



НОРМАТИВНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ И ПРИМЕР СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА ПО НЦС

ПРИМЕР ФОРМИРОВАНИЯ 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»

НЦС-16 «Малые архитектурные формы»

НЦС-17 «Озеленение»

Работы по сносу (расчет)

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, рассчитываемые по отдельным расчетам, в т.ч.

подготовка территории строительства

технологическое присоединение

СМЕТА НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ШКОЛЫ НА 800 МЕСТ, г. КАЗАНЬ

№ 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.
I.	ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ, УЧТЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛЯМИ НЦС					
1.	Здание общеобразовательной школы					
1.1.	Общеобразовательная школа на 800 мест	НЦС 81-02-03-2017, таблица 03-02-001-07	мест о	800	618,73	494 984,00
	Коэффициент на стесненность	НЦС 81-02-03-2017, техническая часть п. 29		1,03		
	Итого					509 833,52
2	Наружные инженерные сети и сооружения					
2.1.	Наружные сети электроснабжения	НЦС 81-02-12-2017, табл. 12-01-009-08	км	0,9	9 294,24	8 364,82
2.2.	Наружные сети водопровода	НЦС 81-02-14-2017, табл. 14-06-001-01	км	0,27	2 886,2	779,27
	Итого стоимость наружных инженерных сетей					9 144,09
3	Элементы благоустройства территории					
3.1.	Озеленение территорий общеобразовательных школ	НЦС 81-02-17-2017, табл. 17-02-001-04	мест о	800	10,57	8 456
	Итого элементы благоустройства территории					8 456
	Итого					527 433,61
	<i>Коэффициент перехода от базового района к уровню цен Республики Татарстан</i>	<i>Приложение 17 к приказу № 506/пр от 28.08.2014</i>		0,82		
	<i>Регионально-климатический коэффициент</i>	<i>Приложение 1 к методике по применению НЦС</i>		1		
	ИТОГО ЗАТРАТ					432 495,56
	Продолжительность строительства (1 кв. 2018 -3 кв. 2019)	НЦС 81-02-03-2017, отдел 2, табл. 03-02-001-07	мес.	19		
	Расчет индекса-дефлятора: до начала строительства – 105,55 %, период строительства- 107,12%	Прогноз индексов- дефляторов и индексов цен производителей Минэкономразвития		109,3%		472 750,43
	НДС	Налоговый Кодекс РФ	%	18		85 095,08
	Всего стоимость строительства школы на 800 мест с учетом НДС					557 845,51

Алгоритм расчета стоимости планируемого к строительству объекта

I	<p>Сбор исходных данных по планируемому к строительству объекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> - функциональное назначение объекта - мощностные характеристики (общая площадь, количество мест и др) - дата начала и окончания работ на объекте - регион строительства
II	<p>Выбор соответствующих НЦС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществляется по соответствующему сборнику с учетом функционального назначения и мощности объекта
III	<p>Подбор необходимых коэффициентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов РФ на основании приказа от 28.08.14 № 506/пр - в 4 Приложениях к Методическим рекомендациям - в соответствии с территориальными сметными нормативами - в соответствии с техническими частями сборников НЦС
IV	<p>Расчет стоимости показателя мощности планируемого объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществляется путем интерполяции по формуле: $P_v = P_c - (c - v) \times (P_c - P_a) / (c - a)$, где P_a, P_c – пограничные показатели из сборника НЦС $a < v < c$
V	<p>Определение значения прогнозного индекса -дефлятора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на основании индексов цен производителей по видам экономической деятельности по строке «Инвестиции в основной капитал (кап. вложения)»
VI	<p>Расчет прогнозной стоимости планируемого к строительству объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по формуле в соответствии с Методическими рекомендациями - отдельно рассчитываются затраты не учтенные НЦС

Нормативное обоснование

Федеральным законом от 26.07.2017 № 191-ФЗ в Градостроительный Кодекс РФ внесено понятие **укрупненный норматив цены строительства**.

В соответствии с п. 33.1 ГрК РФ, **укрупненный норматив цены строительства** – это показатель потребности в финансовых ресурсах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства.

Постановление Правительства РФ от 18.05. 2009 № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства...» (в редакции Постановления Правительства РФ от 12.11.2016 г. N 1159).

IV. Проведение проверки сметной стоимости

18. **Предметом проверки сметной стоимости является** изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, в целях установления их соответствия утвержденным сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией, а также в целях **установления не превышения сметной стоимости над крупным нормативом цены строительства**.

**Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87
«О составе разделов проектной документации и требованиях к их
содержанию» (в редакции Постановления Правительства РФ от
12.11.2016 г. N 1159, подпункт "б" изменен с 23 декабря 2017 г.)**

п.29 Пояснительная записка к сметной документации, предусмотренная [пунктом 28](#) настоящего Положения, должна содержать следующую информацию:

б) перечень утвержденных сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, принятых для составления сметной документации на строительство, а также обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства на основе документально подтвержденных сведений о проектах-аналогах (при наличии таких проектов) при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства для объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.

