировка цены. Исчерпывающий перечень оснований (для небюджетных объектов — п. 20 ч. 2 и п. 28 Положения № 1553 требуют указания оснований в договоре).

РАЗДЕЛ 07

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ: ПОЛНЫЙ АЛГОРИТМ

Дополнительные работы — наиболее конфликтная зона текущего ремонта. Причина: при ремонте значительная часть дефектов скрыта и выявляется только после вскрытия конструкций, демонтажа покрытий, отключения систем. Законодатель это учитывает — но требует строгого соблюдения процедуры.

7.1. Правовое определение и обязанность уведомления

Пункт 36 Правил № 1450:

> *«Подрядчик при выявлении дополнительных работ, не предусмотренных в проектной документации, **дефектном акте и сметной документации (смете) при текущем ремонте** и влекущих увеличение стоимости строительства, обязан **своевременно в письменной форме сообщить об этом заказчику**. При неполучении от заказчика ответа **в течение 10 календарных дней** со дня направления сообщения или в иной срок, предусмотренный договором, **подрядчик вправе приостановить выполнение строительных работ с отнесением убытков, вызванных простоем, на счёт заказчика**. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости проведения таких работ».*

Пункт 20 Правил № 1450 (обязанность подрядчика): своевременно сообщать заказчику о необходимости выполнения работ, не предусмотренных в проектной документации, дефектном акте и сметной документации (смете) при текущем ремонте (дополнительных работ), **об увеличении в связи с этим сметной стоимости строительства**.

Пункт 9 Инструкции № 29 (определение для целей акта С-2а): работы, не предусмотренные проектной документацией, необходимость выполнения которых возникла в ходе строительства, **оплата которых осуществляется заказчиком за счёт резерва средств на непредвиденные работы и затраты**. Недостатки в сметной документации к дополнительным работам не относятся.

ГК Республики Беларусь, ст. 669 (общая норма подряда): подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика об обстоятельствах, которые грозят годности или прочности результатов работы либо создают невозможность её завершения в срок, и приостановить работу. **Ст. 672 ГК** — дополнительные работы и увеличение сметной стоимости.

7.2. Пошаговый алгоритм (обязателен к применению)

Шаг 1. Фиксация обстоятельства

Подрядчик обнаруживает необходимость выполнения работ, не предусмотренных дефектным актом и локальной сметой. **Немедленно фиксирует:** дата, место (ось, помещение, инвентарный номер), характер выявленного обстоятельства, фото-/видеофиксация, при необходимости — вскрытие конструкции с составлением **акта освидетельствования скрытых работ** или акта на выявленные дополнительные работы (произвольная форма, но с обязательными реквизитами).

Шаг 2. Письменное уведомление заказчика

В письменной форме, с указанием:

- описания выявленного обстоятельства и его причин;
- перечня и объёмов работ, которые необходимо выполнить дополнительно;
- обоснования невозможности продолжения работ без выполнения дополнительных (или — возможности продолжения, если допработы не блокируют фронт);
- предварительной оценки стоимости;
- влияния на сроки (график производства работ);
- ссылки на п. 36 Правил № 1450 и на условия договора;
- предложения о порядке действий.

Способ направления — с подтверждением получения (нарочно с отметкой, заказное письмо с уведомлением, ЭДО, электронная почта, если такой порядок предусмотрен договором). Факт и дата направления должны быть доказуемы: отсчёт 10 календарных дней начинается **со дня направления сообщения**.

Шаг 3. Реакция заказчика (10 календарных дней)

Варианты:

- **(а) Согласие.** Заказчик поручает разработать локальную смету на дополнительные работы, подписывает акт о выявлении дополнительных работ, заключает **дополнительное соглашение до начала выполнения работ** (п. 18 Правил: «изменять условия договора при наличии дополнительных работ **до начала их выполнения**»).
- **(б) Отказ.** Заказчик письменно отказывает с обоснованием. Если он докажет отсутствие необходимости проведения таких работ, он освобождается от возмещения убытков от простоя.
- **(в) Молчание.** По истечении 10 календарных дней (или иного срока по договору) **подрядчик вправе приостановить работы** с отнесением убытков от простоя на счёт заказчика. Приостановление должно быть оформлено: уведомление о приостановлении, акт о приостановлении, запись в общем журнале работ, расчёт убытков (простой бригад и механизмов, охрана площадки, аренда, накладные).

> ⚠ **Критическая ошибка подрядчика:** выполнить дополнительные работы без письменного согласия заказчика, «чтобы не срывать сроки». Последствия: работы не подлежат оплате (нет основания — п.

21 Положения № 1553: в акты включаются фактически выполненные работы, но цена — неизменная, а увеличение сверх неё оформляется только через корректировку/допсоглашение); затраты заказчика на их оплату могут быть признаны не имеющими документального основания; при бюджетном финансировании — квалификация как нецелевое использование средств и завышение объёмов (п. 22 Положения № 1553 отсылает к порядку отнесения принятых и (или) оплаченных работ к завышенным объёмам и (или) стоимости).

Критическая ошибка заказчика: проигнорировать уведомление. Молчание свыше 10 календарных дней даёт подрядчику право на приостановку с возложением убытков на заказчика. Плюс — перенос сроков по п. 66 Правил (выявление дополнительных объёмов, влияющих на своевременное исполнение обязательств) с соответствующей корректировкой неизменной цены.

Шаг 4. Сметное оформление дополнительных работ

Два различных механизма (пп. 39.1 и 39.2 п. 39 Инструкции № 116):

Механизм 1 — корректировка существующей сметы (подп. 39.1): составляется **дополнительная локальная смета** по форме приложения 1 с особенностями:

- указывается номер локальной сметы и номер позиции корректируемого вида работ и расходов, соответствующий номеру позиции в корректируемой локальной смете;
- корректируемые и корректирующие позиции располагаются **друг за другом**;
- при исключении отдельных видов работ и расходов позиции отображаются со знаком «–», при дополнении — со знаком «+»;
- **составление локальных смет взамен выпущенных ранее не допускается**, кроме случаев полного исключения всех позиций, предусмотренных локальной сметой.

Применяется, когда изменяются объёмы/характеристики уже предусмотренных работ (в том числе при выявлении недостатков сметы).

Механизм 2 — локальная смета на дополнительные работы (подп. 39.2): составляется отдельная **локальная смета на дополнительные работы** по форме приложения 1, в которую также включаются:

- средства по уплате обязательных страховых взносов;
- дополнительные средства при производстве СМР в зимнее время; средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой рабочих-строителей подрядчика;
- средства, учитывающие применение прогнозных индексов стоимости СМР и оборудования;
- средства, учитывающие налоги и отчисления (кроме страховых взносов).

Применяется, когда речь идёт именно о **новых** работах, не предусмотренных документацией. Основание для составления — акт, оформленный заказчиком и проектной организацией (п. 38 Инструкции № 116). **При текущем ремонте, где проектная организация не участвует, акт оформляется заказчиком и подрядчиком**

(а при привлечении инженера/инженерной организации — и ею).

Шаг 5. Определение стоимости и источник финансирования

Стоимость (п. 23 Положения № 1553): сметная стоимость дополнительных работ, **определённая на дату начала разработки сметы** на них, **с учётом прогнозного индекса месяца выполнения таких работ**.

Источник финансирования (п. 38 Инструкции № 116):

> *«...компенсация этого увеличения производится **за счёт средств на непредвиденные работы и затраты и экономии средств по другим статьям в пределах сметной стоимости строительства в целом**».*

То есть: сначала резерв на непредвиденные (1,5 % по подп. 33.5), затем экономия по другим статьям, и всё это — **в пределах сметной стоимости в целом**. Если дополнительных работ больше, чем резерв + экономия, — требуется **увеличение сметной стоимости** и, соответственно, изменение цены договора, что возможно только в пределах, допустимых законодательством о закупках (10 % для госзакупок; 15 % для закупок за собственные средства), либо через новую закупку.

Отражение в графиках (п. 23 Положения № 1553): стоимость дополнительных работ отражается при уточнении графика производства работ и графика платежей **отдельной строкой**.

Корректировка неизменной цены (абз. 7 ч. 1 п. 11 Положения № 1553): неизменная цена корректируется при изменении сроков выполнения подрядных работ, предусмотренных договором, при **выявлении в ходе строительства дополнительных работ, влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств**. По абз. 6–9 ч. 1 п. 11 корректировка применяется в отношении работ, подлежащих выполнению после наступления обстоятельств, **с применением прогнозных индексов месяца предполагаемого выполнения работ в новые сроки** согласно уточнённому графику (п. 12 Положения).

Шаг 6. Изменение договора

- **Форма:** дополнительное соглашение (п. 62 Правил № 1450); соглашение об изменении договора на закупку совершается **в той же форме, что и договор** (п. 2 ст. 25 Закона № 419-З; ч. 3 п. 44 Положения № 168).
- **Госзакупки:** проект соглашения размещается на ЭТП, поставщик подписывает в течение **5 рабочих дней** со дня размещения; соглашение размещается в ГИАС. Пределы — **10 %** по объёму (подп. 1.8 п. 1 № 395); изменение цены — только по основаниям подп. 1.8 (изменение законодательства, регулируемые цены) или по актам Совмина.
- **Закупки за собственные средства: 15 %** по объёму (абз. 3 ч. 2 п. 44 Положения № 168) и специальное основание — изменение требований, объёма, сроков и цены **не более чем на 15 %** при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой (абз. 10 ч. 2 п. 44),

подтверждённое актом закупающей организации, подрядчика и инженерной организации (если привлечена).

- **Срок уведомления и рассмотрения** (п. 65 Правил № 1450): сторона, которой стали известны обстоятельства, требующие изменения условий договора, обязана уведомить другую сторону письменно и подготовить предложения; другая сторона обязана **в течение 5 рабочих дней** со дня получения уведомления рассмотреть предложения и подписать допсоглашение, либо согласиться на расторжение, либо отказаться от исполнения. **Если стороны своевременно не приняли меры по изменению условий договора, они обязаны выполнять условия заключённого договора** (кроме случаев изменения законодательства).

Шаг 7. Выполнение, приёмка и оплата

- Работы выполняются **после** подписания допсоглашения (п. 18 Правил).
- Приёмка оформляется **актом формы С-2а** (п. 9 Инструкции № 29 — С-2а применяется и при выполнении дополнительных работ). **В форме С-2б дополнительные работы не отражаются** (п. 10 Инструкции № 29).
- В справке о стоимости выполненных работ дополнительные работы отражаются **отдельной строкой** (п. 23 Положения № 1553).
- При расчёте отработанного текущего аванса стоимость фактически выполненных работ в расчётном месяце берётся **с учётом стоимости дополнительных работ** (п. 47 Правил № 1450).

7.3. Сводная таблица пределов изменения договора при дополнительных работах

Режим	Предел изменения объёма	Предел изменения цены	Документ-основание	Форма
Государственные закупки (Закон № 419-З, бюджетные и приравненные средства)	**10 %**	Пропорционально объёму; отдельные основания — изменение законодательства, регулируемые цены	подп. 1.8 п. 1 постановления № 395; п. 2 ст. 21, ст. 25 Закона № 419-З; п. 20 Положения № 1553	Допсоглашение; проект на ЭТП, подписание за 5 рабочих дней, размещение в ГИАС
Закупки за счёт собственных средств (постановление № 168)	**15 %**	**15 %** (спецоснование для текущего ремонта)	абз. 3 и абз. 10 ч. 2 п. 44 Положения № 168; п. 20 ч. 2 и п. 28 Положения № 1553	Соглашение об изменении в той же форме, что и договор; **акт** закупающей организации, подрядчика и инженерной организации (если привлечена)
Договор вне сферы закупок (частный заказчик, не подпадающий под № 168)	По соглашению сторон	По основаниям, предусмотренным в договоре	п. 64 Правил № 1450; п. 20 ч. 2, п. 28 Положения № 1553; ст. 391, 672 ГК	Допсоглашение

7.4. Типичные ошибки и риски

Ошибка	Последствие
Допработы выполнены без письменного уведомления и допсоглашения	Не оплачиваются; при бюджетном финансировании — завышение объёмов и стоимости (п. 22 Положения № 1553), риск возврата средств и административной ответственности
Уведомление отправлено без подтверждения даты отправки	Невозможно доказать течение 10-дневного срока; право на приостановку не возникает
Подмена допработ «исправлением ошибок сметы» (или наоборот)	Неверный источник финансирования; при проверке — переквалификация и снятие затрат
Превышение предела 10 % (госзакупки)	Изменение договора недействительно; нарушение законодательства о госзакупках; жалоба в МАРТ; предписание
Акт о выявлении допработ не подписан инженерной организацией при её привлечении (№ 168)	Не соблюдено условие абз. 10 ч. 2 п. 44 — изменение договора неправомерно
Допработы приняты по форме С-2б вместо С-2а	Нарушение порядка применения форм актов (п. 10 Инструкции № 29: допработы в С-2б не отражаются)
Не уточнены графики производства работ и платежей	Невозможно корректно применить прогнозные индексы месяца выполнения; спор о стоимости
Стоимость допработ определена «по факту» (счета, накладные), а не по смете на дату начала её разработки	Нарушение п. 23 Положения № 1553; завышение/занижение; риск снятия затрат

РАЗДЕЛ 08

8. ОТХОДЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Три контура регулирования

Отходы при текущем ремонте регулируются одновременно:

1. **сметно-строительным** законодательством (Инструкция № 116: ведомость отходов, средства на обращение с отходами, возвратные материалы);
2. **договорным** (Правила № 1450: обязанности подрядчика по уборке и освобождению площадки);
3. **экологическим и налоговым** (Закон от 20.07.2007 № 271-З «Об обращении с отходами»; Налоговый кодекс — экологический налог за захоронение отходов; постановлением Совмина от 23.07.2012 № 143 — отнесение отходов к опасным и др.).

