

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
профессионального образования

"НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ" (ННГАСУ)

---

Кафедра недвижимости, инвестиций, консалтинга и анализа

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ. РАЗРАБОТКА И ПРИМЕНЕНИЕ  
УКРУПНЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ  
НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ИНЖЕНЕРНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ

Методические указания для проведения практических занятий по дисциплине  
«Экономика недвижимости» с магистрантами направления 270800.68  
«Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»

Нижний Новгород

ННГАСУ

2011

УДК 69.003.02

Инвестиции в недвижимость. Разработка и применение укрупненных сметных нормативов для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры: Методические указания для проведения практических занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» с магистрантами направления 270800.68 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью». - Нижний Новгород: Издание ННГАСУ, 2011. - 57 с.

Методические указания устанавливают общие требования к процедуре разработки укрупненных сметных нормативов, а также рассматривают порядок составления сметных расчетов с использованием государственных сметных нормативов – укрупненных нормативов цены строительства.

Табл.18, библиограф. назв. 2.

Составители: профессор, д.э.н. О.О. Коробейникова  
профессор, к.э.н. А.Н. Крестьянинов  
доцент Ю.В. Гольдштейн

## СОДЕРЖАНИЕ

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ УКРУПНЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ.....	4
1.1. Общие положения.....	4
1.2. Порядок разработки укрупненных нормативов цены конструктивных решений .....	8
1.3. Порядок разработки укрупненных нормативов цены строительства.....	17
2. ПРИМЕНЕНИЕ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ – УКРУПНЕННЫХ НОРМАТИВОВ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА (НСЦ).....	25
2.1. Общие положения.....	25
2.2. Расчет стоимости объекта с применением НСЦ.....	27
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	31
Приложение 1. Классификатор конструктивных решений зданий и сооружений.....	32
Приложение 2. Ресурсная смета для расчета НЦКР.....	33
Приложение 3 Формирование РТМ.....	34
Приложение 4. Пример разработки РТМ.....	37
Приложение 5. Номенклатура подлежащих разработке сборников НЦКР объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры	41
Приложение 6. Номенклатура подлежащих разработке сборников НСЦ объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры	42
Приложение 7. Перечень конструктивных систем объектов.....	43
Приложение 8. Форма классификации материалов и конструкций для определения классов качества объектов.....	44
Приложение 9. Пример расчета по сборникам НЦКР сметной стоимости строительно-монтажных работ при строительстве детского сада на 220 мест.....	45
Приложение 10. Рекомендуемые коэффициенты, учитывающие регионально-климатические условия осуществления строительства.....	48
Приложение 11. Рекомендуемые зональные коэффициенты изменения стоимости строительства в разрезе субъекта Российской Федерации.....	49
Приложение 12. Рекомендуемые коэффициенты, учитывающие сейсмичность.....	53
Приложение 13. Рекомендуемые коэффициенты к срокам продолжительности строительства в районах Российской Федерации.....	53
Приложение 14. Расчетная стоимость строительства детского сада на 250 мест для республики Северная Осетия – Алания .....	55

# 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ УКРУПНЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

## 1.1. Общие положения

Настоящие Методические указания по разработке укрупненных сметных нормативов для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры (далее - Методические указания) устанавливают общие требования к процедуре разработки укрупненных сметных нормативов.

Укрупненные сметные нормативы, разработанные в порядке, предусмотренном настоящими Методическими указаниями, согласованные и утвержденные в соответствии с [Порядком](#) разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности, утвержденным Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 апреля 2008 г. N 44, включаются в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.

Укрупненные сметные нормативы разрабатываются для основных объектов непромышленного назначения, инженерной инфраструктуры, отдельных видов строительных конструкций и должны учитывать регионально-экономические, климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства.

Укрупненные сметные нормативы могут разрабатываться любыми заинтересованными органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными объединениями, организациями и физическими лицами.

Укрупненные сметные нормативы по степени укрупнения и функциональному назначению подразделяются на:

- укрупненные нормативы цены строительства (далее - НЦС);

- укрупненные нормативы цены конструктивных решений (далее - НЦКР).

НЦС предназначены для планирования инвестиций (капитальных вложений), оценки эффективности использования средств направляемых на капитальные вложения и подготовки технико-экономических показателей в задании на проектирование. НЦС представляет собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения объекта капитального строительства, рассчитанный на установленную единицу измерения (измеритель) в соответствующем уровне текущих цен.

НЦКР предназначены для формирования и экспертизы сметной стоимости основных видов конструктивных решений проектируемых объектов на всех стадиях подготовки проектной документации, при составлении инвесторских смет и подготовке конкурсной (тендерной) документации. НЦКР - это сумма средств на возведение отдельных конструктивных элементов объекта, рассчитанная применительно к видам таких элементов и видов работ на установленную единицу измерения (измеритель) в соответствующем уровне текущих цен.

Итоговые показатели НЦС устанавливаются в рублях, НЦКР устанавливаются в тыс. рублях, в уровне цен по состоянию на 1 января текущего года, без НДС (далее - текущий уровень цен). При этом показатели нормативов устанавливаются для базового территориального подрайона субъекта Российской Федерации (далее - базовый территориальный район).

Методика разработки НЦС и НЦКР базируется на принципе унификации:

- номенклатуры объектов, зданий и сооружений;
- номенклатуры конструктивных элементов зданий и сооружений и видов выполняемых работ;
- измерителей;
- наборов ресурсов для производства строительно-монтажных работ.

Унифицированный подход позволяет создать упорядоченную систему укрупненных нормативов с оперативным ее обновлением, упрощает и ускоряет составление сметной документации при достаточном уровне достоверности определения сметной стоимости объектов.

Основой для разработки укрупненных сметных нормативов являются ресурсно-технологические модели (далее - РТМ) по каждому виду конструктивных решений и в целом по объекту капитального строительства. При формировании РТМ используется проектная документация, отвечающая наиболее эффективным градостроительным и объемно-планировочным решениям, разработанная в соответствии с требованиями действующих норм проектирования. При создании РТМ используется информация по наиболее экономически эффективным проектным решениям, внесенным в федеральный банк данных проектирования объектов капитального строительства и федеральный банк данных наиболее экономически эффективных проектов повторного применения.

РТМ представляет собой унифицированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, необходимых для создания конструктивного элемента или здания и сооружения в целом, по принятой технологии производства работ на тот или иной измеритель.

На основе необходимого расхода ресурсов и с учетом их сметных цен соответствующего периода рассчитывается сумма прямых затрат и всей сметной стоимости комплекса строительно-монтажных работ по конструктивному решению, зданию и сооружению.

Цены на ресурсы для РТМ применяются на основании данных Федеральной службы государственной статистики. При отсутствии данных Росстата о стоимости отдельных ресурсов, принятых в РТМ, применяются данные, представленные органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и данные интерактивной информационно-справочной базы данных о стоимости основных (ценообразующих) строительных материалов, изделий, конструкций, механизмов и

оборудования, основанной на мониторинге цен производителей и поставщиков строительных ресурсов.

При разработке РТМ, предназначенных для формирования государственных укрупненных сметных нормативов, исключительно используются сметные нормативы, внесенные в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета (далее - федеральный реестр сметных нормативов).

По своему назначению, принадлежности и области применения НЦС и НЦКР подразделяются на:

- государственные укрупненные сметные нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета;

- территориальные укрупненные сметные нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства объектов в отдельном субъекте Российской Федерации, учитывающие региональные условия производства работ;

- отраслевые укрупненные сметные нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства отдельных видов объектов, сооружений и их конструктивных решений, учитывающих специфику соответствующих отраслей экономики.

Кодовые обозначения разрабатываемых государственных, территориальных и отраслевых сметных нормативов НЦС и НЦКР должны приниматься в соответствии с [Классификацией](#) сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, утвержденной Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 августа 2009 г. N 353 "Об утверждении классификации сметных нормативов,

подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета".

Разработка государственных, территориальных и отраслевых укрупненных сметных нормативов - НЦС и НЦКР осуществляется по единым методологическим принципам и подходам, предусмотренным настоящими Методическими указаниями.

Общее методическое руководство разработкой сборников НЦС и НЦКР, координацию, контроль и определение периодичности их обновления осуществляет Министерство регионального развития Российской Федерации. Оказание консультационной и методической помощи организациям - разработчикам укрупненных сметных нормативов осуществляется Федеральным государственным учреждением "Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов".

В настоящих Методических указаниях порядок разработки укрупненных сметных нормативов приводится в последовательности от нормативов с меньшей степенью укрупнения (НЦКР) к нормативам с большей степенью укрупнения (НЦС).

## 1.2. Порядок разработки укрупненных нормативов цены конструктивных решений

В НЦКР должна учитываться сметная стоимость комплекса строительных и монтажных работ, имеющих место при осуществлении конструктивного решения, в том числе:

- сумма средств на оплату труда рабочих-строителей и монтажников (далее - ФОТ);
- сметная стоимость материальных ресурсов, включая транспортные и заготовительно-складские расходы;



- сметная стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, включая оплату труда машинистов.

Стоимость инженерного и технологического оборудования, не подлежащего включению в объем строительно-монтажных работ и учитываемого в сметах по графе "Оборудование", непосредственно в НЦКР не включается, но может приводиться в виде справочной информации: перечень оборудования, количество единиц (или масса); его сметная стоимость с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов.

