



**ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА  
РОССИИ**

# **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА УКРУПНЕННЫХ НОРМАТИВОВ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**РАЙХЛИН АНТОН ЮЛЬЕВИЧ**

Начальник отдела разработки и актуализации  
нормативов цены строительства  
ФАУ «Главгосэкспертиза России»



Федеральный закон Российской Федерации с изменениями, внесенными Федеральным законом от 26.07.2017 № 191-ФЗ



### Укрупненный норматив цены строительства

**показатель** потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства.

- Определение планируемой стоимости строительства объекта капитального строительства
- Критерий экономической эффективности проектной документации на этапе оценки достоверности определения сметной стоимости

**Разработан 21 сборник НЦС** для объектов непромышленного и промышленного назначения, комплексных объектов, включая объекты гражданской авиации, городской инфраструктуры, морского и речного транспорта, энергетики

**Более 5 500 показателей**

# Методические рекомендации по разработке укрупненных нормативов цены строительства

Методика предусматривает разработку УНЦС применительно к различным объектам капитального строительства вне зависимости от их назначения

*Актуализированные сборники 2014 г.:*

1	НЦС 81-02-01-2017	Жилые здания
2	НЦС 81-02-02-2017	Административные здания
3	НЦС 81-02-03-2017	Объекты народного образования
4	НЦС 81-02-04-2017	Объекты здравоохранения
5	НЦС 81-02-05-2017	Спортивные здания и сооружения
6	НЦС 81-02-06-2017	Объекты культуры
7	НЦС 81-02-07-2017	Железные дороги
8	НЦС 81-02-08-2017	Автомобильные дороги
9	НЦС 81-02-09-2017	Мосты и путепроводы
10	НЦС 81-02-11-2017	Наружные сети связи
11	НЦС 81-02-12-2017	Наружные электрические сети
12	НЦС 81-02-13-2017	Наружные тепловые сети
13	НЦС 81-02-14-2017	Наружные сети водоснабжения и канализации
14	НЦС 81-02-15-2017	Наружные сети газоснабжения
15	НЦС 81-02-16-2017	Малые архитектурные формы
16	НЦС 81-02-17-2017	Озеленение

■ Разработан 21 сборник НЦС

■ Более 5 500 показателей

*Новые сборники редакции 2017 г.:*

17	НЦС 81-02-10-2017	Объекты метрополитена
18	НЦС 81-02-18-2017	Объекты гражданской авиации
19	НЦС 81-02-19-2017	Здания и сооружения городской инфраструктуры
20	НЦС 81-02-20-2017	Объекты морского и речного транспорта
21	НЦС 81-02-21-2017	Объекты энергетики (за исключением линейных)

Показатели НЦС разработаны **на основе ресурсно-технологических моделей**, в основу которых положена проектная документация по объектам-представителям, разработанная в соответствии с действующими нормами проектирования.

# ФОРМИРОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НЦС

1

Определение/уточнение номенклатуры сборников и показателей. Выбор измерителей.

Осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с учетом предложений отраслевых министерств и ведомств и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

2

Подбор проектной документации по объектам аналогичного назначения для выбора объекта-представителя.

Экономически эффективная проектная документация повторного использования (постановление Правительства РФ от 12.11.2016 № 1159 «О критериях экономической эффективности проектной документации») в составе, определенном постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, имеющая положительное заключение органов экспертизы (в том числе о достоверности определения сметной стоимости).

3

Анализ сметной документации объекта-представителя, разработка ресурсно-технологических моделей.

Уточняются конструктивные решения с целью выбора наиболее экономичных проектных решений, отвечающих современным требованиям проектирования и обеспечивающих снижение эксплуатационных затрат. Производится пересчет в действующую редакцию сметных нормативов. Формируется РТМ - унифицированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции.

4

Формирование показателей и сборников УНЦС.

Разработанные показатели УНЦС компонуются в сборники в соответствии с установленной номенклатурой. Сборники УНЦС включают в себя техническую часть, Отдел 1 «Показатели укрупненного норматива цены строительства», Отдел 2 «Объекты-представители».