8.2. Сметная сторона

8.2.1. Пункт 14 Инструкции № 116 (в ред. № 149)

> *«Для отходов, подлежащих хранению, использованию, обезвреживанию, захоронению, в том числе использованию в качестве изолирующего слоя на объектах захоронения отходов,* ***за итогом локальной сметы (локального сметного расчёта) справочно*** *приводится* ***масса (количество) каждого вида отходов****. Масса (количество) каждого вида отходов уточняется в процессе строительства».*

Ключевые слова — **«за итогом»** и **«справочно»**. Масса (количество) отходов не входит в стоимость работ, но указывается в смете для последующего расчёта средств на обращение с отходами.

Изменение, внесённое № 149: из п. 14 исключено слово «объёмная» (было «объёмная масса»), из графы 3 приложения 8 исключены слова «объёмная» и «, м.п.». Это приведение терминологии к законодательству об обращении с отходами, где отходы учитываются по массе (тонны) или количеству (штуки, кубические метры), а «объёмная масса» — физическая характеристика, а не единица учёта.

8.2.2. Ведомость отходов (приложение 8 к Инструкции № 116)

Форма «ВЕДОМОСТЬ ОТХОДОВ»:

- составляется в ценах на дату разработки;
- указывается номер локальной сметы / объектной сметы;
- графы: **1** — код отхода; **2** — наименование отхода; **3** — масса (количество), т (шт.); **4** — средства на

перевозку отходов (погрузка, транспортировка, разгрузка); **5** — средства, связанные с приёмом, использованием, обезвреживанием, захоронением, хранением отходов; **6** — экологический налог; **7** — **всего, тыс. руб.**

При текущем ремонте ведомость отходов составляется к локальной смете (объектных смет нет — п. 4 Инструкции).

8.2.3. Подпункт 31.13 Инструкции № 116 — состав средств на обращение с отходами

> *«средства на выполнение мероприятий по обращению с отходами, подлежащими хранению, использованию, обезвреживанию, захоронению, в том числе использованию в качестве изолирующего слоя на объектах захоронения отходов: — средства на **перевозку отходов** (погрузка, транспортировка, разгрузка) в санкционированные места хранения, захоронения отходов, на объекты обезвреживания, использования, которые определяются исходя из массы (количества) отходов, предусмотренной проектной документацией, **фактического расстояния** от объекта строительства до санкционированных мест хранения отходов, захоронения отходов, объектов обезвреживания, использования отходов **и соответствующих тарифов**; — *средства, связанные с **приёмом, использованием, обезвреживанием, захоронением, хранением отходов**, которые определяются исходя из массы (количества) отходов, предусмотренной проектной документацией, **и текущих цен (тарифов)**;* — средства, связанные с уплатой **экологического налога**. Средства определяются **по итогу графы 7 ведомости отходов** по форме согласно приложению 8».*

8.2.4. Пункт 10 Инструкции № 116 в редакции № 149 — обращение с отходами в локальной смете текущего ремонта

С 01.01.2026 в локальную смету по текущему ремонту **включаются средства на выполнение мероприятий по обращению с отходами** (новый абзац части первой п. 10). Ранее такие средства предусматривались только в сводном сметном расчёте (глава 9, подп. 31.13), которого при текущем ремонте нет. Это сняло многолетний пробел: **перевозка, захоронение и экологический налог по отходам текущего ремонта теперь легально включаются в цену**.

Условие — наличие ведомости отходов, составленной на основании данных дефектного акта о массах (количестве) образующихся отходов.

8.2.5. Возвратные материалы и возвратные суммы

Инструкция № 116 (п. 2, определения):

- **возвратные материалы** — материалы, полученные на объекте строительства в ходе сноса зданий, сооружений, их частей, инженерных и транспортных коммуникаций, их частей, проведения демонтажных работ, **пригодные для повторного применения** на данном или ином объекте, **а также**

отходы, подлежащие реализации;

- **возвратные суммы** — размер денежных средств, планируемых к получению в результате реализации возвратных материалов и материалов попутной добычи, не используемых на данном объекте или иных объектах заказчика, застройщика и **направляемых на компенсацию ранее выделенных бюджетных средств** на финансирование строительства данного объекта; определяются по отпускным (текущим) ценам на аналогичные по назначению материалы; в состав возвратных сумм включаются погрузочно-разгрузочные работы и транспортные расходы по доставке до места складирования и (или) переработки.

✦ **Практика для текущего ремонта.** При ремонте образуется значительное количество возвратных материалов: металлолом (радиаторы, трубопроводы, кровельная сталь), бой кирпича и бетона (может использоваться как вторичный щебень), деревянные конструкции, кабель (лом цветных металлов), окна/двери (при пригодности). Их стоимость **уменьшает** сметную стоимость (вычитается как возвратные суммы) либо, при реализации, образует доходы. Для бюджетных объектов возвратные суммы направляются на компенсацию выделенных бюджетных средств.

Что должно быть в договоре: (а) перечень материалов, относимых к возвратным; (б) порядок их оценки; (в) кому они принадлежат и кто их реализует; (г) порядок зачёта возвратных сумм в расчётах. Без этих условий возникают споры о том, кто получил доход от сдачи металлолома.

8.3. Договорная сторона (Правила № 1450)

- **П. 20:** подрядчик обязан обеспечивать **надлежащее и безопасное складирование материалов, регулярную уборку строительной площадки и объекта от строительных отходов и мусора**; принимать меры по сохранности имущества, переданного заказчиком.
- **П. 41:** после завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) подрядчик обязан **освободить строительную площадку от строительных отходов, неиспользованных материальных ресурсов и временных построек в согласованные с заказчиком сроки**.
- **П. 20:** подрядчик обязан представлять заказчику в письменной форме **отчёт об использовании материальных ресурсов** и возвращать их излишки (если обеспечение ресурсами осуществляет заказчик).

Рекомендуемые договорные условия по отходам:

1. Кто является **собственником отходов** и, соответственно, плательщиком экологического налога и лицом, обязанным обеспечить их удаление (по общему правилу — тот, кто их образовал, т.е. подрядчик, если договором не предусмотрено иное).
2. Включены ли расходы на удаление отходов в неизменную цену (если включены по ведомости

отходов — подрядчик несёт их сам; если не включены — требуется допсоглашение либо они признаются дополнительными работами).

3. Обязанность подрядчика заключить договоры с организациями, осуществляющими вывоз, использование, обезвреживание и захоронение отходов, и наличие у них соответствующих разрешительных документов.
4. Обязанность подрядчика передавать заказчику копии первичных учётных документов о передаче отходов (акты, товарно-транспортные накладные, документы о приеме отходов на объекты захоронения/использования).
5. Обязанность вести учёт отходов (в соответствии с Инструкцией о порядке учёта отходов, утв. постановлением Минприроды) и предоставлять сведения для статистической отчётности (форма 1-отходы).
6. Ответственность за нарушение природоохранного законодательства при обращении с отходами, возмещение заказчику штрафов, наложенных по вине подрядчика.
7. Порядок обращения с **опасными отходами**, которые могут быть выявлены при ремонте старых зданий: асбестосодержащие материалы (шифер, асбестовые трубы, старые уплотнения), отходы, содержащие ртуть (люминесцентные лампы, приборы), отработанные масла и ГСМ, остатки ЛКМ и растворителей, отходы битума. Их удаление требует специальных условий и лицензий — **должно быть прямо названо в дефектном акте и учтено в смете**.

8.4. Налоговая сторона: экологический налог

Объект налогообложения — захоронение отходов производства (глава 21 Налогового кодекса Республики Беларусь). Плательщиками признаются организации и ИП, осуществляющие захоронение отходов производства на объектах захоронения отходов производства, — то есть **собственники отходов**, если иное не установлено договором.

Практические правила:

1. **Определите собственника отходов в договоре.** Если договором установлено, что собственником отходов становится подрядчик (или что подрядчик самостоятельно организует их удаление), плательщиком эконалога выступает подрядчик. Если собственник — заказчик, а подрядчик лишь вывозит отходы по поручению заказчика, плательщик — заказчик.
2. **Средства на уплату экологического налога включаются в смету** (подп. 31.13 Инструкции № 116, графа 6 приложения 8) и, соответственно, в неизменную цену. При текущем ремонте с 01.01.2026 — через п. 10.
3. **Ставки** устанавливаются Налоговым кодексом (приложение к нему) и индексируются ежегодно; применяются с учётом повышающих/понижающих коэффициентов (в частности, при захоронении отходов, не подлежащих использованию, и в отношении отдельных категорий объектов).
4. **Налоговая декларация** по экологическому налогу представляется в установленные НК сроки; налог исчисляется и уплачивается по месту нахождения объекта захоронения отходов (в порядке,

установленном НК).

5. **Отходы, переданные на использование/обезвреживание**, объектом обложения налогом за захоронение не являются — при наличии подтверждающих документов (договор с организацией, осуществляющей использование отходов, акт приёма-передачи, документы о реализации вторичных материальных ресурсов).
6. **Классификация отходов** (код по классификатору отходов) определяет ставку и возможность применения льгот. Код должен быть указан в графе 1 ведомости отходов (приложение 8 к Инструкции № 116) и совпадать с кодом в документах о передаче отходов.

> ⚠ **Риск 2026 года.** Если в дефектном акте и смете средства на обращение с отходами **не предусмотрены** (а это возможно только при отсутствии обоснования в дефектном акте — см. п. 10 Инструкции № 116 в ред. № 149), подрядчик обязан вывезти отходы по п. 41 Правил № 1450, но **не имеет источника финансирования** в рамках неизменной цены. Результат — либо невыполнение обязанности (претензия, штраф), либо спор о дополнительных работах. **Профилактика:** при обследовании объекта обязательно оценивать и фиксировать в дефектном акте объёмы и виды образующихся отходов.

8.5. Чек-лист по отходам для текущего ремонта

☐ В дефектном акте зафиксированы виды и ориентировочные массы (количества) образующихся отходов, с кодами по классификатору.

☐ В дефектном акте обоснованы средства на обращение с отходами (условие п. 10 Инструкции № 116 в ред. № 149).

☐ Составлена ведомость отходов (приложение 8 к Инструкции № 116) с итогом по графе 7.

☐ В локальную смету включены: перевозка (с фактическим расстоянием и тарифами), приём/захоронение/использование (по текущим тарифам), экологический налог.

☐ Определены возвратные материалы и возвратные суммы; порядок их оценки и зачёта закреплён в договоре.

☐ В договоре определён собственник отходов и плательщик эконалога.

☐ В договоре закреплены: обязанность подрядчика по регулярной уборке (п. 20 Правил), освобождению площадки (п. 41 Правил), срокам; обязанность передавать документы о передаче отходов; ответственность за экологические правонарушения.

☐ Проверено наличие у подрядчика и у перевозчика/объекта захоронения необходимых разрешительных документов (в т.ч. для опасных отходов).

☐ Организован учёт отходов и представление статистической отчётности.

☐ При фактическом изменении масс отходов в процессе строительства — уточнена ведомость отходов

(п. 14 Инструкции № 116: «масса (количество) каждого вида отходов уточняется в процессе строительства»), при необходимости — оформлены дополнительные работы или корректировка сметы.

РАЗДЕЛ 09

9. БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЁТ

9.1. Принципиальное правило: текущий ремонт не капитализируется

Затраты на текущий ремонт основных средств **признаются расходами того отчётного периода, в котором они произведены**, и **не увеличивают первоначальную (переоцененную) стоимость основного средства**. Это следует из самой квалификации работ: текущий ремонт направлен на **предупреждение износа, устранение повреждений и неисправностей, улучшение эстетических качеств** (подп. 1.83 п. 1 ст. 1 Кодекса), то есть на **поддержание** объекта в рабочем состоянии, а не на повышение его потребительских свойств или продление срока полезного использования.