Работа по созданию НЦКР выполняется в следующей последовательности:

- составление номенклатуры конструктивных решений - конструктивных элементов и видов работ;

- выбор измерителей НЦКР;

- подбор проектной и технической документации;

- составление ресурсных смет;

- формирование РТМ на основе ресурсных смет;

- подготовка проекта НЦКР на основе РТМ.

НЦКР разрабатываются на все виды конструктивных элементов объектов непромышленного назначения и комплексы работ по сооружениям инженерной инфраструктуры.

Номенклатура подлежащих разработке НЦКР принимается на основании Классификатора конструктивных решений зданий и сооружений, приведенного в приложении 1 настоящих Методических указаний, а также в [1].

Для каждого вида конструктивных решений, включенных в номенклатуру НЦКР, устанавливается измеритель. Измерители НЦКР должны быть выбраны так, чтобы определение по ним сметной стоимости конструктивных решений зданий и сооружений не требовало сложных расчетов и являлось доступным для работников, занятых проектированием или производством работ. Для этого выбранные измерители, как правило,

должны быть ориентированы на получение необходимых данных об объемах работ непосредственно из проектной документации либо с помощью ограниченного объема дополнительных сведений или расчетов.

При выборе измерителей следует применять общепринятые единицы измерений конструктивных элементов и видов работ.

Для определения состава и объемов выполняемых работ при разработке НЦКР используется:

- проектная документация по типовым и повторно применяемым проектам, разработанным в соответствии с требованиями действующих норм проектирования, получившим положительное заключение государственной экспертизы. Отобранные проекты должны отвечать наиболее экономичным градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к местным условиям строительства, и отражать специфические особенности конструктивных и технологических решений объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры;

- каталоги и альбомы рабочих чертежей типовых строительных конструкций, деталей и узлов;

- правила производства работ, технические регламенты, ведомственные инструкции и другая нормативно-техническая документация в отношении данных конструктивных элементов и видов работ.

После того как на основании проектной и технической документации установлены перечень технологических операций (состав выполняемых работ) и их объемы, составляется ресурсная смета для данного конструктивного элемента (конструктивного решения) по [форме N 1](#), приведенной в приложении 2 к настоящим Методическим указаниям. Наименования работ в ресурсной смете приводятся в последовательности технологического процесса.

Ресурсная смета составляется в текущем уровне цен на измеритель, принятый для разработки НЦКР. Допускается использование имеющейся ресурсной сметы, составленной на проектные объемы работ. В этом случае

все показатели такой сметы должны быть пересчитаны в соответствии с измерителем НЦКР.

Ресурсные сметы составляются в том числе с использованием государственных элементных сметных норм (ГЭСН).

В отдельных случаях могут быть использованы имеющиеся в отобранных проектах локальные сметы, составленные базисно-индексным методом - на основе федеральных (ФЕР) или территориальных (ТЕР) единичных расценок. В этом случае, согласно шифрам ФЕР (ТЕР), необходимо указать шифры к ГЭСН.

Материальные ресурсы, представленные в ГЭСН на строительные работы с литерой "П", указывающей, что конкретная марка и (или) расход материала зависят от проектных решений, включаются в ресурсную смету на основании проектной и технической документации, принятой для разработки НЦКР.

При использовании в ресурсных сметах государственных элементных сметных норм на монтаж оборудования (ГЭСНм) необходимо учитывать дополнительно материалы, не включенные в ГЭСНм, расход или марка (тип) которых зависят от проектных решений. Перечень таких материалов приводится в технических частях, вводных указаниях или приложениях к сборникам ГЭСНм. Указанные материалы включаются на основании проектной и технической документации, принятой для разработки НЦКР.

Расход материалов, не включенных в ГЭСН и ГЭСНм принимается в ресурсной смете с учетом трудноустраняемых потерь и отходов.

Коды указанных материалов принимаются по федеральному (территориальному) сборнику сметных цен на материалы, изделия и конструкции, а при их отсутствии присваиваются Федеральным государственным учреждением "Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов".

Стоимостные показатели прямых затрат в ресурсной смете рассчитываются в базовом уровне цен с учетом:

- уровня оплаты труда рабочих - строителей и монтажников (стоимости 1 чел.-ч);

- сметных расценок на эксплуатацию машин и механизмов;

- сметных цен на материалы, изделия и конструкции.

Начисление накладных расходов и сметной прибыли производится по видам строительно-монтажных работ от суммы ФОТ рабочих-строителей и машинистов на основании соответствующего сметного норматива, внесенного в федеральный реестр сметных нормативов.

За итогом ресурсной сметы должны приводиться суммарные показатели в целом по смете:

- средств на оплату труда (ФОТ) рабочих-строителей (монтажников) и механизаторов, от которых исчислены накладные расходы и сметная прибыль;

- накладных расходов;

- сметной прибыли.

На основании указанных данных ресурсной сметы рассчитываются усредненные нормативы (%) накладных расходов и сметной прибыли, которые используются при формировании стоимостных блоков РТМ.

Ресурсно-технологическая модель (РТМ) формируется для каждой номенклатурной единицы НЦКР на измеритель, принятый для разработки НЦКР. Формирование РТМ осуществляется на основе предварительно составленной ресурсной сметы по [формам N N 2, 3, 4 и 5](#), приведенным в приложении 3 к настоящим Методическим указаниям.

РТМ формируется из двух блоков:

- ресурсного блока;

- стоимостного блока в текущем уровне цен, а также в уровне цен, действующей на момент составления РТМ сметно-нормативной базы (базисный уровень цен). Базисный уровень цен используется в качестве справочной и аналитической информации.

Ресурсный блок РТМ формируется по [форме N 2](#) приложения 3 к настоящим Методическим указаниям. В ресурсный блок РТМ включаются перечень и расход всех ресурсов в соответствии с ресурсной сметой на измеритель, принятый для НЦКР: затраты труда рабочих-строителей (монтажников) и машинистов (чел.-ч); расход используемых материалов, изделий и конструкций (в соответствующих единицах измерения); нормы времени работы строительных машин и механизмов (маш.-ч).

Стоимостной блок РТМ составляется в базисном и текущем уровне цен.

В базисном уровне цен стоимостной блок РТМ составляется последовательно по [формам N 3 и N 4](#) приложения 3 к настоящим Методическим указаниям.

В [форме N 3](#) приложения 3 к настоящим Методическим указаниям графы 1, 2, 3 и 4 заполняются на основании данных ресурсного блока ([форма N 2](#)).

В графах 5 и 6 [формы N 3](#) приложения 3 проставляются, соответственно, стоимость единицы измерения ресурса и общая стоимость ресурса с учетом его расхода (количества) в базисном уровне цен. Одновременно в графе 7 [формы N 3](#) приложения 3 ведется расчет удельного веса (в %) стоимости каждого материала в общей стоимости материальных ресурсов. Аналогичным образом расчеты ведутся по каждому виду строительных машин и механизмов.

Затем стоимостной блок РТМ в базисном уровне цен формируется по [форме N 4](#) приложения 3. При этом в стоимостной блок включаются отдельными строками (с кодами ресурса, наименованиями, единицами измерения и количеством) в качестве материалов основной группы материалы, имеющие наибольший удельный вес по стоимости. Суммарный удельный вес указанных материалов должен составлять не менее 85% от общей стоимости всех материалов. Материалы, не вошедшие в основную группу, учитываются как "прочие материалы" с указанием их суммарной стоимости (руб.) и суммарной доли (%).

Аналогичным образом в [форме N 4 приложения 3](#) фиксируются показатели расхода и стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов.

Стоимостной блок в текущем уровне цен составляется по [форме N 5 приложения 3](#). При этом содержание граф 1, 2, 3 и 4 [формы N 5 приложения 3](#) полностью переносится из [формы N 4 приложения 3](#). Графы 5 и 6 [формы N 5 приложения 3](#) заполняются с учетом текущих цен на ресурсы для соответствующего территориального района. Стоимость "прочих материалов" и "прочих машин и механизмов" в текущем уровне цен определяется в размере, равном суммарной доле, принятой в процентах для "прочих материалов" и "прочих механизмов" в базисном уровне цен.

В стоимостном блоке РТМ, составленном в базисном и текущем уровнях цен ([формы N 4 и 5](#)), в правом верхнем углу заполняется выходная таблица принятой сметной стоимости работ по данному конструктивному решению.

В выходной таблице указывается:

- оплата труда рабочих-строителей (монтажников) - ФОТ;
- стоимость материальных ресурсов, включая "прочие материалы";
- стоимость эксплуатации машин, включая "прочие машины и механизмы";
- всего прямые затраты;
- накладные расходы;
- сметная прибыль;
- всего сметная стоимость.

В выходной таблице [формы N 4 приложения 3](#) накладные расходы и сметная прибыль принимаются на основании ресурсной сметы, с указанием их размера (в %).

В [форме N 5 приложения 3](#) накладные расходы и сметная прибыль определяются в тех же размерах, при этом к указанным размерам могут применяться поправочные коэффициенты, установленные действующими документами.

Пример разработки РТМ на основе ресурсной сметы приводится в [приложении 4](#).

Сборники НЦКР формируются в соответствии с их номенклатурой, приведенной в [приложении 5](#) к настоящим Методическим указаниям.

Сборник НЦКР должен содержать техническую часть и таблицы НЦКР. Оформление обложки, титульного листа, первой страницы и технической части выполняются согласно образцам, приведенным в [1].

В технической части должны быть отражены общие положения по составу сборника к порядку его применения, в частности:

- назначение, область и порядок применения сборника НЦКР;
- уровень цен, в котором разработаны укрупненные сметные нормативы;
- состав работ, учтенных и не учтенных укрупненными сметными нормативами;
- особенности составления сметной документации с использованием укрупненных сметных нормативов данного сборника;
- другие необходимые сведения, касающиеся НЦКР.

