МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Методы определения прогнозной стоимости строительства в Российской Федерации.

Головин Сергей Викторович

Заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» по ценообразованию

Москва, 30.10.2025

Этапы определения стоимости в строительстве

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Ценообразование – ключевой инструмент в любом экономическом механизме



МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Градостроительный кодекс Российской Федерации
Статья 1

30) сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (**далее - сметная стоимость строительства**)

– расчетная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, **подлежащая определению на этапе архитектурно-строительного проектирования**, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства **и применению в соответствии со статьей 8.3 настоящего Кодекса**

33) сметные нормативы

– **сметные нормы и методики**, необходимые для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, а также методики разработки и применения сметных норм;

Методы расчета сметной стоимости строительства

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Применяемый ранее

Базисно-индексный метод

Суть метода:
Применение **1-го укрупненного прогнозного индекса**
по виду объекта

Стоимость строительства
(в текущем уровне цен)

МАТЕРИАЛЫ	ФЕР-2001, ФСЭМ-2001, ФССЦ-2001	x	Индекс
МАШИНЫ			
ЗАТРАТЫ ТРУДА			

- Низкая точность определения стоимости
- Невозможно определить стоимость отдельного элемента здания или отдельного строительного ресурса в текущем уровне цен

Переходный период (с 2019 по 2023 год)

Совершенствование базисно-индексного метода

Суть метода:
Применение **3-х расчетных индексов** по статьям затрат

Стоимость строительства
(в текущем уровне цен)

МАТЕРИАЛЫ	ФЕР-2001, ФСЭМ-2001, ФССЦ-2001	x	Индекс на материалы
МАШИНЫ		x	Индекс на эксплуатацию машин
ЗАТРАТЫ ТРУДА		x	Индекс на зарплату

- Повышение достоверности базисно-индексного метода за счет реализации комплекса мер
- Сохранение возможной погрешности в расчетах, из-за неравномерного удорожания ресурсов с 2001 года

Целевая модель (с 2024 года)

Ресурсно-индексный метод

Суть метода:
Применение **прямых цен** из ФГИС ЦС или цен в уровне 2022 года **с индексами по группам однородных ресурсов**

Стоимость строительства
(в текущем уровне цен)

МАТЕРИАЛЫ	Прямые цены из ФГИС ЦС		
	ФСБЦ-2022	x	Индекс по группе ресурсов
МАШИНЫ	Прямые цены из ФГИС ЦС		
	ФСЭМ-2022	x	Индекс по группе ресурсов
ЗАТРАТЫ ТРУДА	Информация из ФГИС ЦС		

- Значительное повышение точности и достоверности определения стоимости

Совершенствование системы ценообразование. Переход на РИМ

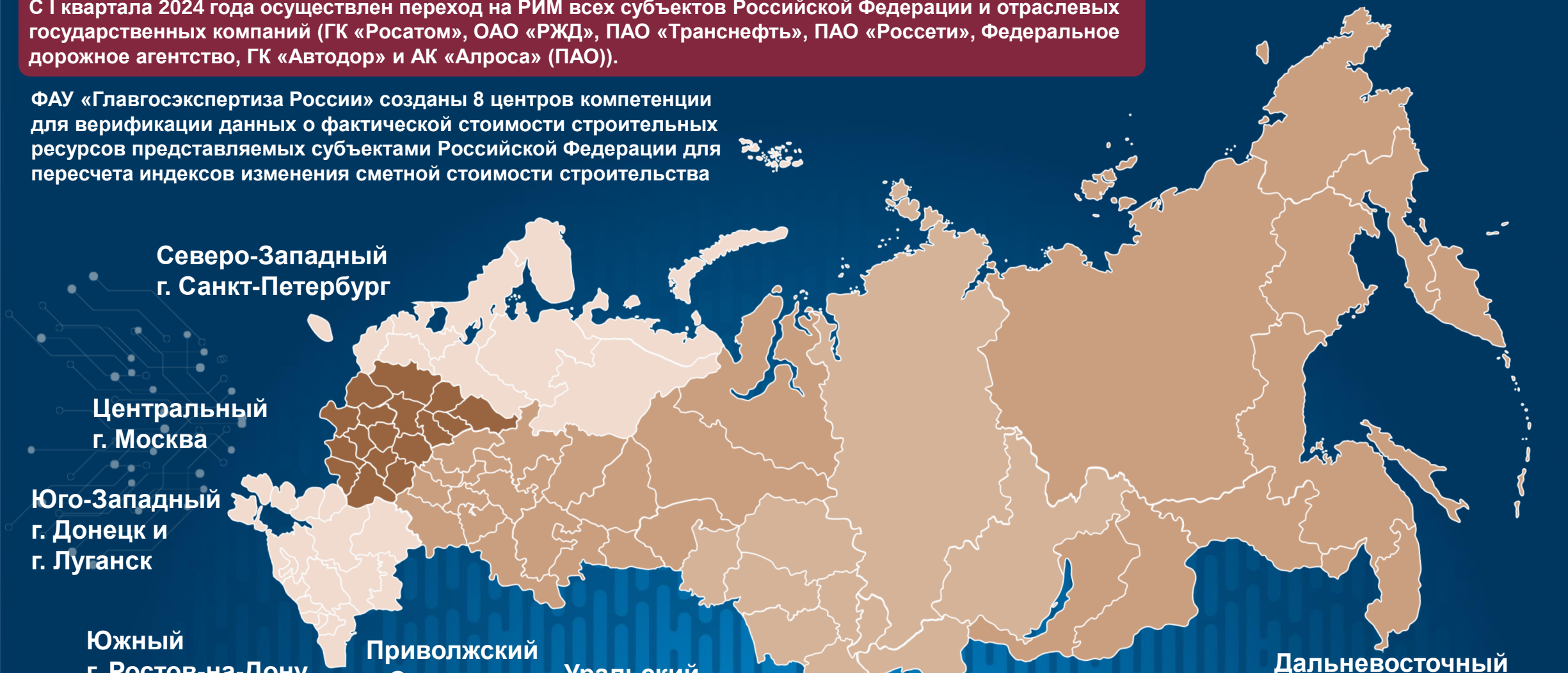
МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