Капитализируются (относятся на увеличение стоимости основных средств, вложений в долгосрочные активы):

- **капитальный ремонт** — в порядке, установленном законодательством (с возможным увеличением стоимости при улучшении характеристик, а также в составе затрат на восстановление);
- **модернизация, реконструкция, техническая модернизация** — как затраты на улучшение, повышающие потребительские свойства; в этом случае, как правило, пересматривается нормативный срок службы и производится перерасчёт амортизации;
- **достройка, дооборудование**.

> ⚠ **Отсюда — прямая связь с разделом 2.** Неправильная квалификация работ (оформление капитального ремонта как текущего) приводит не только к строительным нарушениям, но и к **искажению бухгалтерского учёта**: занижению стоимости основного средства, завышению расходов периода, занижению налога на прибыль, занижению амортизационных отчислений в последующих периодах. Это типовое нарушение, выявляемое при проверках.

9.2. Учёт у заказчика (застройщика)

Нормативная база: Закон от 12.07.2013 № 57-З «О бухгалтерском учёте и отчётности»; национальные стандарты бухгалтерского учёта и отчётности, в т.ч. по основным средствам и по затратам; Инструкция о порядке формирования фактической стоимости строительства объекта в бухгалтерском учёте заказчика, застройщика (утверждается Минстройархитектуры в соответствии с п. 6 ст. 79 Кодекса); учётная политика организации.

Типовые проводки (общая схема, уточняется учётной политикой и планом счетов):

Содержание	Дебет	Кредит
Начисление стоимости работ по текущему ремонту, принятой по акту С-2а и справке о стоимости	20, 23, 25, 26, 29, 44 (в зависимости от назначения объекта)	60
НДС по принятым работам (при наличии права на вычет)	18	60
Перечисление текущего аванса подрядчику	60	51
Зачёт аванса при приёмке работ	60	60 (субсчета)
Перечисление целевого аванса на материальные ресурсы	60	51
Начисление процентов за пользование чужими денежными средствами при неотработке аванса (претензия подрядчику)	76	90 (иные доходы)
Отражение затрат на текущий ремонт **арендованного** объекта (если возмещение арендодателем не предусмотрено)	20, 26, 44	60
Начисление возмещения арендодателем стоимости ремонта	76	90

Ключевые моменты:

1. **Назначение объекта определяет счёт затрат.** Ремонт производственного цеха → 20/25; ремонт административного здания → 26; ремонт объекта торговли → 44; ремонт вспомогательного производства → 23/29.
2. **Расходы признаются по мере приёмки работ**, на дату подписания акта С-2а и справки о стоимости (принцип начисления).
3. **Незавершённые капитальные вложения (счёт 08) при текущем ремонте не используются** — затраты сразу идут на счета расходов по видам деятельности.
4. **Первичные документы:** дефектный акт (С-1), локальная смета, договор с приложениями (графики), акты освидетельствования скрытых работ, акт С-2а, справка о стоимости выполненных работ, документы об авансах, исполнительная документация. Отсутствие любого из них ставит под сомнение обоснованность затрат.
5. **Фактическая стоимость строительства** (п. 6 ст. 79 Кодекса) формируется в бухгалтерском учёте заказчика, застройщика в порядке, установленном Минстройархитектуры. Для текущего ремонта объекта, не вводимого в эксплуатацию, этот учёт ведётся как учёт затрат на ремонт, а не как учёт незавершённого строительства.

9.3. Учёт у подрядчика

Содержание	Дебет	Кредит
Затраты на выполнение работ (материалы, заработная плата, отчисления, эксплуатация машин, накладные)	20 (по объекту/заказу)	10, 70, 69, 76, 02, 23, 25, 26
Получен текущий аванс	51	62
Начислена выручка по акту С-2а и справке о стоимости	62	90-1
НДС от выручки	90-2	68

Содержание	Дебет	Кредит
Списана фактическая себестоимость выполненных работ	90-4	20
Экономия (превышение неизменной цены над фактической стоимостью) при достижении потребительских и качественных характеристик	—	относится на финансовые результаты (п. 52 Правил № 1450, п. 13 Положения № 1553)
Проценты за пользование чужими денежными средствами при неотработке аванса	90-4 / 92	60 / 76

Ключевые моменты:

1. **Выручка признаётся по мере сдачи-приёмки работ** на основании акта С-2а и справки о стоимости (принцип начисления).
2. **Незавершённое производство** на счёте 20 отражает затраты по работам, не принятым заказчиком на отчётную дату.
3. **Отрицательная разница** между фактической себестоимостью и неизменной ценой — экономия подрядчика; **положительная разница** (перерасход) — убыток подрядчика (п. 52 Правил).
4. **Отчёт о целевом использовании целевого аванса** — обязательный документ (п. 20 Правил № 1450).
5. **Отходы:** если подрядчик является собственником отходов и уплачивает эконалог, налог относится на затраты (счёт 20) либо на прочие расходы — по учётной политике; при реализации возвратных материалов (металлолом и др.) отражается прочий доход.

9.4. Налоговый учёт

9.4.1. Налог на прибыль

- **Статья 169 НК:** затраты, учитываемые при налогообложении, должны быть **экономически обоснованными**, подтверждёнными документами, составленными в соответствии с законодательством, и произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода. Применяется **принцип начисления**.
- **Статья 170 НК:** состав затрат по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемых при налогообложении. Расходы на ремонт основных средств, в том числе арендованных, относятся к затратам по производству и реализации.
- **Ремонт арендованного имущества.** Согласно **ст. 587 ГК Республики Беларусь** арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, **если иное не установлено законодательством или договором аренды**. Соответственно, затраты арендатора на текущий ремонт арендованного объекта учитываются при налогообложении прибыли, **если договором не предусмотрено возмещение их стоимости арендодателем**. Если возмещение предусмотрено — стоимость ремонта у арендатора в затратах не учитывается (возмещается), а у арендодателя включается в состав его расходов/доходов в общем порядке.

⚠ **Проверьте договор аренды до начала ремонта.** Три возможных варианта, и каждый даёт разный налоговый результат:

1. Ремонт за счёт арендатора без возмещения → затраты арендатора учитываются при налогообложении.
2. Ремонт за счёт арендатора с возмещением арендодателем → затраты не учитываются у арендатора; возмещение — доход арендодателя; расходы — у арендодателя.
3. Ремонт за счёт арендодателя → подрядчик работает по договору с арендодателем; у арендатора расходов нет.

Смешанный (не урегулированный письменно) вариант — источник споров с налоговыми органами и риска снятия затрат.

- **Амортизация.** При текущем ремонте переоценка, изменение срока полезного использования и норм амортизации **не производятся**. При модернизации/реконструкции — производятся в установленном порядке.

9.4.2. НДС

- Работы по текущему ремонту, выполняемые подрядчиком, облагаются НДС в общем порядке. Ставка — по НК.
- Сметная стоимость ресурсов по подпунктам 8.2–8.5 п. 8 Инструкции № 116 для работ, **освобождаемых от НДС**, определяется по ценам (тарифам) **с учётом НДС** (п. 9 Инструкции).
- Заказчик принимает НДС к вычету в общем порядке при наличии права на вычет и при условии принятия работ к учёту, наличии первичных документов (акт С-2а, справка о стоимости) и ЭСЧФ.
- **Неизменная цена включает НДС** (п. 16 Положения № 1553 — цена заказчика формируется с учётом НДС). Изменение налогового законодательства — основание корректировки неизменной цены (абз. 2 ч. 1 п. 11 Положения).

9.4.3. Экологический налог

См. раздел 8.4. Плательщик определяется по принадлежности отходов и условиям договора.

9.4.4. Прочие налоги и отчисления

- **Обязательные страховые взносы** в ФСЗН — 34 % от фонда оплаты труда (в смете — подп. 31.2 Инструкции № 116; в локальной смете текущего ремонта — п. 10).
- **Налоги, уплачиваемые из выручки** (НДС, при упрощённой системе — налог при УСН, отчисления в Белгосстрах в части, относимой на выручку, и др.) — учитываются в цене предложения подрядчика

как элемент «Н» в формулах подп. 7.1 п. 7 и п. 26 Положения № 1553.

- **Налог на недвижимость и земельный налог** — не связаны напрямую с ремонтом, но при изменении характеристик объекта (модернизация/реконструкция) возможна переоценка.

9.5. Документооборот: минимально необходимый комплект для подтверждения затрат

До начала работ:

1. Приказ о проведении обследования и создании комиссии.
2. Дефектный акт формы С-1 (с датой начала работ и продолжительностью, установленными заказчиком; с количественными показателями; с обоснованием прочих средств).
3. Локальная смета (по Инструкции № 116; при необходимости — ведомость отходов).
4. Документы о проведении процедуры закупки (годовой план, решение о проведении закупки, протокол/справка о выборе поставщика, документация о закупке).
5. Договор строительного подряда с приложениями (график производства работ, график платежей, расчёт неизменной цены, перечень материалов заказчика, график поставки).

В процессе работ: 6. Общий журнал работ; специальные журналы. 7. Акты освидетельствования скрытых работ, акты промежуточной приёмки ответственных конструкций. 8. Уведомления о дополнительных работах, акты о выявлении дополнительных работ, дополнительные локальные сметы / локальные сметы на дополнительные работы, допсоглашения. 9. Документы по авансам: заявки, платёжные документы, отчёты о целевом использовании. 10. Документы по отходам: акты передачи отходов, ТТН, договоры с организациями по обращению с отходами.

По завершении работ: 11. Акты сдачи-приёмки выполненных работ формы С-2а (по отчётным месяцам). 12. Справки о стоимости выполненных работ. 13. Итоговая справка о стоимости выполненных работ (по объекту в целом). 14. Акт об освобождении площадки от отходов и временных построек (п. 41 Правил № 1450). 15. Документы по гарантийным обязательствам.

РАЗДЕЛ 10

10. СМЕШАННЫЕ ДОГОВОРЫ

10.1. Правовая основа

Пункт 2 ст. 391 ГК Республики Беларусь:

> *«Если иное не предусмотрено законодательными актами, стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (**смешанный договор**). К отношениям сторон по смешанному договору применяются **в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре**, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора».*

Пункт 3 ст. 391 ГК: условия договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством (ст. 392); диспозитивные нормы применяются, если стороны не установили иное.

Правило квалификации: к каждой части отношений смешанного договора применяется **свой** режим правового регулирования. Это означает, что в одном договоре могут одновременно присутствовать:

- режим строительного подряда (глава 37 §3 ГК, Кодекс, Правила № 1450, Положение № 1553, Инструкция № 116, форма С-2а);
- режим оказания услуг (глава 38 ГК, произвольная форма акта);
- режим поставки/купли-продажи (главы 27, 30 ГК, товарные накладные);
- режим подряда на выполнение проектных и изыскательских работ;
- режим перевозки, аренды, хранения и др.