Таблицы НЦКР должны составляться по [форме N 11](#), приведенной в [1].

В таблице НЦКР приводятся:

- код норматива;
- наименование;
- состав работ, учтенных НЦКР;
- измеритель;
- норматив цены в базисном (справочно) и текущем уровнях цен, в рублях.

Наименование таблицы НЦКР должно обозначать укрупненный процесс производства работ (устройство, установка, укладка и т.п.) и иметь самостоятельный законченный смысл.

В описании состава работ приводится перечень основных работ, которые выполняются в соответствии с принятой техникой и технологией производства работ по данному конструктивному решению. При

необходимости описание работ может дополняться рисунком, поясняющим состав или характеристику конструктивного элемента.

Измеритель относится ко всем графам таблицы НЦКР и содержит единицу измерения и поясняющий текст. Не допускается объединять в одну таблицу нормативы с разными измерителями.

Каждая позиция таблицы должна соответствовать конкретному конструктивному решению, а таблица в целом объединять однородные укрупненные нормативы.

В таблицах НЦКР могут приводиться поправки к основным укрупненным нормативам, предусматривающие корректировку показателей в зависимости от конкретных проектных данных (марки или класса бетона, толщины слоя, количества слоев и т.п.). Такое построение нормативов позволяет повысить достоверность определения сметной стоимости строительства объектов, а также избежать необходимости разработки дополнительных укрупненных нормативов.

В сборнике таблицы НЦКР объединяются в разделы и, при необходимости, в подразделы, что облегчает нахождение конкретных конструктивных решений. Каждый раздел и подраздел должны иметь номер и наименование. Наименования подразделов должны конкретизировать наименование раздела, не повторяя его.

В таблицах НЦКР необходимо соблюдать принятую систему кодировки.

Код таблицы состоит из семи знаков, например, 01-02-001, что означает:

01 (первая группа цифр) - номер сборника (два знака);

02 (вторая группа цифр) - номер раздела (два знака);

001 (третья группа цифр) - порядковый номер таблицы в данном разделе (три знака). Номера подразделов в кодировании не участвуют.

Код укрупненного норматива формируется из кода таблицы с добавлением порядкового номера норматива в данной таблице (два знака). Например: 01-02-001-01.



При наличии в таблице поправок к укрупненным нормативам каждая поправка обозначается расширением кода, при этом к коду основного норматива добавляется порядковый номер поправки (два знака). Например: 01-02-001-01-01 (всего 11 знаков).

Примеры оформления таблиц НЦКР приведены в [1].

### 1.3. Порядок разработки укрупненных нормативов цены строительства

Работа по разработке НЦС включает в себя следующие этапы:

- составление номенклатуры объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры;
- выбор измерителей укрупненных нормативов;
- подбор и анализ проектной документации;
- разработка укрупненных сметных нормативов (НЦС);
- подготовка проекта сборника НЦС.

НЦС должны охватывать все виды объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, предусмотренные классификатором объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, приведенным в [1], по номенклатуре, приведенной в [приложении 6](#) к настоящим Методическим указаниям.

Выбор единиц измерения (измерителей), на которые разрабатываются НЦС, зависит как от характера зданий и сооружений, так и от их объемно-планировочных и конструктивных решений. Измерители должны отражать основные потребительские свойства, назначение объектов и обеспечивать простоту применения укрупненных нормативов.

Рекомендуются следующие измерители:

- единица площади зданий и сооружений (м<sup>2</sup>);
- 1 место или 1 посещение;
- км линейных сооружений;
- 1 га площади;

- другие измерители, наиболее полно отражающие специфику того или иного объекта.

НЦС разрабатываются на основе ресурсно-технологических моделей, которые формируются на основе данных объектов аналогичного назначения, класса качества (Приложение 8) и конструктивных систем (Приложение 7), запроектированных или законченных строительством и сданных в эксплуатацию, а также данных о стоимости и конструктивных решениях объекта-аналога.

С этой целью подбираются объекты капитального строительства (в количестве не менее двух), технико-экономические показатели которых наиболее полно соответствуют техническому уровню, достигнутому в регионе. Проектная документация объектов должна быть разработана в соответствии с требованиями действующих норм проектирования и иметь положительное заключение государственной экспертизы.

При формировании РТМ преимущественно используется информация, внесенная в базу данных о стоимости основных (ценообразующих) строительных материалов, изделий, конструкций, механизмов и оборудования, основанная на мониторинге цен производителей и поставщиков строительных ресурсов, а также банка данных наиболее экономически эффективных проектов повторного применения. Актуализация РТМ осуществляется ежегодно до 1 (первого) августа текущего года.

Проектная документация отбирается по объектам, которые должны отвечать наиболее эффективным градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к местным условиям строительства, и отражать специфические особенности конструктивных и технологических решений объектов капитального строительства.

При отборе проектной документации не используется проектная документация на строительство объектов, возводимых в особо сложных геологических условиях, требующих выполнения специальных видов работ (искусственного укрепления грунтов, водопонижения, сложных видов

изоляция и т.п.), а также в условиях вечной мерзлоты, на просадочных грунтах и в местностях, в которых проектно-сметной документацией должны предусматриваться специальные антисейсмические мероприятия.

Проектная документация отобранных объектов анализируется по следующим основным показателям (приводятся в произвольной последовательности):

- общая площадь жилых домов, количество мест для общественных зданий и сооружений и т.п.;
- объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений;
- степень сборности, уровень применения типовых проектов и унифицированных изделий заводского изготовления;
- показатели расхода основных строительных конструкций;
- применение эффективных строительных материалов;
- основные решения по организации строительства;
- продолжительность строительства (мес.);
- сметная стоимость объекта в базисном и текущем уровнях цен;
- технологическая структура капитальных вложений;
- показатели трудоемкости работ;
- другие показатели, характеризующие данный вид объекта строительства.

При отборе проектной документации осуществляется анализ данных о фактической сметной стоимости объектов. Под фактической сметной стоимостью понимается сметная стоимость построенных и сданных в эксплуатацию зданий и сооружений, которая учитывает все изменения, возникающие в ходе строительства, за исключением затрат на исправление ошибок проектных и подрядных строительных организаций.

Анализ и сопоставление сметной стоимости объектов проводится по показателю сметной стоимости, рассчитанному на выбранный измеритель укрупненного норматива (далее - удельный показатель). Объекты с крайними

удельными показателями (минимальным и максимальным) из дальнейшего отбора исключаются. По оставшимся объектам выводится среднеарифметический удельный показатель сметной стоимости.

При отсутствии исходных данных удельные показатели могут быть определены в соответствии с имеющимся массивом данных зависимости изменения стоимости объекта от его потребительских свойств. Полученные таким образом удельные показатели в дальнейшем должны уточняться на основании анализа представляемой документации.

После выбора объекта-представителя проводится работа по анализу проектно-сметной документацией на его строительство. При этом уточняются принятые конструктивные решения с целью выбора при разработке НЦС наиболее экономичных проектных решений, отвечающих современным требованиям проектирования и обеспечивающих снижение эксплуатационных затрат.

В качестве экономичных проектных решений допускается использовать решения, не предусмотренные в проектной документации объекта-представителя, но соответствующие вышеизложенным требованиям.

При анализе сметной документации объекта-представителя проверяется и, при необходимости, уточняется группировка строительно-монтажных работ по разделам сметной документации. Разделы (или отдельные сметы, сметные расчеты) должны соответствовать структуре видов конструктивных решений, принятой для разработки НЦКР ([приложение 1](#) к настоящим Методическим указаниям). В случае, если сметная документация не соответствует номенклатуре конструктивных решений, необходимо провести ее корректировку и обеспечить необходимую унификацию.

В НЦС должна учитываться сметная стоимость всего комплекса работ и затрат на возведение объекта капитального строительства, в том числе:

- общестроительных работ;
- санитарно-технических работ;
- электромонтажных работ;

- работ по устройству связи, сигнализации и систем безопасности;
- работ по монтажу инженерного и технологического оборудования;
- инженерного и технологического оборудования, а также мебели и инвентаря;
- пусконаладочных работ "вхолостую";
- временных титульных зданий и сооружений;
- прочие работы и затраты, включаемые в стоимость строительства;
- резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Стоимость всех работ и затрат по объекту (без НДС) включается в один укрупненный норматив цены (тыс. руб.) без расшифровки затрат.

Стоимость общестроительных работ должна учитывать затраты на возведение подземных и надземных частей зданий и сооружений, включая устройство отмостки вокруг здания или сооружения, разработку грунта в котлованах и траншеях и транспортировку излишней части грунта на расстояние 1 км (за исключением растительного грунта, который используется при благоустройстве и озеленении прилегающей территории).

Стоимость земляных работ должна определяться исходя из усредненных способов разработки грунта с применением высокопроизводительных строительных машин.

При этом группы грунтов, нормативные давления на грунты основания и отметки заложения фундаментов, учитываемые в проекте объекта-представителя, должны быть характерными для преобладающего числа площадок в соответствующих районах строительства.

Точками разделения внешних и внутренних трубопроводов и кабелей, учитываемых в НЦС, должны приниматься:

- для канализации, водопровода, газоснабжения, теплоснабжения и водостоков с закрытым выпуском - внешняя поверхность наружной стены здания;
- для внешних и внутренних водостоков с открытым выпуском - места слива в лоток отмостки;

- для силовых, осветительных, телефонных и других слаботочных проводок - кабельные концевые вводы. В случае, когда кабельная линия непосредственно у здания переходит в воздушную линию, точкой раздела является столбовая концевая муфта, которая в этом случае относится к внутренним сетям.