- Минстроем России утверждены и включены в раздел 1 федерального реестра сметных нормативов 21 сборник укрупненных нормативов цены строительства, разработанных в уровне цен по состоянию на **1 января 2017 г. (НЦС-2017)**.
- Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 января 2018 г. N 1654-ОГ/09 «О перечне и размере коэффициентов к укрупненным нормативам строительства».
- Перечень и размер коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства, определен приложением N 17 к приказу Минстроя России от 28 августа 2014 г. N 506/пр и Методическими рекомендациями, включенными в раздел 1 "Государственные сметные нормативы" федерального реестра сметных нормативов.
- Указанные коэффициенты применяются к показателям НЦС, разработанным в уровне цен по состоянию на 1 января 2017 года.

НОМЕНКЛАТУРА СБОРНИКОВ НЦС

№ п/п	Краткое обозначение существующего сборника	Наименование сборника	Приказ Минстроя России об утверждении
1	НЦС 81-02-01-2017	Жилые здания	20.10.2017 № 1443/пр
2	НЦС 81-02-02-2017	Административные здания	20.10.2017 № 1444/пр
3	НЦС 81-02-03-2017	Объекты народного образования	20.10.2017 № 1452/пр
4	НЦС 81-02-04-2017	Объекты здравоохранения	20.10.2017 № 1446/пр
5	НЦС 81-02-05-2017	Спортивные здания и сооружения	20.10.2017 № 1447/пр
6	НЦС 81-02-06-2017	Объекты культуры	13.06.2017 № 934/пр
7	НЦС 81-02-07-2017	Железные дороги	01.06.2017 № 839/пр
8	НЦС 81-02-08-2017	Автомобильные дороги	03.07.2017 № 948/пр
9	НЦС 81-02-09-2017	Мосты и путепроводы	28.06.2017 № 933/пр
10	НЦС 81-02-10-2017	Объекты метрополитена	01.06.2017 № 838/пр
11	НЦС 81-02-11-2017	Наружные сети связи	21.07.2017 № 1010/пр
12	НЦС 81-02-12-2017	Наружные электрические сети	01.06.2017 № 834/пр
13	НЦС 81-02-13-2017	Наружные тепловые сети	21.07.2017 № 1011/пр
14	НЦС 81-02-14-2017	Наружные сети водоснабжения и канализации	20.10.2017 № 1448/пр
15	НЦС 81-02-15-2017	Наружные сети газоснабжения	20.10.2017 № 1449/пр
16	НЦС 81-02-16-2017	Малые архитектурные формы	20.10.2017 № 1450/пр
17	НЦС 81-02-17-2017	Озеленение	20.10.2017 № 1451/пр
18	НЦС 81-02-18-2017	Объекты гражданской авиации	01.06.2017 № 835/пр
19	НЦС 81-02-19-2017	Здания и сооружения городской инфраструктуры	01.06.2017 № 837/пр
20	НЦС 81-02-20-2017	Объекты морского и речного транспорта	01.06.2017 № 836/пр
21	НЦС 81-02-21-2017	Объекты энергетики (за исключением линейных)	01.06.2017 № 833/пр

ПЕРЕЧЕНЬ ЗАТРАТ, УЧТЕННЫХ В ПОКАЗАТЕЛЯХ НЦС

Затраты, учтенные НЦС

- общестроительные работы
- санитарно-технические работы
- электромонтажные работы
- работы по устройству сетей связи, сигнализации и систем безопасности
- работы по монтажу инженерного и технологического оборудования
- стоимость инженерного и технологического оборудования, а также мебели и инвентаря
- пусконаладочные работы
- затраты на строительство временных зданий и сооружений
- дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время
- затраты, связанные с проведением строительного контроля
- затраты на проектные и изыскательские работы, экспертизу проектной документации
- резерв средств на непредвиденные работы

ПЕРЕЧЕНЬ ЗАТРАТ, НЕУЧТЕННЫХ В ПОКАЗАТЕЛЯХ НЦС

Затраты, неучтенные НЦС (могут учитываться дополнительно по расчету)

Прочие затраты подрядных организаций, не относящиеся к строительно-монтажным работам:

- командировочные расходы
- перевозка рабочих
- затраты по содержанию вахтовых поселков
- плата за землю и земельный налог в период строительства
- плата за подключение к внешним инженерным сетям

Компенсационные выплаты, связанные с подготовкой территории строительства:

- снос ранее существующих зданий
- перенос инженерных сетей и т.д.
- дополнительные затраты, возникающие в особых условиях строительства
*(в удаленных от существующей инфраструктуры населенных пунктах,
стесненных условиях производства работ)*

СТРУКТУРА СБОРНИКОВ НЦС

Техническая часть:

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

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-03-2017

СБОРНИК № 03. Объекты народного образования

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупнённые 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

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

СТРУКТУРА СБОРНИКОВ НЦС

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.