10.2. Типичные смешанные конструкции при текущем ремонте и их правовой режим

Конструкция	Допустимость	Режим	Риски и рекомендации

Конструкция	Допустимость	Режим	Риски и рекомендации
Работы по текущему ремонту + поставка материалов/ оборудования подрядчиком	Допустимо	Строительный подряд (материалы — часть работ) либо подряд + поставка	Если материалы включены в неизменную цену — это подряд, и поставка оформляется через смету и график поставки (п. 29 Правил № 1450). Если оборудование поставляется отдельно и не монтируется подрядчиком — это отдельный договор поставки либо выделенная часть с раздельной ценой. **Обязательно разделите цену и документооборот**
Работы по текущему ремонту + услуги по содержанию (уборка, обслуживание) объекта на период работ	Допустимо, но нежелательно	Подряд + услуги	Разные акты (С-2а для работ, произвольная форма для услуг), раздельный учёт. **Лучше заключить два договора** — проще отчитаться и избежать смешения порогов закупок
Работы по текущему ремонту + вывоз и захоронение строительных отходов	Допустимо	Подряд + услуги/перевозка	Если средства на обращение с отходами включены в смету (п. 10 Инструкции № 116 в ред. № 149) — это часть подрядных работ и отдельного договора не требуется. Если заказчик вывозит отходы сам — отдельный договор. **Определите собственника отходов**
Работы по текущему ремонту + разработка сметной документации	Допустимо	Подряд + услуги (инженерные)	С 01.01.2026 средства на разработку сметной документации можно включить в локальную смету текущего ремонта **при обосновании в дефектном акте** (абз. 9 ч. 1 п. 10 Инструкции № 116 в ред. № 149). Это часто делает отдельный договор ненужным
Работы по текущему ремонту + работы, требующие проектной документации (капремонт, модернизация, реконструкция)	✗ **Крайне рискованно**	Разные режимы: для части работ — упрощённый (ст. 83 Кодекса), для части — полный (проектная документация, разрешительная документация, аттестаты, уведомление о СМР, госстройнадзор, экспертиза)	**Не рекомендуется.** См. подраздел 10.3
Работы по текущему ремонту + работы по техническому обслуживанию (содержанию)	○ Допустимо с оговорками	Подряд + услуги; разные формы актов, разные порядки ценообразования	Разграничьте объёмы по СП 1.04.01-2021 (приложение А) и перечню работ по техобслуживанию. Ведите раздельный учёт. Риск: переквалификация содержания в ремонт (или наоборот) при проверке

Конструкция	Допустимость	Режим	Риски и рекомендации
Работы по текущему ремонту нескольких объектов одним договором	Допустимо	Один договор, но **раздельно по объектам**	Для госзакупок ориентировочная стоимость определяется **по объекту строительства** (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З). Раздельные дефектные акты, сметы, графики, акты С-2а и справки по каждому объекту
Подряд + инженерные услуги (технический надзор, комплексное управление)	Не рекомендуется в одном договоре	Разные режимы, конфликт интересов	Инженер (инженерная организация) осуществляет функции заказчика и контролирует подрядчика. Объединение ролей в одном договоре создаёт конфликт интересов и ставит под сомнение объективность акта о выявлении дополнительных работ (абз. 10 ч. 2 п. 44 Положения № 168 требует подписи инженерной организации)

10.3. Главная опасность: смешивание текущего ремонта с работами, требующими проектной документации

Если в один договор включены:

- работы, относимые к текущему ремонту (не требуют проектной и разрешительной документации, аттестатов, уведомления о СМР), **и**
- работы, относимые к капитальному ремонту / модернизации / реконструкции (требуют всего перечисленного),

то возникают следующие правовые последствия:

1. **Невозможность применения упрощённого порядка к договору в целом.** Ст. 83 Кодекса распространяется на текущий ремонт. Наличие в предмете договора работ иного вида требует оформления разрешительной документации, разработки и утверждения проектной документации, проведения госстройэкспертизы (когда она обязательна), направления уведомления о выполнении СМР в органы госстройнадзора (ст. 85 Кодекса, в порядке постановления Совмина от 02.12.2025 № 698), осуществления технического надзора, государственного строительного надзора.
2. **Требование аттестата соответствия.** Пункт 3.3 ст. 83 Кодекса освобождает от аттестатов только при текущем ремонте. При наличии работ иного вида подрядчик и (при необходимости) проектировщик должны иметь соответствующие аттестаты. Требовать аттестат в закупке на «текущий ремонт», если фактически работы смешанные, — правомерно; не требовать, когда он нужен, — нарушение.
3. **Сметная документация.** При смешанном предмете невозможно составить «только локальную смету» (п. 4 Инструкции № 116) — по части работ требуется полный комплект (локальные и объектные сметы, сводный сметный расчёт, сводка средств, ведомости и др.). Применение разных порядков в рамках одного договора на практике не реализуемо.
4. **Форма акта.** С-2а — для текущего ремонта; С-2б — для работ по неизменной цене, формируемой по

главе 2 Положения № 1553. Один договор → два режима приёмки и расчётов, два набора графиков. Высокий риск ошибок и претензий.

5. **Госзакупки: запрет объединения в одном лоте.** Пункт 3 ст. 21 Закона № 419-З прямо запрещает объединять в предмете закупки или его части (лоте) **технологически и функционально не связанные друг с другом неоднородные товары (работы, услуги)**. Работы по текущему ремонту и, например, услуги по разработке проектной документации на капитальный ремонт — неоднородные и, как правило, функционально не связанные.
6. **Пороги закупок.** Определение вида процедуры по ориентировочной стоимости годовой потребности **по объекту строительства** (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З). Смешивание в одном договоре работ по нескольким объектам либо работ разного вида искажает расчёт порога и может быть квалифицировано как обход конкурентных процедур.
7. **Налоги и учёт.** Часть работ формирует расходы периода (текущий ремонт), часть — капитальные вложения с последующей амортизацией (модернизация, реконструкция). Без раздельного учёта стоимости частей невозможно корректно отразить операции; риск — искажение налогооблагаемой базы.

> ✦ **Рекомендация.** Никогда не смешивайте в одном договоре работы, требующие проектной документации, и работы, не требующие её. **Два договора, два комплекта документов, два режима.** Если объединение экономически целесообразно (один подрядчик, один объект, один период), используйте рамочный договор с отдельными спецификациями/заказами, каждая из которых оформляется самостоятельным комплектом документов и имеет самостоятельную цену и режим.

10.4. Как правильно оформить смешанный договор, если он необходим

1. **Структурируйте предмет по разделам (частям).** Каждый раздел — отдельный вид работ/услуг с указанием: наименования, объёма, сроков, цены, порядка сдачи-приёмки, применяемых форм первичных документов, режима правового регулирования.
2. **Разделите цену.** Укажите цену каждого раздела и общую цену договора. Обоснуйте раздельное формирование (смета для подрядных работ, калькуляция/тариф для услуг, спецификация для поставки).
3. **Раздельная приёмка.** Для строительных работ — акт формы С-2а (С-2б) и справка о стоимости; для услуг — акт оказанных услуг; для поставки — ТН/ТТН и акт приёма-передачи. Раздельные сроки приёмки и оплаты.
4. **Раздельные приложения.** Дефектный акт и локальная смета — для текущего ремонта; техническое

задание/калькуляция — для услуг; спецификация — для поставки.

5. **Укажите применимые нормы для каждой части** (прямая реализация п. 2 ст. 391 ГК): «К отношениям Сторон по разделу 1 настоящего договора применяются правила о договоре строительного подряда, включая Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утверждённые постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2025 № 266… К отношениям Сторон по разделу 2 применяются правила о возмездном оказании услуг…».
6. **Установите приоритет условий** на случай коллизии и порядок разрешения споров по каждой части.
7. **Проверьте допустимость по законодательству о закупках** (п. 3 ст. 21 Закона № 419-З — для госзакупок; требования Положения № 168 — для собственных средств). При необходимости разбейте на отдельные закупки.
8. **Обеспечьте раздельный бухгалтерский и налоговый учёт** по разделам (субсчета, аналитика по договорам/заказам, раздельное отражение расходов периода и капитальных вложений).
9. **Для закупок за собственные средства (№ 168):** изменение объёма на 15 % с учётом «сопутствующих работ (услуг)» (абз. 3 и 4 ч. 2 п. 44) — механизм, прямо рассчитанный на смешанные предметы. Используйте его корректно: стоимость основных работ меняется пропорционально, сопутствующих — «с учётом этого изменения».

10.5. Смежный вопрос: договор жизненного цикла

Пункт 3 ст. 21 Закона № 419-З содержит исключение: объединение технологически и функционально не связанных неоднородных товаров (работ, услуг) **допускается в случае, когда по результатам процедуры закупки заключается договор жизненного цикла**. Договор жизненного цикла может объединять, например, проектирование, строительство, текущий ремонт и эксплуатацию объекта. Это редкий, но юридически доступный инструмент — его применение требует соблюдения специальных условий Закона № 419-З и актов Совмина.

РАЗДЕЛ 11

11. МАТРИЦА РИСКОВ И ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

11.1. Матрица рисков по ролям

Руководителю организации-заказчика

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Квалификация капитального ремонта/модернизации как текущего ремонта	Средняя	Высокий (самовольное строительство, штрафы, снятие затрат, претензии о недействительности договора)	Обязательная процедура квалификации по СП 1.04.01-2021 (приложения А/Б/В); приказ; при сомнениях — обследование с участием специализированной организации
Дробление закупок для ухода от конкурентных процедур	Высокая	Высокий (жалобы в МАРТ, предписания, административная ответственность)	Годовой план; учёт ориентировочной стоимости **по объекту строительства** (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З); внутренний контроль
Заключение договора без дефектного акта и сметы	Средняя	Высокий (договор незаключён по существенным условиям; расходы не подтверждены)	Обязательная проверка по п. 5.1 Правил № 1450 до подписания
Некорректное применение порогов № 168 (переход с № 229 с 11.07.2026)	Высокая в 2026 г.	Средний	Обновление локальных правовых актов о закупках; обучение; проверка «старых» договоров на предмет продления (запрет № 355)
Оплата допработ без допсоглашения	Высокая	Высокий (завышение объёмов, нецелевое использование бюджетных средств)	Регламент: сначала допсоглашение, потом работы (п. 18 Правил)

Инженеру / начальнику ПТО

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Дефектный акт без количественных показателей и без даты начала/продолжительности работ	Высокая	Высокий (невозможно корректно определить цену; споры по объёмам)	Чек-лист заполнения С-1 (приложение В)
Не зафиксированы стеснённые/усложнённые условия	Высокая	Средний (потеря права на повышающие коэффициенты)	Фиксация в дефектном акте до составления сметы
Отходы не учтены в дефектном акте и смете	Высокая	Средний (нет источника финансирования; обязанность вывезти по п. 41 Правил остаётся)	Оценка объёмов и видов отходов при обследовании; ведомость отходов
Допработы выполнены без уведомления	Высокая	Высокий (не оплачиваются)	Регламент уведомления по п. 36 Правил; журнал уведомлений

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Исполнительная документация не соответствует актуальному перечню Минстройархитектуры	Средняя	Средний	Ссылка в договоре на перечень (в т.ч. постановление Минстройархитектуры от 06.10.2026 № 84); контроль комплектности

Экономисту / сметчику

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Применение старых нормативов (человеко-час, ОХР/ОПР/ПП)	Высокая в начале 2026 г.	Высокий	16,96 руб. (№ 145); нормы № 146 с коэффициентом **1,115** к плановой прибыли при текущем ремонте; пункт 5 приложения 1 № 146
Применение «строительных» норм вместо «ремонтных»	Высокая	Высокий (искажение цены на 10–20 %)	Пункт 5 приложения 1 к № 146
Годовой прогнозный индекс вместо помесячного	Высокая	Средний	Помесячная разбивка постановления Минэкономики от 11.08.2026 № 24; распределение сметной стоимости пропорционально календарным дням (п. 16 Положения № 1553)
Составление объектных смет и ССР при текущем ремонте	Средняя	Низкий (избыточная работа)	П. 4 Инструкции № 116: только локальная смета
Неправильная дата для расчёта стоимости допработ	Средняя	Средний	П. 23 Положения № 1553: дата начала разработки сметы **на допработы** + индекс месяца выполнения
Некорректное применение новой главы 4 Положения № 1553	Средняя в 2026–2027 гг.	Средний	Разграничение глав 3 и 4; письменная фиксация основания выбора

Бухгалтеру

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Капитализация текущего ремонта	Средняя	Высокий (искажение стоимости ОС, амортизации, налога на прибыль)	Раздел 9.1; проверка квалификации по дефектному акту
Отсутствие полного комплекта первички	Высокая	Высокий (снятие затрат по ст. 169 НК)	Перечень документов (раздел 9.5); контроль комплектности перед оплатой
Отражение одностороннего акта	Средняя	Высокий	П. 2 Инструкции № 29: акты, подписанные в одностороннем порядке, в бухгалтерском учёте не отражаются
Ремонт арендованного имущества без проверки договора аренды	Средняя	Высокий	Ст. 587 ГК; подраздел 9.4.1
Неверный учёт авансов и процентов	Средняя	Средний	Пп. 46–50 Правил № 1450; контроль отработки целевых авансов (4 месяца для бюджетных)

Специалисту по закупкам

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Применение утратившего силу постановления № 229	Средняя в 2026 г.	Высокий	Переход на № 168 с 11.07.2026; пересмотр ЛПА; проверка «старых» договоров (запрет продления по № 355)
Требование аттестата соответствия при закупке текущего ремонта	Высокая	Средний (жалоба, отмена процедуры)	П. 3.3 ст. 83 Кодекса
Объединение несвязанных работ в одном лоте	Высокая	Высокий	П. 3 ст. 21 Закона № 419-З; раздел 10
Превышение 10 % при изменении договора госзакупки	Средняя	Высокий	Подп. 1.8 п. 1 № 395; при превышении — новая процедура
Нарушение порядка размещения и подписания соглашения на ЭТП	Средняя	Средний	П. 2 ст. 25 Закона № 419-З: размещение проекта, 5 рабочих дней, размещение в ГИАС
Неверный расчёт порогов в рублях	Высокая	Средний	БВ = 45 руб.; приложение Б
Неприменение продлённых до 31.12.2027 случаев закупки из одного источника	Средняя	Низкий (упущенная возможность)	Постановление № 90; подп. 1.9 п. 1 № 395 в действующей редакции

Юристу

Риск	Вероятность	Ущерб	Меры
Пропуск 5-рабочего срока ответа на уведомление об изменении договора	Высокая	Высокий (п. 65 Правил: при непринятии мер стороны обязаны выполнять условия заключённого договора)	Регламент обработки уведомлений; контроль сроков
Отсутствие в договоре оснований корректировки неизменной цены (небюджетные объекты)	Высокая	Высокий	П. 20 ч. 2 и п. 28 Положения № 1553: основания **обязательно** указываются в договоре
Некорректные условия об авансах	Средняя	Средний	Пп. 46–48 Правил № 1450; для бюджетных — не более 70 %
Смешанный договор без разделения режимов	Средняя	Высокий	Раздел 10.4
Отсутствие условия об уменьшении неизменной цены при превышении её над стоимостью выполненных работ	Высокая	Средний	Ч. 5 п. 21 Положения № 1553: «соответствующее условие включается в договор»
Неправильное оформление гарантийных обязательств и дефектного акта на гарантийный ремонт	Средняя	Средний	П. 42 Правил № 1450 (отдельная форма, 5 календарных дней, продление гарантийного срока)

11.2. План действий на IV квартал 2026 — I квартал 2027 года

1. **Актуализировать локальные правовые акты о закупках** под постановление № 168 (в ред. № 355)

и под изменения № 90 к постановлению № 395. Проверить, нет ли договоров, заключённых до 11.07.2026, которые планируется продлевать, — это запрещено.