При разработке НЦС стоимость строительно-монтажных работ по возведению конструктивных элементов зданий и сооружений рассчитывается на основе РТМ. В тех случаях, когда к моменту создания НЦС разработаны в установленном порядке НЦКР, могут быть использованы РТМ, имеющиеся в составе обосновывающих материалов к указанным НЦКР, а в случае их отсутствия РТМ рассчитывается в целом на объект в порядке, изложенном в настоящих Методических указаниях (для формирования РТМ).

При формировании стоимостных показателей РТМ используется информация, внесенная в базу данных о стоимости основных (ценообразующих) строительных материалов, изделий, конструкций, механизмов и оборудования, основанная на мониторинге цен производителей и поставщиков строительных ресурсов. Стоимостные показатели формируются до 1 (первого) ноября текущего года.

Сметная стоимость инженерного и технологического оборудования, а также мебели и инвентаря определяется в порядке, установленном Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации [МДС 81-35.2004](#), с учетом транспортных расходов по доставке оборудования до приобъектного склада (места хранения до передачи в монтаж) и заготовительно-складских расходов по установленной норме.

В НЦС учитывается стоимость пусконаладочных работ "вхолостую" по вводу в эксплуатацию инженерного и технологического оборудования, электротехнических устройств и различного вида автоматизированных систем, включая системы безопасности. Стоимость пусконаладочных работ может быть определена по сумме сметного лимита, предусмотренного в

сметной документации запроектированного объекта-представителя или по фактической стоимости этих работ, если в качестве объекта-представителя используется построенный и введенный в эксплуатацию объект.

Затраты на титульные временные здания и сооружения, а также основные виды прочих работ и затрат, включая дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование, в том числе строительных рисков и др., учитываются в НЦС по действующим сметным нормативам и данным по объекту-представителю.

Дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время определяются по среднегодовым нормативам для соответствующего вида строительства, на основании соответствующего сметного норматива.

В НЦС также учитывается стоимость проектно-изыскательских работ, затраты на экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, определяемые по действующим сметным нормативам и соответствующим нормативным актам, в установленном порядке.

В соответствии с номенклатурой подлежащих разработке НЦС объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры (приложение б) подготавливаются проекты сборников НЦС.

Оформление обложки, титульного листа, первой страницы и технической части выполняются согласно образцам, приведенным в [1].

Сборник НЦС должен содержать техническую часть, в которой отражаются общие положения по составу сборника и порядку его применения, по аналогии с требованиями к содержанию технической части сборника НЦКР.

Сборник НЦС формируется в составе двух отделов:

отдел 1 - Укрупненные нормативы цены строительства;

отдел 2 - Объекты-представители.

В отделе 1 приводятся таблицы НЦС, составленные по форме N 7 приложения 12 [1].

Каждая таблица НЦС имеет код, наименование, измеритель и нормативные показатели (в тыс. руб.) в текущем уровне цен и базисном уровне цен (справочно). Округление стоимости осуществляется до двух знаков после запятой.

Каждая позиция таблицы должна соответствовать конкретному наименованию и характеристике объектов согласно классификатору объектов капитального строительства и инженерной инфраструктуры (приложение 9 [1]), а таблица в целом объединять объекты или сооружения одного назначения.

Таблицы НЦС объединяются в разделы по основным характеризующим признакам, наименованию и назначению объектов. Группировку таблиц по разделам рекомендуется выполнять согласно [приложению 6](#) к настоящим Методическим указаниям.

В таблицах НЦС должна соблюдаться принятая система кодировки.

Код таблицы состоит из семи знаков, например, 05-03-001; что означает:

05 (первая группа цифр) - номер сборника НЦС (два знака);

03 (вторая группа цифр) - номер раздела (два знака);

001 (третья группа цифр) - порядковый номер таблицы в данном разделе (три знака).

Код показателя НЦС формируется из кода таблицы с добавлением порядкового номера норматива в данной таблице (два знака), например: 05-03-001-01 (всего девять знаков).

В отделе 2 сборника НЦС приводятся характеристики объектов-представителей по форме N 15 приложения 12 [1]. Данные по объектам-представителям приводятся с разбивкой по следующим показателям:

- стоимость строительства объекта в целом;



- стоимость удельного показателя согласно измерителю НЦС;
- стоимость проектных и изыскательских работ (в том числе);
- ориентировочная продолжительность строительства.

Кроме того, приводятся наименования и технические характеристики конструктивных элементов и видов работ объектов-представителей.

Порядок применения укрупненных сметных нормативов НЦКР и НЦС должен приводиться в технических частях соответствующих сборников НЦКР и НЦС.

Пример расчета сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе НЦКР приводится в приложении 9 к настоящим Методическим указаниям.

## 2. ПРИМЕНЕНИЕ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ – УКРУПНЕННЫХ НОРМАТИВОВ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА (НЦС)

### 2.1. Общие положения

Сметные расчеты, выполняемые с использованием государственных сметных нормативов - укрупненных нормативов цены строительства (далее - НЦС), используемые при планировании инвестиций (капитальных вложений), оценки эффективности использования средств, направляемых на капитальные вложения, подготовки технико-экономических показателей в задании на проектирование, рекомендуется составлять с учетом настоящих Методических рекомендаций.

При выполнении расчетов следует учитывать, что показатели НЦС включают в себя:

- затраты на строительство объектов капитального строительства, отвечающих градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным объектам повторно применяемого проектирования (типовая проектная документация), а также затраты на строительство индивидуальных зданий и сооружений, запроектированных с применением типовых (повторно применяемых) конструктивных решений;

- затраты, предусмотренные действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения работ при строительстве объекта в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами;

- затраты на приобретение строительных материалов и оборудования, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование, проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование (в том числе строительных рисков); затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

При выполнении расчетов также следует учитывать, что показатели НЦС не включают в себя:

- работы и затраты, связанные с отводом земель для строительства, командировочные расходы рабочих, перевозку рабочих, затраты на строительство и содержание вахтовых поселков, плату за землю и земельный налог в период строительства, плату за подключение к внешним инженерным сетям. Учет указанных затрат приводится в соответствии с [Методикой](#) определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004;

- дополнительные затраты, возникающие при особых условиях строительства (в удаленных от существующей инфраструктуры населенных пунктах (дополнительные транспортные расходы), стесненных условиях производства работ), которые следует учитывать дополнительно. Особые условия строительства объекта учитываются коэффициентами, предусмотренными в технических частях сборников НЦС. Дополнительные транспортные расходы учитываются применением зональных

коэффициентов изменения стоимости строительства в разрезе субъекта Российской Федерации, указанных в приложении 2.

При применении НЦС рекомендуется учитывать регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства.

## 2.2. Расчет стоимости объекта с применением НЦС

Расчет стоимости планируемого к строительству объекта с применением НЦС рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- сбор исходных данных по планируемому к строительству объекту;
- выбор соответствующих НЦС;
- подбор необходимых коэффициентов, предусмотренных в приложениях 1, 2, 3, 4 к настоящим методическим указаниям и техническими частями соответствующих сборников, определение их численных значений;
- расчет стоимости планируемого к строительству объекта.

В сбор исходных данных по планируемому к строительству объекту рекомендуется включать:

- определение функционального назначения объекта;
- мощностные характеристики объекта (общая площадь, количество мест, протяженность и т.д.);
- даты начала и окончания работ на объекте;
- регион строительства.

Выбор НЦС осуществляется по соответствующему сборнику с учетом функционального назначения планируемого к строительству объекта и его мощностных характеристик.

Определение прогнозной стоимости планируемого к строительству объекта в региональном разрезе рекомендуется осуществлять с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства по формуле:

$$C_{\text{ИПР}} = \left[ \left( \sum_{i=1}^N \text{ИЦС}_i \times M \times K_C \times K_{\text{мр}} \times K_{\text{рег}} \times K_{\text{зон}} \right) + 3p \right] \times I_{\text{ИПР}} + \text{НДС}, \quad (2.1)$$

где  $\text{ИЦС}_i$  - используемый показатель государственного сметного норматива - укрупненного норматива цены строительства по конкретному объекту для базового района (Московская область) в уровне цен на начало текущего года;

$N$  - общее количество используемых показателей государственного сметного норматива - укрупненного норматива цены строительства по конкретному объекту для базового района (Московская область) в уровне цен на начало текущего года;

$M$  - мощность планируемого к строительству объекта (общая площадь, количество мест, протяженность и т.д.);

$I_{\text{ИПР}}$  - прогнозный индекс, определяемый на основании индексов цен производителей по видам экономической деятельности по строке "Капитальные вложения (инвестиции)", используемых для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации;

$K_{\text{мр}}$  - коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, применяемый при расчете планируемой стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, определяемой на основании государственных сметных нормативов - нормативов цены строительства. Величина указанных коэффициентов перехода ежегодно устанавливается приказами Минрегиона России;

$K_{\text{рег}}$  - коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району (приложение 10 к настоящим методическим указаниям);

$K_C$  - коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах Российской Федерации (приложение 12);

$K_{зон}$  - коэффициент зонирования, учитывающий разницу в стоимости ресурсов в пределах региона (приложение 11);

$Z_p$  - дополнительные затраты, учитываемые по отдельному расчету, в порядке, предусмотренном Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004;

НДС - налог на добавленную стоимость.