С I квартала 2023 года обеспечена техническая возможность перехода субъектов Российской Федерации на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства

С I квартала 2024 года осуществлен переход на РИМ всех субъектов Российской Федерации и отраслевых государственных компаний (ГК «Росатом», ОАО «РЖД», ПАО «Транснефть», ПАО «Россети», Федеральное дорожное агентство, ГК «Автодор» и АК «Алроса» (ПАО)).

ФАУ «Главгосэкспертиза России» созданы 8 центров компетенции для верификации данных о фактической стоимости строительных ресурсов представляемых субъектами Российской Федерации для пересчета индексов изменения сметной стоимости строительства



Особенности определения сметной стоимости строительства РИМ

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Расчет сметной стоимости ресурсно-индексным методом

ФГИС ЦС
Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве

Сметные нормы ФСНБ-2022

+

Сметные цены текущие

ФГИС ЦС

- Затраты труда, *чел.-ч*
- Эксплуатация машин, *маш.-ч*
- Материалы, изделия, конструкции, *натуральный показатель*
- Оборудование, *натуральный показатель*

- на затраты труда
- на эксплуатацию машин
- на материалы, изделия, конструкции
- на оборудование
- на услуги по перевозке грузов

или

Сметные цены на 01.01.2022

+

Индексы к однородным группам ресурсов

ФГИС ЦС

- на эксплуатацию машин
- на материалы, изделия, конструкции
- на оборудование

Структура сметной стоимости строительства

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Сметная стоимость любого строительного объекта состоит из взаимосвязанных компонентов: прямых затрат на материалы, заработную плату и эксплуатацию техники; накладных расходов на организацию работ; сметной прибыли; а также стоимости оборудования и прочих затрат.
Каждый из этих элементов подвержен влиянию инфляции на протяжении периода выполнения работ.



Роль индексов прогнозной инфляции: Это специальный инструмент для компенсации будущих ценовых рисков, предусмотренный нормативной базой государственного строительства. Индексы-дефляторы Минэкономразвития РФ по строке «Инвестиции в основной капитал» становятся ключевым параметром расчётов.

Нормативное правовое регулирование при реализации контракта

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Статья 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Сметная стоимость строительства используется при формировании начальной (максимальной) цены контрактов

При этом **сметные нормативы** и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, **не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров**

Статья 110.2. Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ

Составление сметы контракта осуществляется в пределах цены контракта **без использования** предусмотренных проектной документацией **сметных нормативов**, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов

Нормативное правовое регулирование НМЦК

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Ст. 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ:
Правительство Российской Федерации вправе определить сферы деятельности, в которых при осуществлении закупок устанавливается порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги и **федеральные органы исполнительной власти**, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", **уполномоченные устанавливать такой порядок** с учетом положений настоящего Федерального закона

Постановление Правительства Российской Федерации от 11.09.2015 № 964
«О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на установление порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)»

В соответствии с ч. 22 ст. 22 Закона 44-ФЗ Правительство Российской Федерации постановляет:
Установить, что **при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)** порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги устанавливается
Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ

Ст. 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ:
Часть 9.2. **Определение начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, с использованием проектно-сметного метода осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом**, исходя из сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, определенной в соответствии со статьей 8.3 ГрК РФ

Нормативное правовое регулирование при реализации контракта

Получили положительное заключение экспертизы.