2. **Пересчитать все пороги** в рублях исходя из БВ = 45 руб.; обновить внутренние справочники и шаблоны решений о закупке.
3. **Проверить шаблоны дефектного акта С-1** на наличие: даты начала работ, продолжительности, количественных показателей, стеснённых условий, обоснования прочих средств (отходы, разработка сметы, экспертиза).
4. **Обновить шаблоны локальной сметы** под постановление № 116 (в ред. № 149): структура, п. 10, ведомость отходов, отсутствие объектных смет и ССР.
5. **Проверить применение норм № 146**: пункт 5 приложения 1 (ремонтные виды работ) и коэффициент 1,115 к плановой прибыли. Пересчитать сметную документацию, разработанную до 13.02.2026 и не завершённую, — при необходимости (п. 3 постановления № 116 в ред. № 149 это право заказчика, оформляется решением).
6. **Обновить шаблоны договоров строительного подряда:** включить перечень оснований корректировки неизменной цены (п. 20 ч. 2, п. 28 Положения № 1553), условие об уменьшении неизменной цены при её превышении над стоимостью выполненных работ (ч. 5 п. 21), порядок уведомления о допработах и срок ответа, ссылку на актуальный перечень исполнительной документации, условия по отходам и возвратным материалам.
7. **Учесть постановление № 561** (опубликовано 03.11.2026): распространение Положения № 1553 на отношения «генподрядчик — субподрядчик», новая редакция подп. 7.1 п. 7 (ресурсный метод с формулой), новое требование подтверждения расчётами порядка формирования цены по видам работ (п. 10), новая глава 4, корректировка при снижении фактических затрат на перевозку рабочих (51,02 %). Проверить действующие договоры субподряда на соответствие.
8. **Обучить персонал** разграничению: 10 % (госзакупки) vs 15 % (собственные средства); допработы vs недостатки сметы; текущий ремонт vs содержание; С-2а vs С-2б.
9. **Провести внутренний аудит** незавершённых договоров текущего ремонта на предмет: наличия дефектного акта и сметы, корректности цены, наличия допсоглашений на допработы, комплектности исполнительной документации и актов С-2а, расчётов по авансам.
10. **Подготовиться к 01.01.2027:** вступает в силу подп. 1.1 п. 1 постановления № 561 (изменения в порядке утверждения нормативов расхода ресурсов, в том числе для эксплуатации (содержания и текущего ремонта) автомобильных дорог общего пользования — утверждение Минтрансом); следить за изменением БВ и стоимости человеко-часа на 2027 год, за новыми прогнозами индексов (в постановлении Минэкономики № 24 на 2027 год: СМР 109,8 %, оборудование 103,3 %, прочие 105,0 %, цен в строительстве 106,6 %).

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ТНПА (с реквизитами)

А.1. Законодательные акты

Акт	Реквизиты	Релевантные нормы
Гражданский кодекс Республики Беларусь	Раздел I (Общая часть), раздел III (Общая часть обязательственного права), раздел IV гл. 37 (Подряд)	ст. 391 (свобода договора, смешанный договор), ст. 392, ст. 587 (обязанности арендатора по текущему ремонту), ст. 656–682 (подряд, в т.ч. ст. 669, 672 — допработы и увеличение сметной стоимости), строительный подряд
Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности	от 17.07.2023 № 289-З (с изм., в т.ч. Закон от 17.07.2026 № 170-З)	ст. 1 п. 1 (подп. 1.32, 1.38, 1.63, 1.64, 1.70, 1.83, 1.85, 1.87, 1.88), ст. 53, ст. 79, ст. 82, ст. 83, ст. 85
Закон Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг)»	от 13.07.2012 № 419-З (в действующей редакции)	ст. 18 (виды процедур, определение по ориентировочной стоимости годовой потребности, в т.ч. по объекту строительства), ст. 19 (годовой план), ст. 21 (предмет закупки, лоты, 10 %, запрет объединения), ст. 22 (закупка из одного источника, п. 9 приложения — ≤500 б.в., п. 3 — изучение конъюнктуры при 50–500 б.в.), ст. 25 (изменение и расторжение договора, 5 рабочих дней, ГИАС)
Налоговый кодекс Республики Беларусь	Особенная часть	ст. 169 (затраты, принцип начисления), ст. 170 (затраты по производству и реализации), гл. 21 (экологический налог за захоронение отходов), гл. 13 (НДС)
Закон Республики Беларусь «Об обращении с отходами»	от 20.07.2007 № 271-З	понятие отходов, обязанность собственников отходов, учёт, передача отходов
Закон Республики Беларусь «О бухгалтерском учёте и отчётности»	от 12.07.2013 № 57-З	общие требования к первичным учётным документам

А.2. Акты Совета Министров Республики Беларусь

Акт	Реквизиты	Статус и значение

Акт	Реквизиты	Статус и значение
О формировании стоимости строительства объекта	**18.11.2011 № 1553** (в ред. от 15.05.2025 № 266, от **30.10.2026 № 561**)	Действует. Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены: глава 3 — объекты текущего ремонта (пп. 16–23); глава 4 (в ред. № 561) — объекты без проектной документации (пп. 24–28)
О мерах по совершенствованию договорных отношений в строительной деятельности (комплексное)	**15.05.2025 № 266**	Действует с 06.06.2025. Утверждены: Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда (№ 1450); Положение № 1553 (новая редакция); Положение о договоре создания объектов долевого строительства; Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации. Отменено постановление Совмина от 01.11.2023 № 747
Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда	утв. постановлением от **15.05.2025 № 266** (№ 1450)	Главы 1–10; ключевые: п. 5 (условия заключения), пп. 18–20 (обязанности), п. 36 (допработы), п. 37 (ненадлежащее качество), п. 38 (скрытые работы), п. 41 (освобождение площадки от отходов), п. 42 (гарантийный ремонт), пп. 43–54 (расчёты), пп. 62–67 (изменение и расторжение)
О реализации Закона «О внесении изменений и дополнений в Закон „О государственных закупках…“»	**15.06.2019 № 395** (в ред. от 20.02.2026 № 90, от 10.07.2026 № 355)	Действует. Подп. 1.3 п. 1 (пороги ЗЦП: работы/услуги >300 и ≤3000 б.в.); подп. 1.5 (преференции 15 %/25 %); подп. 1.6 (подтверждающие документы, акт экспертизы БелТПП); подп. 1.8 (изменение договора: 10 % и др.); подп. 1.9 (случаи закупки из одного источника, продлены до 31.12.2027)
Об изменении постановлений Совмина от 17.03.2016 № 206 и от 15.06.2019 № 395	**20.02.2026 № 90**	Действует с 25.02.2026. Продление особых правил госзакупок до 31.12.2027; новые случаи закупки из одного источника (гособоронзаказ, градостроительные проекты у госорганизаций, диагностика автодорог, научно-техническое обеспечение Минтранса, НИОКР в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности); расширение перечней для преференции 25 % (в т.ч. 16.23 конструкции деревянные строительные и изделия столярные); акт экспертизы БелТПП как документ о происхождении; уточнение допребований к участникам

Акт	Реквизиты	Статус и значение
О закупках товаров (работ, услуг) за счёт собственных средств	**07.04.2026 № 168**	Действует с **11.07.2026**. Заменило постановление от 15.03.2012 № 229. Процедуры; п. 15 (товары >2000 б.в.); п. 21 (изъятие ≤100 б.в.); п. 32 (преференциальная поправка 15 %); п. 44 (изменение договора: 15 %, в т.ч. спецоснование для текущего ремонта); п. 45 (расторжение); приложение 4 (случаи закупки из одного источника, п. 4 — допколичество ≤20 %, п. 9 — >100 и ≤1000 б.в. с годовым лимитом 5000 б.в. кроме закупок при строительстве)
Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь	**10.07.2026 № 355**	Действует с 12.07.2026. Новые случаи закупки из одного источника (услуги для распространения СМИ за рубежом, судейство спортивных мероприятий); изменения в № 168: запрет продления договоров, заключённых до 11.07.2026, без применения № 168; изъятия для закупок внутри холдинга/государственного объединения/системы одного госоргана; оборудование, сырьё, тара, материалы и комплектующие для собственного производства ≤1000 б.в. без процедур
Об изменении постановления Совмина от 18.11.2011 № 1553	**30.10.2026 № 561**	Опубликовано 03.11.2026; вступает в силу: подп. 1.1 п. 1 — с **01.01.2027**, иные положения — после официального опубликования. Содержание — см. подраздел 5.2.6 отчёта
Об установлении размера базовой величины	**20.11.2025 № 651**	БВ с 01.01.2026 — **45 руб.**
О вопросах текущей эксплуатации, текущего и капитального ремонта жилищного фонда и о некоторых других вопросах (комплексное)	**27.01.2009 № 99**	Положение о порядке заключения и исполнения договора на оказание услуги по текущему ремонту жилого дома; типовые договоры; **перечень работ по техническому обслуживанию** — ключевой документ для разграничения текущего ремонта и содержания жилфонда
О порядке направления уведомлений о выполнении строительно-монтажных работ и др.	**02.12.2025 № 698**	Новый порядок уведомлений о выполнении СМР (через ЕРКС); перечень объектов вместо постановления Совмина от 19.10.2006 № 1387. **На текущий ремонт не распространяется** (п. 2 ст. 83 Кодекса)
О допуске товаров иностранного происхождения и поставщиков к участию в процедурах государственных закупок	**17.03.2016 № 206** (в ред. № 90)	Условия допуска; акт экспертизы БелТПП
О системе регулирования цен	**19.10.2022 № 713**	Термин «заготовительная организация» (используется в п. 20 Положения № 168)
Об установлении перечня товаров, в отношении которых применяются условия допуска	**14.02.2022 № 80**	Перечень для применения преференциальной поправки и правил допуска