Определение значения прогнозного индекса-дефлятора рекомендуется осуществлять по формуле:

$$I_{пр} = (Ин.стр. / 100 \times (100 + \frac{(Инл.п. - 100)}{2})) / 100, \quad (2.2)$$

Ин.стр. - индекс цен производителей по видам экономической деятельности по строке "Капитальные вложения (инвестиции)", используемый для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, от даты уровня цен, принятого в НЦС, до планируемой даты начала строительства, в процентах;

Инл.п. - индекс цен производителей по видам экономической деятельности по строке "Капитальные вложения (инвестиции)", используемый для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, на планируемую продолжительность строительства объекта, рассчитываемого по НЦС, в процентах.

Планируемая продолжительность строительства принимается на основании показателя продолжительности строительства, приведенного в соответствующей таблице Отдела 2 "Объекты-представители" соответствующего сборника НЦС.

При определении продолжительности строительства объектов в сложных природно-климатических районах Российской Федерации дополнительно применяются повышающие коэффициенты, приведенные в приложении 13 к настоящим методическим указаниям.

Продолжительность строительства объектов, показатель мощности (количества мест, площади и другие) которых отличается от приведенных в сборниках НЦС показателей и находится в интервале между ними, определяется интерполяцией.

Стоимостные показатели по объекту, полученные с применением соответствующих НЦС, суммируются. После чего к полученной сумме прибавляется величина налога на добавленную стоимость.

Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в НЦС, рекомендуется определять на основании отдельных расчетов.

Сметный расчет стоимости строительства объекта с использованием НЦС рекомендуется оформлять согласно примеру, приведенному в приложении 14.

При составлении сметных расчетов, выполненных на основе НЦС, рекомендуется учитывать, что:

- НЦС не распространяются на объекты капитального строительства, по которым уже приняты или согласованы нормативные правовые акты, устанавливающие размер бюджетных ассигнований федерального бюджета, предоставляемых (планируемых к представлению) на их строительство;

- при определении стоимости строительства жилых домов с использованием НЦС "Жилые здания" расчетная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения не может превышать предельную стоимость строительства, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 июня 2011 г. N 460 "О предельной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд".

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Методические указания по разработке укрупненных сметных нормативов для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры. Утв. Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 16 ноября 2010 г. № 497.

2. Методические рекомендации по применению государственных сметных нормативов – укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов капитального строительства непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры. Утв. Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 октября 2011 г. № 481.

## Классификатор конструктивных решений зданий и сооружений

Классификационный код	Наименование
062000000000	КОНСТРУКЦИИ СТРОЕНИЙ
062010000000	Фундамент
062010100000	Каменный
062010101000	Бутовый, бутобетонный
062010101010	Ленточный
062010101020	Столбчатый
062010101030	Камни под углами стен
062010102000	Кирпичный
062010102010	Ленточный
062010102020	Столбчатый
062010200000	Железобетонный
062010201000	Ленточный
062010201010	Сборный
062010201020	Монолитный
062010201030	Сборно-монолитный
062010202000	Столбчатый
062010203000	Свайный
062010204000	Сплошная монолитная плита и т.д.



## Ресурсная смета для расчета НЦКР

Ресурсная смета для расчета НЦКР \_\_\_\_\_  
код

на \_\_\_\_\_  
наименование и техническая характеристика конструктивного решения

Измеритель: \_\_\_\_\_ Сметная стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_ чел.ч

Составлена в уровне цен на 01.01.2010

N пп.	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество		Стоимость, руб.	
				на единицу измерения	общее	единицы измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8
...	.....	.....	.....	.....	...	.....	.....
...	.....	.....	.....	.....	...	.....	.....
		Итого по смете					X
		в том числе: ФОТ для начисления накладных расходов и сметной прибыли					X
		Накладные расходы					X
		Сметная прибыль					X

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Проверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

## Формирование РТМ

Форма N 2

## Ресурсный блок РТМ

Для расчета НЦКР \_\_\_\_\_

код

на \_\_\_\_\_  
наименование и техническая характеристика конструктивного решения

Измеритель: \_\_\_\_\_

Составлен на основании ресурсной сметы

Код ресурса	Наименование	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Затраты труда рабочих-строителей (монтажников)	чел. -ч	
	Средний разряд работ	-	
	Материалы:		
...	.....	.....	
...	.....	.....	
	Машины и механизмы:		
...	.....	маш. -ч	
...	.....	маш. -ч	
	Затраты труда машинистов	чел. -ч	

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилияПроверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Форма N 3

Стоимостной блок РТМ  
в уровне цен на 01.01.2010

для расчета НЦКР \_\_\_\_\_

код

на \_\_\_\_\_  
наименование и техническая характеристика конструктивного решения

Измеритель: \_\_\_\_\_

Составлен на основании ресурсного блока РТМ

Код ресурса	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость в базисном уровне цен, руб.		Удельный вес материалов и машин, %
				единицы измерения	общая	
1	2	3	4	5	6	7

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилияПроверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Стоимостной блок РТМ  
в уровне цен на 01.01.2010

для расчета НЦКР \_\_\_\_\_  
код

на \_\_\_\_\_  
наименование и техническая характеристика конструктивного решения

Измеритель: \_\_\_\_\_

Наименование	Стоимость, руб.
ФОТ рабочих-строителей (монтажников)	
Материалы (в т.ч. "прочие")	
Машины и механизмы (в т.ч. "прочие")	
в т.ч. ФОТ машинистов	
Итого	
НР (%) -	
СП (%) -	
Составлен на основании <b>формы N 3</b>	Всего в базисном уровне цен

Код ресурса	Наименование	Ед. измер.	Количество	Стоимость в уровне цен на 01.01.2010, руб.	
				единицы измерения	общая
1	2	3	4	5	6

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Проверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

## Стоимостной блок РТМ

в текущем уровне цен на \_\_\_\_\_  
дата

для расчета НЦКР \_\_\_\_\_  
код

на \_\_\_\_\_  
наименование и техническая характеристика конструктивного решения

Измеритель : \_\_\_\_\_

Наименование	Стоимость, руб.
ФОТ рабочих-строителей (монтажников)	
Материалы (в т.ч. "прочие")	
Машины и механизмы (в т.ч. "прочие")	
в т.ч. ФОТ машинистов	
Итого	
НР (%) -	
СП (%) -	
Всего в текущем уровне цен на .....	

Составлен на основании [формы N 4](#)

Код ресурса	Наименование	Ед. измер.	Количество	Стоимость в текущем уровне цен на _____, руб. дата	
				единица измерения	общая
1	2	3	4	5	6

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Проверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

## Пример разработки РТМ

Форма N 6

Ресурсная смета для расчета НЦКР 03-01-001-03 на устройство  
наружных стен из обыкновенного керамического кирпича средней  
сложности с укладкой железобетонных перемычек  
при высоте этажа до 4 м

Сметная стоимость - 1173,23 руб.

Измеритель: м3 наружных стен

Нормативная трудоемкость - 6,52 чел.-ч

Составлена в уровне цен на 01.01.2010

N п/п	Шифр единичной расценки	Наименование работ	Единица измерения	Количество		Стоимость	
				на ед. измер.	общее	на ед. измер.	общая
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГЭСН08-02-001-03	Кладка стен кирпичных наружных средней сложности при высоте этажа до 4 м, 1 м3 кладки	1 м3 кладки		1		
		НР (122%) = 66,96 руб. СП (80%) = 43,91 руб. 1,1 Средний разряд рабочих-строителей		3,2	3,2		
		1 Затраты труда	чел.-ч	5,66	5,66	8,75	49,53
		11 Затраты труда рабочих, обслуживающих машины	чел.-ч	0,4	0,4	13,4	5,36
		Итого оплата труда рабочих:					49,53
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	0,4	0,4	86,51	34,60
		Итого машины:					34,60
	102-0026	Бруски обрезные хвойных пород длиной 4 - 6,5 м, шириной 75 - 150 мм, толщиной 40 - 75 мм, IV сорта	м3	0,0005	0,0005	1060	0,53
	402-0013	Раствор готовый кладочный цементно- известковый марки 50	м3	0,241	0,241	521,4	125,66
	404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250 x 120 x 65 мм, марка 100	1000 шт.	0,4	0,4	1758,2	703,28
	411-0001	Вода	м3	0,44	0,44	2,48	1,09
		Итого материалы:					830,56
							914,69
2	ГЭСН08-02-007-01	Армирование кладки стен и других конструкций, 1 т металлических изделий	1т метал- лических изделий		0,00481		

		НР(122%) = 2,99 руб. СП(80%) = 1,96 руб.					
	1,1	Средний разряд рабочих-строителей		2,2	2,2		
	1	Затраты труда	чел.-ч	63,73	0,3065413	7,96	2,44
	11	Затраты труда рабочих, обслуживающих машины	чел.-ч	0,23	0,0011063	13,36	0,01
		Итого оплата труда рабочих:					2,44
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	0,23	0,0011063	86,51	0,10
	400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,31	0,0014911	87,23	0,13
		Итого машины:					0,23
	204-0069	Арматурные сетки сварные	т	1	0,00481	7250	34,87
		Итого материалы:					34,87
							37,54
3	204-0045	Надбавки к ценам заготовок за сборку и сварку каркасов и сеток пространственных, диаметром 4 мм	т	1	0,00481	4723,94	22,72
		Итого:					22,72
4	ГЭСН07- 05-007-10	Укладка перемычек массой до 0,3 т, 100 шт. сборных конструкций	100 шт. сборных конструк- ций		0,0059		
		НР(155%) = 2,52 руб. СП(100%) = 1,63 руб.					
	1,1	Средний разряд рабочих-строителей		3,2	3,2		
	1	Затраты труда	чел.-ч	17,61	0,103899	8,75	0,91
	11	Затраты труда рабочих, обслуживающих машины	чел.-ч	9,08	0,053572	13,4	0,72
		Итого оплата труда рабочих:					0,91
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	9,08	0,053572	86,51	4,63
		Итого машины:					4,63
	402-0004	Раствор готовый кладочный цементный марки 100	м3	0,25	0,001475	521,5	0,77
		Итого материалы:					0,77
							6,31
5	403-9020	(М) (07-05-007-10) Конструкции сборные железобетонные, шт.	шт.		1		
	403-0486	Перемычки железобетонные	м3	0,03	0,03	2400	72,00
		Итого материалы:					72,00