№ п/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
I.	Общестроительные конструктивные элементы	
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, дощатые, пакет
9.	Проемы:	
9.1.	оконные блоки	из ПВХ профиля с заполнением однокамерными стеклопакетами, витражи из алюминиевого профиля

- НЦС рассчитываются для базового района (Московская область)
- При применении НЦС следует учитывать
 - ✓ регионально-экономические,
 - ✓ регионально-климатические
 - ✓ другие условия осуществления строительства.

Определение прогнозной стоимости планируемого к строительству объекта в региональном разрезе, осуществляется с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические и природно-климатические факторы.

Изменение коэффициентов перехода от базового района (Московская область) к уровню цен Республики Татарстан

Приложение № 17

к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от «28» августа 2014 г. № 506/пр

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации

Субъект Российской Федерации	Жилые дома	Административные здания	Объекты народного образования	Объекты здравоохранения	Спортивные здания и сооружения	Объекты культуры	Железные дороги	Автодороги	Мосты и путепроводы	Наружные сети связи	Наружные электрические сети	Наружные тепловые сети	Сети водоснабжения и канализации	Сети газоснабжения	Малые архитектурные формы	Озеленение
Приволжский федеральный округ:																
Республика Татарстан	0,78	0,79	0,82	0,79	0,78	0,8	0,86	0,79	0,79	0,7	0,74	0,93	0,79	0,83	0,78	0,77

Расчет стоимости планируемого к строительству объекта

$$C_{\text{ПР}} = \left[\left(\sum_{i=k}^N \text{НЦС} \times M \times K_{\text{С}} \times K_{\text{тр}} \times K_{\text{рег}} \times K_{\text{зон}} \right) + Z_{\text{р}} \right] \times I_{\text{ПР}} + \text{НДС}$$

НЦС - укрупненный норматив цены строительства по конкретному объекту для базового района в уровне цен на начало текущего года;

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

К_с – коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах Российской Федерации (Приложение 3, Приказ от 04.10.2011 № 481);

К_{тр} - коэффициент перехода от базового территориального района (Моск. обл.) к уровню цен субъектов РФ (Приказ от 28.08.2014 № 506/пр);

К_{рег} – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району (Приложение 1, Приказ от 04.10.2011 № 481);

К_{зон} – коэффициент зонирования, учитывающий разницу в стоимости ресурсов в пределах региона – субъекта РФ (Приложение 2, Приказ от 04.10.2011 № 481);

З_р – дополнительные затраты, учитываемые по отдельному расчету;

И_{пр} - прогнозный индекс-дефлятор, определяемый на основании данных Минэкономразвития России, по видам экономической деятельности по строке «Капитальные вложения (инвестиции)»;

НДС - налог на добавленную стоимость.

Значение прогнозного индекса-дефлятора определяется по формуле:

$$I_{\text{ПР}} = \left(\text{Ин.стр.} / 100 \times \left(100 + \frac{(\text{Ипл.п.} - 100)}{2} \right) / 100 \right)$$

Ин.стр. – индекс-дефлятор на период с даты составления расчета до планируемой даты начала строительства, в процентах;

Ипл.п. – индекс-дефлятор на планируемую продолжительность строительства объекта, рассчитываемого по НДС, в процентах.

Если параметры объекта отличаются от указанных в таблицах, показатель рассматривается путем интерполяции по формуле

Пример: Необходимо рассчитать стоимость строительства детского сада на 250 мест

Если параметры объекта отличаются от указанных в таблицах, показатель рассматривается путем интерполяции по формуле

$$P_v = P_c - (c - v) * (P_c - P_a) / (c - a), \text{ где}$$

P_v - рассчитываемый показатель

P_a и P_c - пограничные показатели из таблиц сборника;

a и c - параметр для пограничных показателей;

v - параметр для определяемого показателя, $a < v < c$

$$P_a = 687,70$$

$$P_c = 671,39$$

$$a = 200$$

$$c = 280$$

$$v = 250$$

$$P_v = 671,39 - (280 - 250) * (671,39 - 687,70) / (280 - 200) = 677,51 \text{ тыс. руб.}$$

Методика расчета стоимости строительства по сборникам НЦС

Определение значения прогнозного индекса- дефлятора:

- на основании индексов цен производителей по видам экономической деятельности по строке «Капитальные вложения (инвестиции в основной капитал)» (по формуле из Методических рекомендаций).

Определение значения прогнозного индекса-дефлятора рекомендуется осуществлять по формуле:

$$I_{\text{пр}} = (Ин.стр. / 100 \times (100 + \frac{(Ипл.п. - 100)}{2})) / 100$$

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

Ипл.п. - индекс цен производителей по видам экономической деятельности по строке «Капитальные вложения (инвестиции в основной капитал)», используемый для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (базовый вариант), на планируемую продолжительность строительства объекта, рассчитываемого по НЦС, в процентах.