А.3. Акты Министерства архитектуры и строительства

Акт	Реквизиты	Значение
О порядке определения сметной стоимости строительства, пусконаладочных работ и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении	**13.10.2025 № 116**, действует с **01.01.2026**; изм. **20.12.2025 № 149**	Две Инструкции: (1) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации; (2) о порядке определения сметной стоимости пусконаладочных работ. Ключевые нормы Инструкции 1: п. 3 (переходные положения в ред. № 149), п. 4 (только локальная смета при текущем ремонте), п. 6 (основания, дефектные акты), п. 7, п. 8 (элементы сметной стоимости), п. 9 (НДС), **п. 10** (прочие средства в локальной смете текущего ремонта, в ред. № 149 — обращение с отходами и другие средства), п. 11 (объёмы по дефектному акту, ПТМ), **п. 14** (отходы справочно за итогом), п. 15 (оборудование, подлежащее переносу), п. 31 (глава 9 ССР, в т.ч. 31.2 — страховые 34 %, 31.13 — обращение с отходами, 31.14 — 1,53 %), п. 32 (глава 10, в т.ч. 32.1 — содержание заказчика с коэф. 0,9 при ремонте, 32.2 — авторский надзор), **п. 33** (непредвиденные, 33.5 — 1,5 % для текущего ремонта), п. 34 (прогнозные индексы), **п. 38** (компенсация увеличения за счёт непредвиденных и экономии), **п. 39** (корректировка: 39.1 доп. локальные сметы «–/+», 39.2 локальные сметы на допработы), приложения 1–9 (в т.ч. **приложение 8 — ведомость отходов**)
Об изменении постановления от 13.10.2025 № 116	**20.12.2025 № 149**, с **01.01.2026**	П. 3 изложен в новой редакции (приведение незавершённой сметной документации в соответствие — право заказчика); часть первая п. 10 дополнена абзацами об обращении с отходами и других средствах (при обосновании в дефектном акте); из п. 14 исключено слово «объёмная»; в подп. 31.2 ссылка «31.8» заменена на «31.7»; из подп. 31.13 исключено слово «объёмной»; из графы 3 приложения 8 исключены «объёмная» и «, м.п.»
Об установлении стоимости одного человеко-часа рабочих-строителей	**17.12.2025 № 145**	С **01.01.2026 — 16,96 руб.**
О применении норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов, плановой прибыли	**17.12.2025 № 146**, опубликовано 12.02.2026, действует с 13.02.2026	Приложение 1 — нормы ОХР/ОПР и плановой прибыли по видам работ (в т.ч. **п. 5 — работы по ремонту**); **коэффициент 1,115 к нормам плановой прибыли при текущем ремонте**; коэффициент 1,1 к нормам ОХР/ОПР при реконструкции и модернизации (кроме жилфонда); приложение 2 — перечень затрат, учитываемых в ОХР/ОПР; приложение 3 — исключения

Акт	Реквизиты	Значение
Об установлении формы дефектного акта	**29.04.2011 № 14** (в ред. от **13.03.2024 № 13**)	Форма дефектного акта **С-1**; порядок применения и заполнения. Редакция № 13: преамбула приведена в соответствие со ст. 83 Кодекса; «(должность)» → «(должность служащего)»
Об установлении форм первичных учётных документов в строительстве	**29.04.2011 № 13**	Формы актов **С-2, С-2а, С-2б, С-2в** и иных первичных учётных документов (в т.ч. справка о стоимости выполненных работ)
Об утверждении Инструкции о порядке применения и заполнения форм актов сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ	**20.07.2018 № 29**	П. 1 (обязательность форм, запрет самостоятельно разработанных форм), п. 2 (первичные учётные документы; односторонние акты не отражаются), п. 3, п. 4 (структура формы не нарушается), п. 5 (валюта), п. 7 (корректировочные акты), п. 8 (С-2), **п. 9 (С-2а — текущий ремонт и допработы)**, п. 10 (С-2б), п. 11 (С-2в). Содержит устаревшие ссылки (см. раздел 6.4 отчёта)
Об утверждении Перечня исполнительной документации	**06.10.2026 № 84**	Перечень исполнительной документации для целей п. 20 Правил № 1450. **Не изменяет стоимость человеко-часа** (распространённое заблуждение)
О статистических индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ	**06.07.2026 № 56** и последующие ежемесячные постановления	Статистические индексы в разрезе областей и г. Минска
О нормативах расхода ресурсов в натуральном выражении (сборники НРР)	постановления Минстройархитектуры (отраслевые сборники)	База для определения затрат труда, материалов, машин
Об утверждении НЗТ 8.02.29-2026 (нормы затрат труда на авторский надзор)	приказ Минстройархитектуры от **31.12.2025 № 185**	Применяется для определения средств на авторский надзор по объектам, разрешительная документация на которые получена после 01.01.2026 (подп. 32.2 Инструкции № 116)

А.4. Акты Министерства экономики

Акт	Реквизиты	Значение
Об утверждении прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, прочих затрат	**11.08.2026 № 24**	Прогнозные индексы на 2026, 2027, 2028 гг., в том числе с **помесячной разбивкой**. Применяются для формирования цены заказчика и цены предложения подрядчика (пп. 16–18 Положения № 1553) и для расчётов (п. 21)
О порядке расчёта прогнозных индексов	постановления Минэкономики (в развитие ст. 79 п. 2 Кодекса)	Методика

А.5. Технические нормативные правовые акты и стандарты

ТНПА	Наименование	Значение
СП 1.04.01-2021	Ремонт и модернизация зданий и сооружений (утв. постановлением Минстройархитектуры от 22.12.2021 № 106, введён с **01.02.2022**; заменил ТКП 45-1.04-206-2010)	**Приложение А — укрупнённый перечень работ, относимых к текущему ремонту; приложение Б — к капитальному ремонту; приложение В — к модернизации.** Основной документ для квалификации
ТКП 45-1.04-305-2016	Техническое состояние и обслуживание зданий и сооружений. Порядок проведения обследования	Обследование, оценка технического состояния
ТКП 45-1.04-119-2008	Здания и сооружения. Порядок оценки физического износа	Оценка физического износа для дефектного акта
ТКП 45-1.04-14-2005	Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений	Порядок технической эксплуатации
ТКП 45-1.04-208-2010	Техническое состояние и обслуживание строительных конструкций и инженерных систем зданий и сооружений	Правила обслуживания
НЗТ 8.02.29-2026	Нормы затрат труда на авторский надзор	Авторский надзор по объектам с разрешительной документацией после 01.01.2026

А.6. Утратившие силу акты, которые нельзя применять в 2026 году

Акт	Что пришло на смену
Постановление Совмина от 15.09.1998 № 1450 (Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, старая редакция)	Правила № 1450, утв. постановлением Совмина от 15.05.2025 № 266
Постановление Совмина от 01.11.2023 № 747 (закупки за счёт бюджетных средств)	Утратило силу с 06.06.2025 (постановление № 266)
Постановление Совмина от 15.03.2012 № 229 (закупки за счёт собственных средств)	Постановление Совмина от 07.04.2026 № 168 (с 11.07.2026)
Постановление Минстройархитектуры от 18.11.2011 № 51 (определение сметной стоимости)	Постановление Минстройархитектуры от 13.10.2025 № 116 (с 01.01.2026)
Постановление Минстройархитектуры от 19.04.2023 № 5 (прогнозные индексы)	Постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24
Постановление Минстройархитектуры от 28.02.2023 № 21, от 19.04.2023 № 39, от 27.12.2023 № 130, от 02.05.2024 № 37, от 10.03.2025 № 34, от 21.04.2025 № 48 (в части сметного нормирования)	Постановление № 116 и акты к нему
ТКП 45-1.04-206-2010 (ремонт, реконструкция и модернизация зданий и сооружений)	СП 1.04.01-2021 (с 01.02.2022)
Постановление Совмина от 19.10.2006 № 1387 (перечень объектов, уведомление о СМР)	Постановление Совмина от 02.12.2025 № 698

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. СПРАВОЧНИК ЧИСЛОВЫХ ЗНАЧЕНИЙ 2026 ГОДА

Б.1. Базовая величина и производные пороги

Базовая величина с **01.01.2026 = 45,00 руб.** (постановление Совмина от 20.11.2025 № 651).

Базовых величин	Рублей	Где применяется
50 б.в.	2 250	Нижняя граница обязательного изучения конъюнктуры рынка при закупке из одного источника (п. 3 ст. 22 Закона № 419-З)
100 б.в.	4 500	**Закупки без применения процедур за счёт собственных средств** (п. 21 Положения № 168); верхняя граница для закупок оборудования/сырья/тары/материалов/комплектующих для собственного производства (№ 355 — до 1000 б.в.)
300 б.в.	13 500	Нижняя граница применения ЗЦП в госзакупках (подп. 1.3 п. 1 № 395)
500 б.в.	22 500	**Закупка из одного источника в госзакупках** (п. 9 приложения к Закону № 419-З); верхняя граница обязательного изучения конъюнктуры рынка
1 000 б.в.	45 000	Верхняя граница ЗЦП для **товаров** (подп. 1.3 п. 1 № 395); верхняя граница закупки из одного источника за счёт собственных средств (п. 9 приложения 4 к № 168)
2 000 б.в.	90 000	Порог, при превышении которого к закупке товаров допускаются только лица, предлагающие товары из Беларуси и стран с нацрежимом (п. 15 Положения № 168)
3 000 б.в.	135 000	Верхняя граница ЗЦП для **работ (услуг)** (подп. 1.3 п. 1 № 395)
5 000 б.в.	225 000	Годовой лимит закупок из одного источника по п. 9 приложения 4 к № 168 — **кроме закупок при строительстве**

Б.2. Проценты и пределы

Показатель	Значение	Норма
Предел изменения объёма предмета госзакупки в ходе процедуры	**10 %**	п. 2 ст. 21 Закона № 419-З
Предел изменения условий договора госзакупки (объём)	**10 %**	подп. 1.8 п. 1 постановления № 395
Предел изменения объёма договора за счёт собственных средств	**15 %**	абз. 3 ч. 2 п. 44 Положения № 168
Предел изменения требований, объёма, сроков и цены при выявлении работ по текущему ремонту, не предусмотренных дефектным актом и сметой (собственные средства)	**15 %**	абз. 10 ч. 2 п. 44 Положения № 168

Показатель	Значение	Норма
Дополнительное количество у того же поставщика (закупка из одного источника, собственные средства)	**≤20 %** количества по договору	п. 4 приложения 4 к Положению № 168
Преференциальная поправка (госзакупки)	**15 %** (белорусское происхождение) / **25 %** (собственное производство организаций общественных объединений инвалидов с численностью инвалидов ≥50 %)	подп. 1.5 п. 1 постановления № 395
Преференциальная поправка (собственные средства)	**15 %**	п. 32 Положения № 168
Максимальный размер текущего аванса по бюджетным объектам	**70 %** стоимости работ расчётного месяца за вычетом целевого аванса, подлежащего отработке	п. 46 Правил № 1450
Срок отработки бюджетного целевого аванса	**4 месяца** со дня получения	п. 50 Правил № 1450
Срок ответа заказчика на сообщение о дополнительных работах	**10 календарных дней** (или иной срок по договору)	п. 36 Правил № 1450
Срок рассмотрения предложений об изменении договора	**5 рабочих дней** со дня получения уведомления	п. 65 Правил № 1450
Срок подписания проекта соглашения об изменении договора госзакупки на ЭТП	**5 рабочих дней** со дня размещения	п. 2 ст. 25 Закона № 419-З
Срок составления акта о работах ненадлежащего качества	**2 рабочих дня** со дня выявления	п. 37 Правил № 1450
Срок направления представителя подрядчика для участия в составлении дефектного акта на гарантийный ремонт	**5 календарных дней** со дня получения письменного извещения	п. 42 Правил № 1450
Срок уведомления другой стороны о реорганизации	**15 календарных дней** после принятия решения	п. 65 Правил № 1450
Основание расторжения договора по инициативе подрядчика при неоплате	неоплата в течение **3 принятых за расчётный период** периодов	подп. 67.2 Правил № 1450
Условие применения корректировки при снижении фактических затрат на перевозку рабочих	средства учтены в размере **51,02 %**	ч. 3 п. 12, ч. 3 п. 20 Положения № 1553 (в ред. № 561)

Б.3. Сметные нормативы 2026 года

Показатель	Значение	Норма
Стоимость одного человеко-часа рабочего 4 разряда	**16,96 руб.** (с 01.01.2026)	постановление Минстройархитектуры от 17.12.2025 № 145
Обязательные страховые взносы	**34 %** от заработной платы рабочих-строителей и машинистов	подп. 31.2 п. 31 Инструкции № 116; п. 10
Средства на непредвиденные работы и затраты — **объекты текущего ремонта**	**1,5 %**	подп. 33.5 п. 33 Инструкции № 116

Показатель	Значение	Норма
Средства на развитие материально-технической базы организаций	**1,53 %** от итога глав 1–8 ССР без учёта монтируемого оборудования (монтируемой мебели)	подп. 31.14 п. 31
Содержание заказчика, застройщика — при текущем и капитальном ремонте	процентные нормы подп. 32.1 × **0,9** (кроме госзаказчиков в сфере ЖКХ)	подп. 32.1 п. 32
Содержание заказчика — объект и заказчик в разных населённых пунктах	процентные нормы × **1,13**	подп. 32.1 п. 32
Содержание заказчика — госзаказчики в сфере ЖКХ	**2,33 %**	подп. 32.1 п. 32
Транспортные расходы: хранение материалов	**2 %** от стоимости материалов (**0,75 %** для металлоконструкций)	подп. 8.4 п. 8
Транспортировка и хранение монтируемого оборудования (при отсутствии данных)	**2 %**	подп. 8.5 п. 8
Коэффициент к нормам плановой прибыли **при текущем ремонте**	**1,115**	подп. 1.1 п. 1 постановления № 146
Коэффициент к нормам ОХР и ОПР при реконструкции и модернизации (кроме жилфонда)	**1,1**	подп. 1.1 п. 1 постановления № 146
ОХР/ОПР и плановая прибыль — ремонт зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, благоустройство (строительные и теплоизоляционные работы)	**83,83 %** / **45,82 %**	п. 5.1 приложения 1 к постановлению № 146
ОХР/ОПР и плановая прибыль — электромонтажные работы при ремонте	**61,01 %** / **35,49 %**	п. 5.4 приложения 1 к постановлению № 146
ОХР/ОПР и плановая прибыль — внутренние сантехнические работы при ремонте (город)	**68,61 %** / **43,58 %**	п. 5.3.1 приложения 1 к постановлению № 146
Плановая прибыль при текущем ремонте (расчёт по п. 5.1, город)	45,82 % × 1,115 = **51,09 %**	расчёт

Б.4. Прогнозные индексы (постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24)

Показатель	2026	2027	2028
Цен в строительстве	107,6 %	106,6 %	105,6 %
Строительно-монтажных работ	**111,4 %**	109,8 %	108,9 %
Оборудования	103,1 %	103,3 %	102,6 %
Прочих затрат	107,8 %	105,0 %	103,6 %

Постановление содержит помесячную разбивку — именно она применяется при расчётах по п. 16 и п. 21 Положения № 1553.