	Итого по разделу				1053,26
	Накладные расходы				72,47
	Сметная прибыль				47,50
	Всего с НР и СП				1173,23
	Итого по смете				1173,23
	В том числе накладные расходы				72,47
	В том числе сметная прибыль				47,50

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Проверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Форма N 7

**Ресурсный блок РТМ  
для расчета НЦКР 03-01-001-03**

на Устройство наружных стен из обыкновенного керамического кирпича  
-----  
средней сложности с укладкой железобетонных перемычек при высоте  
-----  
этажа до 4 м  
-----

**Измеритель: м3 наружных стен**

Код	Наименование	Единица измерения	Количество
2	3	4	5
1	Затраты труда	чел.-ч	6,07
404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250 x 120 x 65 мм, марка 100	1000 шт.	0,4
402-0013	Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 50	м3	0,241
403-0486	Перемычки железобетонные	м3	0,03
204-0069	Арматурные сетки сварные	т	0,00481
204-0045	Надбавки к ценам заготовок за сборку и сварку каркасов и сеток пространственных, диаметром 4 мм	т	0,00481
411-0001	Вода	м3	0,44
402-0004	Раствор готовый кладочный цементный марки 100	м3	0,001475
102-0026	Бруски обрезные хвойных пород длиной 4 - 6,5 м, шириной 75 - 150 мм, толщиной 40 - 75 мм, IV сорта	м3	0,0005
020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	0,4546783
400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,0014911
2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,455

**Формирование стоимостного блока РТМ в базисном уровне  
на 01.01.2010 для расчета НЦКР 03-01-001-03**

**на Устройство наружных стен из обыкновенного керамического кирпича  
средней сложности с укладкой железобетонных перемычек при высоте  
этажа до 4 м**

Средний разряд 3,1

Измеритель: м3 наружных стен средней сложности

Код ресурса	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость в базисном уровне цен, руб.		Удельный вес материала в и машин, %
				единицы измерения	общая	
1	2	3	4	5	6	7
1	Затраты труда	чел.-ч	6,07	8,71	52,87	
404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250 x 120 x 65 мм, марка 100	1000 шт.	0,4	1758,2	703,28	73,19
402-0013	Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 50	м3	0,241	521,40	125,66	13,08
403-0486	Перемычки железобетонные	м3	0,03	2400,00	72,00	7,49
204-0069	Арматурные сетки сварные	т	0,00481	7250,00	34,87	3,63
204-0045	Надбавки к ценам заготовок за сборку и сварку каркасов и сеток пространственных, диаметром 4 мм	т	0,00481	4723,94	22,72	2,36
411-0001	Вода	м3	0,44	2,48	1,09	0,11
402-0004	Раствор готовый кладочный цементный марки 100	м3	0,001475	521,50	0,77	0,08
102-0026	Бруски обрезные хвойных пород длиной 4 - 6,5 м, шириной 75 - 150 мм, толщиной 40 - 75 мм, IV сорта	м3	0,0005	1060,00	0,53	0,06
020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	0,4546783	86,51	39,33	99,67
400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,0014911	87,23	0,13	0,33
2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,455	13,40	6,10	



Номенклатура  
подлежащих разработке сборников НЦКР объектов  
непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры

№ сборника	Краткое обозначение сборника	Наименование сборника	Полное кодовое обозначение
01	НЦКР 01-2010	Фундаменты	НЦКР 81-02-01-2010
02	НЦКР 02-2010	Каркас	НЦКР 81-02-02-2010
03	НЦКР 03-2010	Стены	НЦКР 81-02-03-2010
04	НЦКР 04-2010	Перегородки	НЦКР 81-02-04-2010
05	НЦКР 05-2010	Перекрытие, покрытие	НЦКР 81-02-05-2010
06	НЦКР 06-2010	Лестницы	НЦКР 81-02-06-2010
07	НЦКР 07-2010	Крыша, кровля	НЦКР 81-02-07-2010
08	НЦКР 08-2010	Полы	НЦКР 81-02-08-2010
09	НЦКР 09-2010	Проемы	НЦКР 81-02-09-2010
10	НЦКР 10-2010	Внутренняя отделка	НЦКР 81-02-10-2010
11	НЦКР 11-2010	Прочие конструктивные решения	НЦКР 81-02-11-2010
12	НЦКР 12-2010	Отопление	НЦКР 81-02-12-2010
13	НЦКР 13-2010	Водопровод и канализация	НЦКР 81-02-13-2010
14	НЦКР 14-2010	Газоснабжение	НЦКР 81-02-14-2010
15	НЦКР 15-2010	Вентиляция и кондиционирование	НЦКР 81-02-15-2010
16	НЦКР 16-2010	Электроснабжение	НЦКР 81-02-16-2010
17	НЦКР 17-2010	Слаботочные устройства	НЦКР 81-02-17-2010
18	НЦКР 18-2010	Прочие инженерные системы	НЦКР 81-02-18-2010
19	НЦКР 19-2010	Системы безопасности	НЦКР 81-02-19-2010
20	НЦКР 20-2010	Технологические трубопроводы	НЦКР 81-02-20-2010
21	НЦКР 21-2010	Водопровод и канализация - наружные сети	НЦКР 81-02-21-2010
22	НЦКР 22-2010	Автодороги	НЦКР 81-02-22-2010
23	НЦКР 23-2010	Озеленение	НЦКР 81-02-23-2010
24	НЦКР 24-2010	Малые архитектурные формы	НЦКР 81-02-24-2010
25	НЦКР 25-2010	Тепловые сети	НЦКР 81-02-25-2010

Номенклатура  
подлежащих разработке сборников НЦС объектов  
непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры

№ сборника	Краткое обозначение сборника	Наименование сборника	Полное кодовое обозначение
01	НЦС 01-2010	Жилые здания	НЦС 81-02-01-2010
02	НЦС 02-2010	Административные здания	НЦС 81-02-02-2010
03	НЦС 03-2010	Объекты народного образования	НЦС 81-02-03-2010
04	НЦС 04-2010	Объекты здравоохранения	НЦС 81-02-04-2010
05	НЦС 05-2010	Спортивные здания и сооружения	НЦС 81-02-05-2010
06	НЦС 06-2010	Объекты культуры	НЦС 81-02-06-2010
07	НЦС 07-2010	Железные дороги	НЦС 81-02-07-2010
08	НЦС 08-2010	Автодороги	НЦС 81-02-08-2010
09	НЦС 09-2010	Мосты и путепроводы	НЦС 81-02-09-2010
10	НЦС 10-2010	Тоннели и метрополитены	НЦС 81-02-10-2010
11	НЦС 11-2010	Наружные сети связи	НЦС 81-02-11-2010
12	НЦС 12-2010	Наружные электрические сети	НЦС 81-02-12-2010
13	НЦС 13-2010	Наружные тепловые сети	НЦС 81-02-13-2010
14	НЦС 14-2010	Сети водоснабжения и канализации	НЦС 81-02-14-2010
15	НЦС 15-2010	Сети газоснабжения	НЦС 81-02-15-2010
16	НЦС 16-2010	Малые архитектурные формы	НЦС 81-02-16-2010
17	НЦС 17-2010	Озеленение	НЦС 81-02-17-2010

## Перечень конструктивных систем объектов

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон сборный и монолитный, сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон сборный и монолитный	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных материалов и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Форма классификации материалов и конструкций  
для определения классов качества объектов  
(только для зданий)

Раздел \_\_\_\_\_

Конструктивная система КС-1

Наименование конструктивных элементов и систем	Описание материалов для классов качества:	
	стандарт	премиум
ФУНДАМЕНТЫ		
НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ		
каркас		
стены		
перегородки		
перекрытия и покрытие		
кровля		
окна		
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		
ДВЕРИ		
ПОЛЫ		
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		
ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ		
отопление и вентиляция		
водоснабжение и канализация		
электроосвещение		
слаботочные устройства		
прочее		
ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		

Пример расчета  
по сборникам НЦКР сметной стоимости строительно-монтажных  
работ при строительстве детского сада на 220 мест

Составлен в уровне цен на 01.01.2010

(Показатели условные)