# ОСОБЕННОСТИ РАЗРАБОТКИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НЦС ПО ЛИНЕЙНЫМ ОБЪЕКТАМ ИЛИ КОМПЛЕКСУ ОБЪЕКТОВ

1

**Определение/уточнение номенклатуры показателей. Выбор измерителей.**

Дифференцирование в разрезе основных зданий и сооружений, объединенных единой технологической схемой и входящих в состав линейного объекта и/или комплекса объектов.

2

**Подбор проектной документации по объектам аналогичного назначения.**

Использование проектной документации по нескольким объектам-представителям

3

**Разработка типовых проектных и технических решений на устройство 1 км (100 м, м2 и т.п.) линейного/комплекса объектов**

Включение перечня необходимых элементов, рассчитанных на основании нормативных документов. Составление/Корректировка сметной документации

4

**Формирование показателей и сборников НЦС.**

Дифференциация показателей сметной документации объекта-представителя в соответствии с определенными классификационными признаками объекта капитального строительства (в случае железных и автомобильных дорог - величине грузонапряженности, интенсивности движения), категории местности по рельефу, группе грунтов, технологии сооружения земляного полотна).

5

# ПЕРЕЧЕНЬ УЧТЕННЫХ И НЕУЧТЕННЫХ В ПОКАЗАТЕЛЯХ НДС ЗАТРАТ

<b>Затраты, учитываемые показателями НДС</b>	<b>Затраты, неучтенные НДС</b> <i>*могут учитываться дополнительно по расчету</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• строительные и специальные строительные работы;</li><li>• монтаж силовых и осветительных сетей, слаботочных устройств (радиофикация, телефонизация, сигнализация) и другие аналогичные работы, предусмотренные проектной документацией;</li><li>• монтаж транспортного, энергетического, технологического и других видов оборудования, монтаж систем технических средств управления производством, систем автоматики, поточного транспорта и т.п.;</li><li>• накладные расходы и сметная прибыль;</li><li>• приобретение оборудования, мебели и инвентаря;</li><li>• затраты на строительство временных титульных зданий и сооружений;</li><li>• дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;</li><li>• стоимость пусконаладочных работ</li><li>• затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проектной документации;</li><li>• средства на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством (в случаях, когда обязательность проведения авторского надзора установлена законодательно);</li><li>• затраты на содержание службы заказчика строительства (осуществление функций строительного контроля);</li><li>• резерв средств на непредвиденные работы и затраты.</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Прочие затраты подрядных организаций, не относящиеся к строительно-монтажным работам:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• командировочные расходы</li><li>• перевозка рабочих</li><li>• затраты по содержанию вахтовых поселков</li><li>• плата за землю и земельный налог в период строительства</li><li>• плата за подключение к внешним инженерным сетям</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Компенсационные выплаты, связанные с подготовкой территории строительства:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• снос ранее существующих зданий</li><li>• перенос инженерных сетей и т.д.</li><li>• дополнительные затраты, возникающие в особых условиях строительства</li></ul> <p style="text-align: center;"><i>(в удаленных от существующей инфраструктуры населенных пунктах, стесненных условиях производства работ)</i></p>

# СТРУКТУРА СБОРНИКОВ НЦС

## Техническая часть:

- структура сборника;
- пояснения по применению;
- пример расчета

### УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-03-2017

СБОРНИК № 03. Объекты народного образования

### ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

#### 1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, объектов образования, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляет собой сумму денежных средств, необходимую для возведения объектов образования, рассчитанную на установленную единицу измерения (1 место, 1 человек в смену, 1 м2).

4. Сборник состоит из двух отделов:

Отдел 1. Показатели укрупненного норматива цены строительства.

Отдел 2. Объекты-представители.

5. В сборнике предусмотрены показатели НЦС по следующей номенклатуре:

Раздел 1. Дошкольные образовательные организации.

Раздел 2. Общеобразовательные организации.

Раздел 3. Организации дополнительного образования.

Раздел 4. Образовательные организации высшего образования.