ПРИЛОЖЕНИЕ В. ЧЕК-ЛИСТЫ

В.1. Чек-лист квалификации работ

☐ Проведено обследование (осмотр) объекта/его части с участием комиссии, состав которой определён приказом.

☐ Определён физический износ конструкций/элементов (ТКП 45-1.04-119-2008).

☐ Перечень предполагаемых работ сопоставлен с **приложением А СП 1.04.01-2021** (текущий ремонт).

☐ Перечень **не** относится к приложениям Б (капитальный ремонт) и В (модернизация) СП 1.04.01-2021.

☐ Нет признаков реконструкции: назначение объекта и его основные ТЭП не изменяются.

☐ Нет устройства новых инженерных систем, перепланировки, замены оборудования на более производительное.

☐ Нет замены несущих конструкций; объём замены однотипных элементов не превышает принятых порогов (например, оконные заполнения — до 40 %).

☐ Работы не входят в перечень работ по техническому обслуживанию (для жилфонда — постановление Совмина от 27.01.2009 № 99) и не являются устранением «незначительных неисправностей».

☐ Квалификация оформлена приказом (решением) руководителя с указанием оснований.

☐ Если есть сомнения — получено заключение специализированной организации по результатам обследования.

В.2. Чек-лист дефектного акта формы С-1

☐ Применена **утверждённая форма** (постановление Минстройархитектуры от 29.04.2011 № 14 в ред. от 13.03.2024 № 13). Самостоятельно разработанная форма не допускается.

☐ Указаны наименование объекта **по инвентарному номеру**, адрес, назначение.

☐ Указаны дата составления, состав комиссии, основание (приказ).

☐ Приведены результаты обследования с указанием физического износа.

☐ Перечень дефектов — **с количественными показателями** (шт., м², м.п., м³, т), по каждому конструктивному элементу/помещению.

☐ Приведён укрупнённый перечень работ по устранению дефектов (соответствует приложению А СП 1.04.01-2021).

☐ ✦ Указана **дата начала выполнения работ, установленная заказчиком**.

☐ ✦ Указан **период (продолжительность) выполнения работ, установленный заказчиком**.

☐ Зафиксированы **стеснённые и усложнённые условия** производства работ (работающее

производство, наличие людей, ограниченное время, ограничения по шуму/пыли, отсутствие подъездных путей и т.п.).

☐ Зафиксированы условия, влияющие на организацию работ (нуждаются ли рабочие в перевозке, требуется ли устройство временных зданий, работы в зимнее время).

☐ ✦ Обоснованы **прочие средства**: обращение с отходами (виды и массы отходов), разработка сметной документации, проведение государственной строительной экспертизы (при необходимости) — требование п. 10 Инструкции № 116 в ред. № 149.

☐ Указаны особые виды отходов (асбестосодержащие, ртутьсодержащие, ЛКМ, ГСМ) при их наличии.

☐ Акт подписан членами комиссии и утверждён руководителем организации-заказчика.

☐ Дата составления акта **предшествует** дате начала работ и дате составления сметы.

В.3. Чек-лист локальной сметы на текущий ремонт

☐ Составлена **только локальная смета** (п. 4 Инструкции № 116); объектные сметы, ССР, сводка средств не составляются.

☐ Форма — приложение 1 к Инструкции № 116; структура формы не нарушена.

☐ Указана дата составления (дата начала разработки сметной документации).

☐ Объёмы работ взяты **из дефектного акта** и техчастей сборников НРР (п. 11).

☐ Данные сгруппированы по **проектно-технологическим модулям (ПТМ)**; затраты на вспомогательные машины, механизмы и материалы — отдельной строкой.

☐ Стоимость человеко-часа — **16,96 руб.** (постановление № 145).

☐ Нормы ОХР/ОПР и плановой прибыли — **пункт 5 приложения 1 к постановлению № 146** (ремонтные виды работ), плановая прибыль — с коэффициентом **1,115**.

☐ Страховые взносы — **34 %**.

☐ Материалы: применён подп. 8.3 п. 8; при использовании мониторинга цен разработчика (подп. 8.3.3 — допустим для текущего ремонта) имеются документы, подтверждающие мониторинг.

☐ Транспортные расходы — по подп. 8.4 (в т.ч. хранение 2 % / 0,75 % для металлоконструкций).

☐ Включены средства по п. 10: страховые взносы; временные здания и зимние удорожания (при обосновании); подвижной/разъездной характер и перевозка рабочих (при отсутствии подрядных организаций в месте расположения объекта); содержание заказчика (нормы × 0,9); **непредвиденные 1,5 %**; прогнозные индексы; налоги и отчисления (кроме страховых взносов); **обращение с отходами**; **другие средства** (при обосновании в дефектном акте).

☐ За итогом сметы **справочно** приведена масса (количество) каждого вида отходов (п. 14).

☐ Составлена **ведомость отходов** (приложение 8) с итогом по графе 7, включающим перевозку, приём/захоронение/использование и экологический налог.

☐ Определены возвратные материалы и возвратные суммы (при наличии).

☐ Применены **помесячные** прогнозные индексы (постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24) с распределением стоимости по месяцам **пропорционально календарным дням** (п. 16 Положения №

1553).

☐ Смета утверждена заказчиком и передана подрядчику (для формирования цены предложения).

В.4. Чек-лист процедуры закупки

☐ Определён источник финансирования (бюджет/приравненные средства → Закон № 419-З и постановление № 395; собственные средства → постановление № 168 в ред. № 355).

☐ Ориентировочная стоимость годовой потребности определена **по объекту строительства** (п. 2 ст. 18 Закона № 419-З).

☐ Работы включены в годовой план государственных закупок (при госзакупках).

☐ Процедура выбрана по порогам (приложение Б.1 настоящего отчёта).

☐ Предмет закупки **не объединяет** технологически и функционально не связанные неоднородные товары (работы, услуги) (п. 3 ст. 21 Закона № 419-З).

☐ В документации о закупке **не требуется аттестат соответствия** (для чистого текущего ремонта — п. 3.3 ст. 83 Кодекса).

☐ К документации приложены дефектный акт и локальная смета (или проект дефектного акта с указанием, что смета формируется победителем).

☐ Определены дата начала и продолжительность работ (для формирования цены).

☐ Учтена преференциальная поправка и правила допуска (подп. 1.5, 1.6 п. 1 № 395; п. 15, 32 Положения № 168).

☐ При закупке из одного источника — оформлена справка (п. 4 ст. 22 Закона № 419-З, не позднее 5 рабочих дней со дня заключения договора); при 50–500 б.в. проведено изучение конъюнктуры рынка.

☐ Проверено, не относится ли закупка к случаям, продлённым до **31.12.2027** (подп. 1.9 п. 1 № 395 в ред. № 90 и № 355).

☐ Для собственных средств: проверено соблюдение п. 21 (≤100 б.в.) и п. 9 приложения 4 (>100–1000 б.в.); учтено, что **годовой лимит 5000 б.в. не применяется к закупкам при строительстве**.

☐ Проверено, что договор не является «старым» (заключён до 11.07.2026) и не планируется к продлению без применения № 168 (запрет по № 355).

В.5. Чек-лист договора строительного подряда на текущий ремонт

☐ Имеются дефектный акт и локальная смета (п. 5.1 Правил № 1450); они являются неотъемлемой частью договора.

☐ Предмет договора описан со ссылкой на дефектный акт и смету, с указанием объекта по инвентарному номеру.

☐ Указаны **неизменная договорная (контрактная) цена** и порядок её формирования; приложены расчёт цены, график производства работ (приложение 1 к Положению № 1553), график платежей (приложение 2).

☐ Указаны сроки начала и завершения работ, а также промежуточные сроки (этапы).

☐ ✦ Перечислены **основания корректировки неизменной цены** (обязательно для небюджетных объектов — п. 20 ч. 2, п. 28 Положения № 1553).

☐ ✦ Включено условие об **уменьшении неизменной цены** при превышении её над общей стоимостью выполненных работ согласно актам (ч. 5 п. 21 Положения № 1553).

☐ Определён расчётный период (календарный месяц — императив для бюджетных объектов, п. 44 Правил).

☐ Установлен порядок расчётов: акт **формы С-2а** + справка о стоимости выполненных работ (п. 45 Правил).

☐ Установлены условия об авансах: наличие/отсутствие текущих авансов, процент авансирования, срок перечисления (до начала расчётного месяца), целевые авансы и перечень ресурсов, порядок отчёта и отработки (4 месяца для бюджетных), ответственность за неотработанный аванс (проценты по ставке рефинансирования Нацбанка).

☐ Прописан порядок действий при выявлении **дополнительных работ**: форма и способ уведомления, срок ответа (не менее 10 календарных дней), форма акта, порядок составления локальной сметы на допработы, срок заключения допсоглашения (до начала выполнения работ), источник финансирования (резерв на непредвиденные + экономия в пределах сметной стоимости).

☐ Определены обязанности по **отходам**: собственник отходов, плательщик экологического налога, обязанность регулярной уборки (п. 20 Правил) и освобождения площадки в согласованные сроки (п. 41 Правил), порядок передачи документов о передаче отходов, ответственность за экологические правонарушения.

☐ Определён порядок обращения с **возвратными материалами**: перечень, оценка, принадлежность, зачёт в расчётах.

☐ Указан перечень исполнительной документации (со ссылкой на перечень, определяемый Минстройархитектуры, в т.ч. постановление от 06.10.2026 № 84) и возможность её оформления в электронном виде.

☐ Установлены гарантийный срок, порядок устранения недостатков, порядок оформления дефектного акта на гарантийный ремонт (п. 42 Правил), срок направления представителя подрядчика (5 календарных дней).

☐ Установлена ответственность сторон (неустойки), порядок рассмотрения споров (в т.ч. возможность медиации — п. 8 Правил).

☐ Указаны полномочные представители сторон; документы о полномочиях приложены (п. 32 Правил).

☐ Для закупок: условия соответствуют документации о закупке и предложению победителя; изменение существенных условий, на основании которых определялся победитель, не допускается, кроме случаев пп. 64 и 66 Правил.

☐ Если работы выполняет субподрядчик — учтено, что Положение № 1553 (в ред. № 561) распространяется на отношения «генподрядчик — субподрядчик».

В.6. Чек-лист приёмки и оплаты за отчётный месяц

☐ Работы выполнены в отчётном месяце и соответствуют позициям локальной сметы.

☐ Оформлены акты освидетельствования скрытых работ и (при наличии) акты промежуточной приёмки ответственных конструкций.

☐ Исполнительная документация комплектна в соответствии с перечнем.

☐ Составлен **акт формы С-2а** на основании локальной сметы; указаны фактические объёмы, стоимость в разрезе элементов затрат (заработная плата, эксплуатация машин и механизмов, материалы, транспортные расходы) и **трудозатраты рабочих**.

☐ Структура формы С-2а не нарушена (п. 4 Инструкции № 29).

☐ Дополнительные работы (при наличии) оформлены: акт о выявлении, локальная смета на допработы, допсоглашение, отражение **отдельной строкой** в графике производства работ, графике платежей и в справке о стоимости; приняты по форме С-2а.

☐ Стоимость работ отчётного месяца рассчитана как **стоимость по смете в ценах даты её составления × прогнозный индекс месяца выполнения работ** (п. 21 Положения № 1553).

☐ Стоимость ресурсов **не подтверждалась** документально (кроме случаев, прямо предусмотренных ч. 2 п. 21 Положения).

☐ Составлена **справка о стоимости выполненных работ** на основании акта; при наличии субподрядчика — **единый акт и единая справка** генподрядчика (п. 45 Правил).