N пп.	Номер сборника НЦКР	Код сметного норматива	Наименование конструктивных элементов и видов работ	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость в уровне цен на 01.01.2010, руб.	
						на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8
			Общестроительные работы				
			Котлован				
1	НЦКР 01-2010	01-01-100-01	Земляные работы (траншеи)	1000 м3	4,7404	49 860,93	236 360,75
2		01-01-101-01	Земляные работы	1000 м3	1,395	163 019,22	227 411,81
3		310-3003-1	Перевозка грузов до 3 км	т	4014,48	41,99	168 568,02
4		01-01-102-01	Земляные работы (котлован)	1000 м3	6,543	124 659,18	815 645,01
				Итого по разделу			
			Фундамент				
5	НЦКР 01-2010	01-02-204-01	Фундаменты свайные	100 м3	5,52	2 112 278,00	11 664 844,03
6		01-02-003-01	Фундаменты монолитные	100 м3	10,04	785 492,00	7 886 653,88
7		01-02-301-01	Стены подвала и техподполья	100 м3	2,06	1 173 620,00	2 412 258,55
				Итого по разделу			
			Санитарно-технические и монтажные работы				
			Внутренние инженерные системы				
8	НЦКР 12-2010	12-01-006-04	Устройство отопления из стальных оцинкованных труб	100 м2	56,49	32 278,00	1 823 222,83
			Внутренние инженерные системы водопровода и канализации				

9	НЦКР 13-2010	13-01-001-02	Устройство холодного водоснабжения из полиэтиленовых труб	100 м2	56,49	28 117,00	1 588 188,75
10		13-02-001-02	Устройство горячего водоснабжения из полиэтиленовых труб	100 м2	56,49	43 529,00	2 458 735,57
11		13-03-003-01	Устройство канализации из полиэтиленовых труб в дошкольных учреждениях	100 м2	56,49	29 853,00	1 686 246,71
12		13-04-001-02	Монтаж сантехнических приборов из чугунных труб	100 м2	56,49	9 623,00	543 555,16
	НЦКР 13-2010		Итого по разделу				6 276 726,17
			Внутренние инженерные системы вентиляции и кондиционирования				
13	НЦКР 15-2010	15-01-004-04	Устройство систем вентиляции приточно-вытяжной	100 м2	56,49	58 202,10	3 287 545,62
			Внутренние инженерные системы электроснабжения				
14	НЦКР 16-2010	16-01-001-05	Устройство электроснабжения (медная проводка с установкой приборов учета электроэнергии)	100 м2	56,49	61 077,60	3 449 968,24
15		16-02-005-05	Установка электротехнических приборов	100 м2	56,49	18 515,28	1 045 835,59
16		16-02-003-05	Устройство электроосвещения	100 м2	56,49	48 623,85	2 746 518,17
			Итого по разделу				7 242 321,99
			Внутренние инженерные системы. Системы безопасности				
17	НЦКР 19-2010	19-03-002-03	Устройство охранно-пожарной сигнализации	100 м2	56,49	54 643,82	3 086 556,17
18		19-04-002-03	Установка приборов видеонаблюдения	100 м2	56,49	17 906,40	1 011 443,00
			Итого по разделу				4 097 999,18
			Наружные инженерные сети				

19	НЦКР 21-2010	21-002-02-01	Устройство водопровода из труб стальных диаметром 75 мм	км	0,05	4 039 968,00	201 998,40
20		21-004-02-01	Устройство сетей канализации из труб полиэтиленовых диаметром 150 мм	км	0,15	648 840,00	97 326,00
21		21-004-02-01	Устройство кабельных линий 6 кВ	км	0,11	3 306 636,90	363 730,06
			Итого по разделу				663 054,46
			Монтаж технологического оборудования				
22	НЦКР 26-2010	26-03-002-03	Монтаж технологического оборудования	100 м2	56,49	101 641,50	5 741 220,13
			Итого по разделу				5 741 220,13
			Автоматизированные системы управления				
23	НЦКР 27-2010	27-03-002-03	Автоматизированные системы управления	100 м2	56,49	19 048,50	1 075 954,52
			Итого по разделу				1 075 954,52
			Озеленение и благоустройство				
24	НЦКР 22-2010	22-05-003-02	Устройство дорог пешеходных	100 м2	2,77	57 507,24	159 295,05
			Итого по разделу				1 752 141,08
			Всего:				113 729 850,57
			НДС:				20 471 373,10
			Всего с НДС:				134 201 223,67

Составил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Проверил \_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия

Рекомендуемые коэффициенты,  
учитывающие регионально-климатические условия  
осуществления строительства

N п/п	Субъект Российской Федерации	Коэффициенты	Примечание
	Центральный федеральный округ		
1.	Белгородская область	1	
2.	Брянская область	1	
3.	Владимирская область	1	
4.	Воронежская область	1	
5.	Ивановская область	1	
6.	Калужская область	1	
7.	Костромская область	1	
8.	Курская область	1	
9.	Липецкая область	1	
10.	Московская область	1	
11.	Орловская область	1	
12.	Рязанская область (2 зона)	1	
13.	Смоленская область	1	
14.	Тамбовская область (1 зона)	1	
15.	Тверская область	1	
16.	Тульская область (1 зона)	1	
17.	Ярославская область	1	
18.	г. Москва	1	
	Северо-Западный федеральный округ		
19.	Республика Карелия (1 зона)	1,09	
20.	Республика Коми (1 зона)	1,09	1,22 севернее полярного круга
21.	Ненецкий автономный округ (1 зона)	1,09	
22.	Архангельская область (1 зона)	1,09	
23.	Вологодская область (3 зона)	1	
24.	Калининградская область	1	
25.	Ленинградская область (1 зона)	1	
26.	Мурманская область	1,09	
27.	Новгородская область	1	
28.	Псковская область (1 зона)	1	



Рекомендуемые зональные коэффициенты  
изменения стоимости строительства в разрезе субъекта  
Российской Федерации

N п/п	Федеральный округ, регион	Базовый районный коэффициент <*>	Зональные коэффициенты	Примечание
<b>Центральный федеральный округ</b>				
1	Брянская область	I - 1,000	II - 1,015 III - 1,035 IV - 1,055	
2	Тамбовская область	I - 1,000 г. Тамбов	II - 1,010 III - 1,011 IV - 1,012 V - 1,013	
3	Тверская область		I - 1,017 II - 1,005 III - 1,012 IV - 1,024 V - 1,054	
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>				
1	Республика Карелия	I зона - 1,000 г. Петрозаводск	II - 1,007 III - 1,009 IV - 1,015 V - 1,024 VI - 1,026 VII - 1,062 VIII - 1,037 IX - 1,045 X - 1,081 XI - 1,054 XII - 1,092 XIII - 1,200 XIV - 1,103 XV - 1,207 XVI - 1,220 XVII - 1,231 XVIII - 1,233	
2	Республика Коми	I зона - 1,000 г. Сыктывкар	II - 1,030 III - 1,040 IV - 1,000 V - 1,060 VI - 1,030 VII - 1,070 VIII - 1,030 IX - 1,090 X - 1,090 XI - 1,040 XII - 1,030 XIII - 1,090 XIV - 1,080 XV - 1,180 XVI - 1,190 XVII - 1,200 XVIII - 1,160 XIX - 1,200 XX - 1,240	
3	Вологодская область	III зона - 1,002 г. Сокол	I - 1,000 II - 0,959	

			III - 1,002 IV - 0,990 V - 0,997 VI - 0,996 VII - 1,004 VIII - 1,004 IX - 0,990 X - 0,995 XI - 1,006 XII - 1,001 XIII - 1,006 XIV - 0,997 XV - 1,002 XVI - 0,999 XVII - 1,000 XVIII - 1,001 XIX - 0,997 XX - 0,993 XXI - 0,997 XXII - 0,999 XXIII - 1,007 XXIV - 1,013 XXV - 1,010 XXVI - 1,012	
<b>Южный федеральный округ</b>				
	-	-	-	-
<b>Северо-Кавказский федеральный округ</b>				
1	Республика Северная Осетия - Алания	I зона - 1,000	II - 1,050 III - 1,080 IV - 1,130	
<b>Уральский федеральный округ</b>				
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	III зона - 1,000	I - 0,956 II - 0,940 IV - 1,034 V - 0,998	
<b>Сибирский федеральный округ</b>				
1	Республика Хакасия	I зона - 1,000	II - 1,019 III - 1,0324 IV - 1,0463 V - 1,064	
2	Алтайский край	I зона - 1,000	I - 1,017 II - 1,055 III - 1,094 IV - 1,133 V - 1,171	Для зон с районным коэффициентом Кз 1,15
			III - 1,102 IV - 1,141 V - 1,179	Для зон с районным коэффициентом Кз 1,20
3	Красноярский край	I зона - 1,000 г. Красноярск	II - 1,000 III - 1,050 IV - 1,060 V - 1,090 VI - 1,800 VII. - 1,870 1 VII. - 1,780 2 VII. - 1,910	

			3 VII. - 1,840 4 VIII - 1,410 IX - 1,140 X - 1,160 XI - 1,310	
4	Новосибирская область	IV зона - 1,000	I - 0,912 II - 0,925 III - 0,962 V - 0,996 VI - 0,996 VII - 0,996	
5	Томская область		Александровский р-н - 1,37 Асиновский р-н - 1,12 Бакчарский р-н - 1,34 Верхнекетский р-н - 1,25 Зырянский р-н - 1,13 Каргасокский р-н - 1,39 Кожевниковский р-н - 1,13 Колпашевский р-н - 1,25 Кривошеинский р-н - 1,24 Молчановский р-н - 1,25 Парабельский р-н - 1,29 Первомайский р-н - 1,1 Тегульдетский р-н - 1,3 Томский р-н - 1,09 Чаинский р-н - 1,37 Шегарский р-н - 1,14 Город - Кедровый - 1,61 Город - Стрежевой - 1,29	Кроме объектов инженерной инфраструктуры и специализированных видов строительства (энергетическое, транспортное, газопроводы, связь и т.д.) Поправочные коэффициенты приведены для территориальной сметной базы-2001 города Томска на 1 млн. руб. строительно-монтажных работ для муниципальных образований Томской области (Кп) Учет в текущем уровне цен осуществляется в соответствии с <a href="#">примечанием к настоящей таблице</a>
6	Забайкальский	I зона - 1,000	II - 1,018	