## Отдел 1. Показатели укрупненного норматива цены строительства, в тыс. руб.

### РАЗДЕЛ 2. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Таблица 03-02-001 Школы

Измеритель: 1 место

Код	Наименование	Цена, тыс. руб.
03-02-001-01	Школы на 100 мест	1 552,33
03-02-001-02	Школы на 200 мест	1 176,99
03-02-001-03	Школы на 275 мест	1 000,24
03-02-001-04	Школы на 400 мест	793,56
03-02-001-05	Школы на 550 мест	701,14
03-02-001-06	Школы на 700 мест	651,69
03-02-001-07	Школы на 800 мест	618,73
03-02-001-08	Школы на 1000 мест	580,88
03-02-001-09	Школы свыше 1100 мест	562,47

## Отдел 2. Объекты-представители

Расшифровка затрат, учтенных показателями, описание конструктивных решений объекта-представителя

### 03-02-001-07 Школы на 800 мест

Показатели стоимости строительства по объекту – представителю

Ориентировочная продолжительность строительства 19 мес.

№ д/п	Показатели	Стоимость на 01.01.2017, тыс. руб.
1.	Стоимость строительства объекта	497 447,11
2.	В том числе:	
2.1.	стоимость проектно-изыскательских работ	14 785,57
2.2.	стоимость технологического оборудования	36 196,60
3.	Стоимость строительства на принятую единицу измерения	616,42
4.	Стоимость приведённая на 1м2 здания	26,94
5.	Стоимость приведённая на 1м3 здания	5,70
6.	Стоимость возведения фундаментов	40 700,40

### Технические характеристики конструктивных решений и видов работ объекта – представителя

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и видов работ	Краткие характеристики конструктивного элемента
<b>1.</b>	<b>Общестроительные конструктивные элементы</b>	
1.	Фундамент	монолитные железобетонные ленты Т-образного сечения, столбчатые
2.	Конструктивная схема здания	каркасная, несущие конструкции - монолитные железобетонные: колонны, стены лестничных клеток, перекрытия.
3.	Стены:	
3.1.	наружные	кирпичные
3.2.	внутренние	кирпичные, гипсокартонные
4.	Перегородки	кирпичные, гипсокартонные
5.	Перекрытие	монолитные, железобетонные
6.	Покрытие	монолитные железобетонные
7.	Крыша (кровля)	скатная, металлочерепица, теплоэффективные трехслойные сэндвич-панели
8.	Полы	керамогранит, керамическая плитка, линолеум, доски, пакет
9.	Проемы:	
9.1.	оконные блоки	из ПВХ профиля с заполнением однокамерными стеклопакетами, витражи из алюминиевого профиля

## НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ НДС

Для учета региональных условий осуществления строительства к значениям укрупненных нормативов цены строительства, разработанных для условий применения в базовом районе, применяются соответствующие поправочные коэффициенты.

### Методические рекомендации по применению укрупненных нормативов цены строительства

(МДС 81-02-12-2011 Утверждены Приказом Минрегиона России от 04.10.2011 № 481)

- Коэффициенты, учитывающие регионально-климатические условия осуществления строительства
- Коэффициенты, учитывающие сейсмичность
- Коэффициенты перехода от цен базового района к уровню цен субъектов РФ (Приказ Минстроя России об утверждении от 28.08.2014 № 506/пр, приложение 17)

*\* Коэффициенты, приведенные в Методических рекомендациях МДС 81-02-12-2011 в настоящее время актуализируются*



# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

Технологическое присоединение к существующим сетям (расчет)

НЦС-14 «Наружные сети водоснабжения и канализации»

НЦС-16 «Малые архитектурные формы»

НЦС-03 «Объекты народного образования»

Работы по сносу (расчет)

НЦС-16 «Малые архитектурные формы»

НЦС-17 «Озеленение»

Подготовка территории строительства (расчет)

НЦС-12 «Наружные электрические сети»

НЦС на основной объект строительства

НЦС на наружные инженерные сети

НЦС на малые архитектурные формы

НЦС на озеленение объекта

Затраты, не предусмотренные НЦС, по отдельным расчетам, в том числе:

подготовка территории строительства

технологическое присоединение

**ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА**

# ПРИМЕР ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ШКОЛЫ НА 1100 МЕСТ В г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы по НЦС в уровне цен на 01.01.2017, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.
<b>I.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ, УЧТЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛЯМИ НЦС</b>					
<b>1.</b>	<b>Здание общеобразовательной школы</b>					
1.1.	Общеобразовательная школа на 1100 мест	НЦС 81-02-03-2017, таблица 03-02-001-09	место	1100	562,47	618 717,00
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-03-2017, п. 29		1,03		18 561,51
	<b>Итого</b>					<b>637 278,51</b>
<b>2.</b>	<b>Наружные инженерные сети и сооружения</b>					
2.1.	Наружные сети электроснабжения					<b>24 129,03</b>
2.1.1.	Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами марки: АВБШв 4х16	НЦС 81-02-12-2017, табл. 12-01-011-01	км	8,97	909,61	8 159,20
2.1.2.	Прокладка линии освещения с подземной подводкой питания кабелем с алюминиевыми жилами марки АВБШв 4х16-0,66	НЦС 81-02-12-2017, табл. 12-3-002-02	100 м	99,05	161,23	15 969,83
2.2.	Наружные сети связи					<b>296,79</b>
2.2.1.	Прокладка магистральных сетей связи в траншее кабелем волоконно-оптическим ОМЗКГЦ-10-01-0,22-24(8,0)	НЦС 81-02-11-2017, табл. 11-01-014-07	км	0,995	278,76	277,37
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-11-2017, п. 15		1,07		19,42
2.3.	Наружные сети водоснабжения и канализации					<b>9 983,34</b>
2.3.1.	Водопровод из полиэтиленовых труб д. 200 мм на глубине 2 м в сухих грунтах с разработкой в отвал	НЦС 81-02-14-2017, табл. 14-06-001-07	км	1,088	3383,87	3 681,65
	Коэффициент на транспортировку разработанного грунта	НЦС 81-02-14-2017, п.17 табл. 2		1,1		368,17
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-14-2017, п. 10		1,09		331,35
2.3.2.	Канализация из полиэтиленовых труб д. 315 мм на глубине 3 м в сухих грунтах с разработкой в отвал	НЦС 81-02-14-2017, табл. 14-07-001-06	км	0,923	5143,22	4 747,19
	Коэффициент на транспортировку разработанного грунта	НЦС 81-02-14-2017, п.17 табл. 2		1,09		427,25
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-14-2017, п. 10		1,09		427,25

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы по НЦС в уровне цен на 01.01.2017, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.
2.4.	Наружные тепловые сети					<b>19 350,04</b>
2.4.1.	Прокладка трубопроводов теплоснабжения в непроходных каналах в изоляции ППУ д. 125 мм	НЦС 81-02-13-2017, табл. 13-02-001-03	км	0,064	21401,74	1 369,71
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-13-2017, п. 11		1,06		82,18
2.4.2.	Прокладка трубопроводов теплоснабжения в непроходных каналах в изоляции ППУ д. 200 мм	НЦС 81-02-13-2017, табл. 13-02-001-05	км	0,625	27016,08	16 885,05
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-13-2017, п. 11		1,06		1 013,10
2.5.	Котельные блочно-модульные на газообразном топливе, теплопроизводительностью до 3 МВт	НЦС 81-02-19-2017, 19-02-001-01	1 МВт	3	8332,38	24 997,14
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-19-2017, п. 15		1,03		749,91
	<b>Итого по наружным сетям и сооружениям</b>					<b>79 506,25</b>
<b>3.</b>	<b>Озеленение и благоустройство</b>					
3.1.	Малые архитектурные формы	НЦС 81-02-16-2017, 16-01-002-05	1 место	1100	6,92	7 612,00
3.2.	Озеленение территории	НЦС 81-02-17-2017, 17-02-001-05	1 место	1100	14,94	16 434,00
	<b>Итого по озеленению и благоустройству</b>					<b>24 046,00</b>
	<b>Итого по основным затратам, учтенным по НЦС</b>					<b>740 830,76</b>
	Коэффициент перехода от базового района Московская область к уровню цен Ростовской области	Приложение 17 к приказу № 506/пр от 28.08.2014		0,83		
	Регионально-климатический коэффициент	МДС 81-02-12-2011, прил. 1		0,94		
	Коэффициент на сейсмичность	МДС 81-02-12-2011, прил. 3		1		
	<b>Итого по основным затратам, учтенным по НЦС, приведенным к условиям Ростовской области</b>					<b>577 996,16</b>
4.	Затраты по подготовке территории (снос)	расчет			1000,00	1000,00
5.	Затраты на технологическое присоединение	расчет			237,00	237,00
	<b>Всего</b>					<b>579 233,16</b>
	НДС			20%		115846,63
	<b>Всего с НДС</b>					<b>695 079,79</b>



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА  
РОССИИ

***СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!***