☐ Произведён зачёт отработанных текущих и целевых авансов; при неотработке целевого аванса — приняты меры (зачёт в счёт оплаты последнего месяца периода).

☐ При неотработке текущего аванса по вине подрядчика — начислены проценты по ставке рефинансирования Нацбанка на день подписания акта (п. 47 Правил).

☐ При превышении общей стоимости работ над неизменной ценой — стоимость работ последнего месяца **уменьшена в акте** на сумму превышения.

☐ Акты подписаны **обеими** сторонами (односторонние акты в бухгалтерском учёте не отражаются — п. 2 Инструкции № 29).

☐ Акт зарегистрирован; даты получения акта заказчиком и получения подписанного акта указаны по данным регистрации (п. 3 Инструкции № 29).

☐ Бухгалтерские проводки выполнены: расходы отчётного периода, без капитализации (кроме случаев модернизации/реконструкции/капитального ремонта).

B.7. Чек-лист изменений в договор (дополнительные работы / объёмы)

☐ Определён режим: государственная закупка (10 %, подп. 1.8 п. 1 № 395) или собственные средства (15 %, п. 44 № 168).

☐ Установлено, является ли изменение «дополнительными работами» или «недостатком сметной документации» (п. 9 Инструкции № 29; п. 38 Инструкции № 116; абз. 5 ч. 1 п. 11 Положения № 1553).

☐ Наличие письменного уведомления подрядчика и подтверждения даты направления.

☐ Соблюдён срок ответа (10 календарных дней — п. 36 Правил; 5 рабочих дней — п. 65 Правил).

☐ Составлен акт о выявлении работ, не предусмотренных дефектным актом и сметой; **при привлечении инженерной организации — с её подписью** (абз. 10 ч. 2 п. 44 Положения № 168).

☐ Составлена локальная смета на дополнительные работы (подп. 39.2 п. 39 Инструкции № 116) либо дополнительная локальная смета со знаками «–»/«+» (подп. 39.1) — в зависимости от характера изменения.

☐ Стоимость определена на дату начала разработки сметы на допработы с применением прогнозного индекса месяца выполнения (п. 23 Положения № 1553).

☐ Проверен источник финансирования: резерв на непредвиденные (1,5 %) + экономия по другим статьям **в пределах сметной стоимости в целом** (п. 38 Инструкции № 116).

☐ Проверено непревышение предела изменения (10 % / 15 %); при превышении — инициирована новая процедура закупки.

☐ Уточнены график производства работ и график платежей (допработы — **отдельной строкой**).

☐ Заключено дополнительное соглашение **до начала выполнения работ** (п. 18 Правил); форма — та же, что у договора.

☐ Для госзакупок: проект соглашения размещён на ЭТП, подписан поставщиком в течение 5 рабочих дней, соглашение размещено в ГИАС (п. 2 ст. 25 Закона № 419-З).

☐ При изменении сроков — проверено основание по п. 66 Правил; при необходимости скорректирована неизменная цена (абз. 6–9 ч. 1 п. 11, п. 12 Положения № 1553) с применением индексов месяца предполагаемого выполнения работ в новые сроки.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ГЛОССАРИЙ

Термин	Определение / источник
Текущий ремонт	Совокупность строительно-монтажных, пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий по предупреждению износа, устранению повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта, осуществляемых в том числе с применением новых материалов и технологий (подп. 1.83 п. 1 ст. 1 Кодекса № 289-З)
Капитальный ремонт	Восстановление утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта путём восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования (подп. 1.32 п. 1 ст. 1 Кодекса)
Модернизация	Работы и мероприятия, связанные с повышением потребительских качеств объектов, приведением эксплуатационных показателей к уровню обязательных требований (подп. 1.38 п. 1 ст. 1 Кодекса)
Реконструкция	Работы и мероприятия, направленные на использование объекта по новому назначению и (или) связанные с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров (подп. 1.63 п. 1 ст. 1 Кодекса)
Техническое обслуживание объекта	Комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию объекта в надлежащем техническом состоянии путём устранения незначительных неисправностей, обеспечения установленных параметров и режимов работы, наладки и регулирования инженерных систем, подготовки к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам (подп. 1.87 п. 1 ст. 1 Кодекса)
Дефектный акт (С-1)	Документ, составляемый по форме, утверждённой Минстройархитектуры (постановление от 29.04.2011 № 14 в ред. от 13.03.2024 № 13), являющийся основанием выполнения работ по текущему ремонту и разработки локальной сметы (ч. 2 п. 2 ст. 83 Кодекса)
Локальная смета	Сметный документ, определяющий сметную стоимость отдельных видов работ по объекту; при текущем ремонте — единственный документ сметной документации (п. 4 Инструкции № 116), составляется по форме приложения 1
Неизменная договорная (контрактная) цена	Цена на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, формируемая на основании сметной документации (сметы) в порядке, установленном Совмином (п. 5 ст. 79 Кодекса; Положение № 1553)
Цена заказчика	Цена подрядных работ, предложенная заказчиком для заключения договора, сформированная на основании сметной документации (сметы) либо **по дефектному акту и сметной документации (смете) при выполнении работ по текущему ремонту** (п. 2 Положения № 1553 в ред. № 561)
Цена предложения подрядчика	Цена подрядных работ, рассчитанная подрядчиком — претендентом на заключение договора (п. 2 Положения № 1553 в ред. № 561); определяется одним из двух методов (п. 17) с применением конкурсного коэффициента (п. 18)
Конкурсный коэффициент	Коэффициент, размер которого устанавливается подрядчиком самостоятельно при формировании цены предложения (п. 18 Положения № 1553)
Прогнозный индекс	Индекс стоимости СМР, оборудования, прочих затрат, применяемый для отражения изменения стоимости в период с даты начала разработки сметной документации до даты начала и до даты окончания выполнения работ (п. 2 ст. 79 Кодекса; постановление Минэкономики от 11.08.2026 № 24)

Термин	Определение / источник
Дополнительные работы	Работы, не предусмотренные проектной документацией, **дефектным актом и сметной документацией (сметой) при текущем ремонте**, необходимость выполнения которых возникла в ходе строительства и оплата которых осуществляется за счёт резерва средств на непредвиденные работы и затраты (п. 36 Правил № 1450; п. 9 Инструкции № 29). Недостатки сметной документации к дополнительным работам не относятся
Средства на непредвиденные работы и затраты	Средства для возмещения увеличения стоимости объёмов работ и расходов, характер и методы выполнения которых не могут быть точно определены при разработке проектной документации (по объектам текущего ремонта — при составлении дефектного акта), а также увеличения стоимости вследствие изменения НПА и ТНПА и выявления не учтённых документацией работ и затрат (п. 2 Инструкции № 116); для объектов текущего ремонта — **1,5 %** (подп. 33.5)
Акт формы С-2а	Акт сдачи-приёмки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, применяемый для сдачи-приёмки работ **по текущему ремонту**, а также при выполнении **дополнительных работ**; формируется на основании локальной сметы, содержит фактические объёмы и стоимость в разрезе элементов затрат и трудозатрат рабочих (п. 9 Инструкции № 29)
Справка о стоимости выполненных работ	Документ, подписываемый уполномоченными представителями заказчика и подрядчика на основании акта (актов) сдачи-приёмки и являющийся основанием для расчётов (п. 45 Правил № 1450)
Смешанный договор	Договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством; к отношениям сторон применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре (п. 2 ст. 391 ГК)
Ведомость отходов	Сметный документ по форме приложения 8 к Инструкции № 116, содержащий коды и наименования отходов, их массу (количество), средства на перевозку, на приём/использование/обезвреживание/захоронение/хранение, экологический налог и итог
Возвратные материалы	Материалы, полученные на объекте в ходе сноса зданий, сооружений, их частей, инженерных и транспортных коммуникаций, проведения демонтажных работ, пригодные для повторного применения, а также отходы, подлежащие реализации (п. 2 Инструкции № 116)
Возвратные суммы	Размер денежных средств, планируемых к получению в результате реализации возвратных материалов и материалов попутной добычи, не используемых на объектах заказчика, застройщика, и направляемых на компенсацию ранее выделенных бюджетных средств (п. 2 Инструкции № 116)
Инженер (инженерная организация)	Лицо, осуществляющее функции заказчика по управлению строительной деятельностью (комплексное управление); при закупках за собственные средства его подпись требуется в акте о выявлении работ, не предусмотренных дефектным актом и сметой (абз. 10 ч. 2 п. 44 Положения № 168)
ЕРКС	Единая республиканская классификация строительных работ / единый реестр (в контексте постановления Совмина от 02.12.2025 № 698 — система, через которую направляются уведомления о выполнении СМР). **На текущий ремонт уведомления не направляются** (п. 2 ст. 83 Кодекса)
РНБ	Республиканская нормативная база текущих цен на ресурсы (п. 4 ст. 79 Кодекса; подп. 8.2, 8.3 п. 8 Инструкции № 116)
ОХР, ОПР	Общехозяйственные и общепроизводственные расходы; нормы устанавливаются Минстройархитектуры (постановление от 17.12.2025 № 146)
ПП (плановая прибыль)	Плановая прибыль по нормам Минстройархитектуры; **при текущем ремонте применяется коэффициент 1,115** (подп. 1.1 п. 1 постановления № 146)

Термин	Определение / источник
ИР (иные расходы)	Иные расходы, не учтённые в нормах ОХР, ОПР и ПП, относимые на себестоимость работ по объекту, в том числе необходимость и обязательность использования которых определены требованиями НПА и ТНПА, определяемые в процентном и (или) стоимостном выражении (подп. 7.1 п. 7 Положения № 1553 в ред. № 561)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

2026 год стал для сферы текущего ремонта годом **одновременной смены четырёх пластов регулирования**:

1. **Сметное нормирование** перешло на постановление Минстройархитектуры от 13.10.2025 № 116 (в ред. № 149) — с новым составом затрат в локальной смете текущего ремонта, включением обращения с отходами и «других средств» при их обосновании в дефектном акте, с новым человеко-часом (16,96 руб.) и новыми нормами ОХР/ОПР/плановой прибыли (коэффициент 1,115 к плановой прибыли).
2. **Закупки за счёт собственных средств** полностью перестроены постановлением Совмина от 07.04.2026 № 168 (с 11.07.2026) и скорректированы постановлением от 10.07.2026 № 355 — с появлением принципиально нового для ремонтников механизма: изменения требований, объёма, сроков и цены договора до 15 % при выявлении работ, не предусмотренных дефектным актом и сметой.
3. **Государственные закупки** получили продление особого режима до 31.12.2027 (постановление Совмина от 20.02.2026 № 90) и новые случаи закупки из одного источника (№ 355), но сохранили жёсткий 10-процентный предел изменения объёма.
4. **Ценообразование** дополнено постановлением Совмина от 30.10.2026 № 561 (опубликовано 03.11.2026): распространение Положения № 1553 на отношения «генподрядчик — субподрядчик», новая редакция ресурсного метода с явной формулой, новое требование подтверждения расчётами порядка формирования цены по видам работ, новая глава 4 для объектов без проектной документации и новый механизм корректировки при снижении фактических затрат на перевозку рабочих.

Три вещи, которые определяют успех или провал проекта текущего ремонта в 2026 году:

- **Качество дефектного акта.** Он одновременно заменяет проектную документацию, задаёт дату начала и продолжительность работ (а значит — и цену), фиксирует условия производства, обосновывает прочие средства и защищает квалификацию работ как текущего ремонта. Слабый дефектный акт нельзя компенсировать ни хорошей сметой, ни хорошим договором.
- **Дисциплина изменений.** Дополнительные работы — только по процедуре: письменное уведомление → 10 календарных дней → акт → локальная смета на допработы → допсоглашение до начала работ → отдельная строка в графиках → акт С-2а → отдельная строка в справке о стоимости. Пропуск любого шага превращает оплаченные работы в неоплачиваемые или в нарушение законодательства о закупках.
- **Понимание неизменности цены.** Цена неизменна; ресурсы документально не подтверждаются; рост цен на материалы — риск подрядчика; экономия — его доход. Всё, что выходит за рамки неизменной цены, должно проходить через строго ограниченный перечень оснований корректировки, а для

небюджетных объектов — **через условия, прямо прописанные в договоре**.

Отчёт подготовлен на основании официальных текстов нормативных правовых актов, опубликованных на Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь (pravo.by), по состоянию на 3 ноября 2026 г. Материал носит информационно-аналитический характер и не является юридическим заключением по конкретной ситуации. Перед принятием решений по нетиповым случаям рекомендуется получить разъяснение уполномоченного государственного органа (Минстройархитектуры, МАРТ) или консультацию с учётом всех обстоятельств дела.