	край	Вся территория Забайкальского края, кроме II и III зоны	III - 1,029	
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>				
1	Республика Саха (Якутия)	I зона - 1,000 г. Якутск	II - 0,9721 III - 1,2695	
2	Хабаровский край	I зона - 1,000	II - 1,020 III - 1,050 IV - 1,101 V - 1,110 VI - 1,130 VII - 1,150 VIII - 1,180 IX - 1,230 X - 1,180 XI - 1,350 XII - 1,830 XIII - 2,080 XIV - 2,570	
3	Амурская область	I зона - 1,000 г. Благовещенск	II - 1,020 III - 1,040 IV - 1,070 V - 1,150 VI - 1,200	
4	Еврейская автономная область	I зона - 1,000	II - 1,020 III - 1,040 IV - 1,060 V - 1,090 VI - 1,120	
5	Чукотский автономный округ	I зона - 1,000	II - 1,040 III - 1,078 IV - 1,135 V - 1,188 VI - 1,241 VII - 1,346 VIII - 1,441	

-----  
<\*> Примечание: Наименование и границы зон, а также зональные коэффициенты изменения стоимости строительства, отсутствующие в приложении N 2 к Методическим рекомендациям, рекомендуется принимать в соответствии с территориальными сметными нормативами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

## Рекомендуемые коэффициенты, учитывающие сейсмичность

Здания и сооружения	Сейсмичность в баллах			
	6	7	8	9
Здания производственного назначения (жилые дома, объекты образования, учреждения здравоохранения, спортивные объекты, административные здания и пр.)	1	1,03	1,04	1,06
Надземные сооружения (автомобильные и железные дороги, трубопроводы, линии электропередач и пр.)	1	1,02	1,03	1,05
Мосты и путепроводы со стальными и сталежелезобетонными пролетными строениями	1	1,02	1,03	1,05
Мосты и путепроводы с железобетонными пролетными строениями	1	1,02	1,04	1,08

Примечание. Сейсмическое районирование территории Российской Федерации принимается в соответствии с действующими документами в данной области.

## Рекомендуемые коэффициенты к срокам продолжительности строительства в районах Российской Федерации

1. При определении продолжительности строительства объектов в сложных природно-климатических районах Российской Федерации рекомендуется применять следующие коэффициенты:

1,6 - побережье и острова Северного Ледовитого океана; все районы Магаданской области; Лешуконский, Мезенский, Пинежский районы Архангельской области; все районы Ненецкого автономного округа; все районы Камчатского края; Таймырский и Эвенкийский районы Красноярского края; все районы Чукотского автономного округа; все районы Сахалинской области; все районы севернее 60-й параллели Ханты-Мансийского автономного округа - Югра; все районы Ямало-Ненецкого автономного округа; Охотский район Хабаровского края; все районы севернее 60-й параллели Республики Саха (Якутия);

1,4 - все районы Мурманской области, за исключением городов Мурманска, Дудинка, Игарка, Норильск; Туруханский район Красноярского края; все районы южнее 60-й параллели Республики Саха (Якутия);

1,2 - все районы Амурской области; все районы Архангельской области, за исключением городов Архангельска и Северодвинска; все районы Республики Бурятия, за исключением города Улан-Удэ; все районы Республики Карелия, за исключением города Петрозаводска; все районы

Республики Коми; город Мурманск; все районы Иркутской, Новосибирской, Омской, Томской области и все районы Красноярского края севернее Транссибирской железнодорожной магистрали, за исключением городов, расположенных на этой магистрали, а также городов Братска и Томска; все районы севернее 60-й параллели Пермского края; все районы Приморского края, за исключением городов Владивостока и Находки; все районы Республики Тыва; все районы южнее 60-й параллели Ханты-Мансийского автономного округа - Югра; все районы Хабаровского края, за исключением городов Комсомольска-на-Амуре, Советской Гавани и Хабаровска; все районы Забайкальского края, за исключением города Читы.

2. Продолжительность строительства объектов, возводимых в горных местностях с высотой над уровнем моря 1500 м и более, применяется в соответствии с проектом организации строительства и не может превышать продолжительность строительства аналогичных объектов в обычных условиях более чем на 30%.

3. Продолжительность строительства объектов, возводимых в районах пустынь и полупустынь и характеризуемых средней температурой июля выше 27 С° и количеством осадков менее 300 мм в год, определяется с применением коэффициента 1,1.

4. Продолжительность строительства объектов жилищно-гражданского назначения, возводимых в районах с коэффициентом сейсмичности 7 баллов и выше, определяется с применением коэффициента 1,1.

5. В случаях, когда на территорию строительного объекта распространяется несколько повышающих коэффициентов, в расчет может приниматься только один из них.

Расчетная стоимость строительства детского сада на 250 мест для Республики  
Северная Осетия – Алания (цифры условные)

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Единица измерения	Кол.	Стоимость единицы изм. по состоянию на 01.01.2011, тыс. руб. <*>	Стоимость в текущем (прогнозом), тыс. руб.
1.	Детский сад на 250 мест	НЦС 81-02-03-2011				
	Стоимость 1 места <*> кол. мест		мест	250	590,67	147 667,50
	Коэффициент на сейсмичность	Приложение 3			1,06	
	Стоимость детского сада с учетом сейсмичности					156 577,55
2.	Наружные инженерные сети					
2.1.	Водоснабжение. Водопровод из стальных труб d = 200 мм на глубине 2 м в сухих грунтах.	НЦС 81-02-14-2011	км	0,30	3 888,00	1 944,00
2.2.	Водоотведение (канализация). Канализация из чугунных труб d = 200 мм на глубине 2 м в сухих грунтах.	НЦС 81-02-14-2011	км	0,30	2 738,00	1 095,20
2.3.	Энергоснабжение. Прокладка кабеля медного в траншее.	НЦС 81-02-12-2011	км	0,50	2 896,00	2 027,20
2.4.	Наружные сети связи. Подземная прокладка телефонного кабеля.	НЦС 81-02-11-2011	км	0,40	3 120,16	1 248,06
2.5.	Теплотрасса. Бесканальная прокладка трубопроводов в изоляции ППУ d = 150 мм.	НЦС 81-02-13-2011	км	0,70	14 526,24	10 168,37

3.	Малые архитектурные формы.					
3.1.	Детские площадки.	НЦС 81-02-16-2011	мест	250	19,87	4 967,50
3.2.	Ограждение.	НЦС 81-02-16-2011	100 м	4,50	59,56	268,02
4.	Элементы озеленения и благоустройства.					
4.1.	Озеленение (деревья, живая изгородь, газоны, цветники)	НЦС 81-02-17-2011	мест	250	2,66	665,00
4.2.	Проезды и площадки.	НЦС 81-02-08-2011	100 м <sup>2</sup>	3,10	80,59	249,83
	Итого стоимость инженерных сетей и благоустройства					22 633,18
	Коэффициент на сейсмичность	Приложение 3			1,05	
	Итого стоимость инженерных сетей и благоустройства с учетом сейсмичности					23 764,84
	Всего стоимость детского сада с учетом сейсмичности					180 292,39
5.	Поправочные коэффициенты					
	Поправочный коэффициент перехода от базового района Московская область к ТЕР Северная Осетия - Алания (1 зона)				0,83	
	Зональный коэффициент для Республики Северная Осетия - Алания (от 1 зоны к 3 зоне)	Приложение 2			1,08	
	Регионально-климатический коэффициент	Приложение 1			0,94	



	Стоимость строительства с учетом сейсмичности, территориальных и регионально-климатических условий					151 917,25
6.	Плата за землю	расчет				1 500,00
7.	Затраты на подключение к инженерным сетям	расчет				18 230,07
	Всего по состоянию на 01.01.2011					171 647,32
	Продолжительность строительства		мес.	10		
	Начало строительства	1.01.2012				
	Окончание строительства	1.11.2012				
	Расчет индекса-дефлятора на основании показателей Минэкономразвития России Ии.стр. с 01.01.2011 по 01.01.2012 = 108% Ипл.п. с 01.01.2012 по 01.10.2012 = 106%	Информация Министерства экономического развития Российской Федерации			1,11	
	Всего стоимость строительства с учетом срока строительства					190 528,53
	НДС	Налоговый кодекс Российской Федерации	%	18		34 295,13
	Всего с НДС					224 823,66

Составил: \_\_\_\_\_

Проверил: \_\_\_\_\_

Ольга Олеговна Коробейникова  
Алексей Николаевич Крестьянинов  
Юрий Владимирович Гольдштейн

Инвестиции в недвижимость. Разработка и применение укрупненных сметных нормативов для объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры: Методические указания для проведения практических занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» с магистрантами направления 270800.68 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»

Подписано к печати \_\_\_\_\_ . Печать офсетная.  
Бумага газетная. Формат 60x90 1/16. Уч. изд. л. \_\_\_\_\_  
Усл. печ. л. \_\_\_\_\_. Заказ № \_\_\_\_\_ Тираж 200 экз.

---

ФБГОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ННГАСУ). 603950, Нижний Новгород, Ильинская, 65  
Полиграфический центр ННГАСУ. 603950, Нижний Новгород, Ильинская, 65