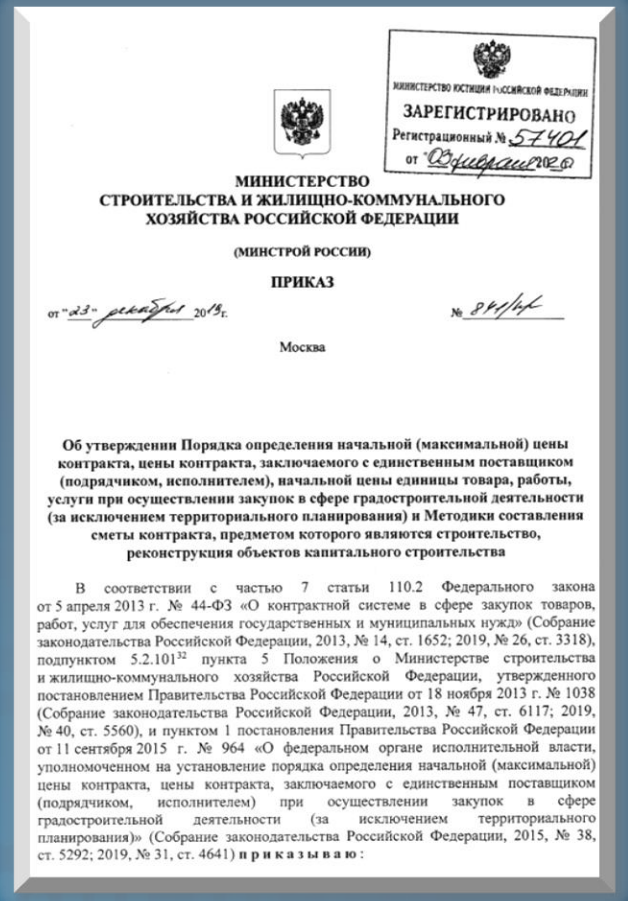
Что дальше?

Приказ Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр

(зарегистрирован Минюстом России № 57401 от 03.02.2020,

вступил в силу с 15.02.2020)

утверждает:



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 57401
от "03" февраля 2020

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "23" декабря 2019 г. № 841/пр

Москва

Об утверждении Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и Методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства

В соответствии с частью 7 статьи 110.2 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; 2019, № 26, ст. 3318), подпунктом 5.2.101[32] пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117; 2019, № 40, ст. 5560), и пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 11 сентября 2015 г. № 964 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на установление порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 38, ст. 5292; 2019, № 31, ст. 4641) п р и к а з ы в а ю:

Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги **при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности** (за исключением территориального планирования) **(Приложение № 1)**



Методику составления сметы контракта, предметом которого **являются строительство, реконструкция** объектов капитального строительства (Приложение №2)

Порядок определения НМЦК, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования), утвержденный приказом Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр, устанавливает:

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ



Порядок определения НМЦК по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации объектов капитального строительства



Порядок определения НМЦК по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и сносу ОКС или некапитальных строений и сооружений, по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации



Порядок определения НМЦК на услуги по исполнению функций технического заказчика и *(или) строительного контроля*



Порядок определения НМЦК на работы, оставшиеся невыполненными в связи с расторжением ранее заключенных контрактов (остатки услуг (работ)



По решению заказчика положения Порядка 841/пр могут использоваться при определении и обосновании НМЦК на текущий ремонт, в том случае если используется проектно-сметный метод.

Для определения НМЦК в соответствии с Порядком 841/пр используются:

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Утвержденная сметная документация

Индексы изменения сметной стоимости строительства, размещаемые Минстроем России в ФРСН и действующие на дату определения НМЦК

Сметные нормы, сметные цены строительных ресурсов в текущем уровне цен и (или) в уровне цен по состоянию на 01.01.2022



Индексы изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов (Индексы ГОСР)

Результаты конъюнктурного анализа цен на отдельные материальные ресурсы и оборудование

Сметные нормативы, размещенные в ФРСН
(НМЦК ПИР, НМЦК на услуги технического заказчика)

Индексы фактической и прогнозной инфляции

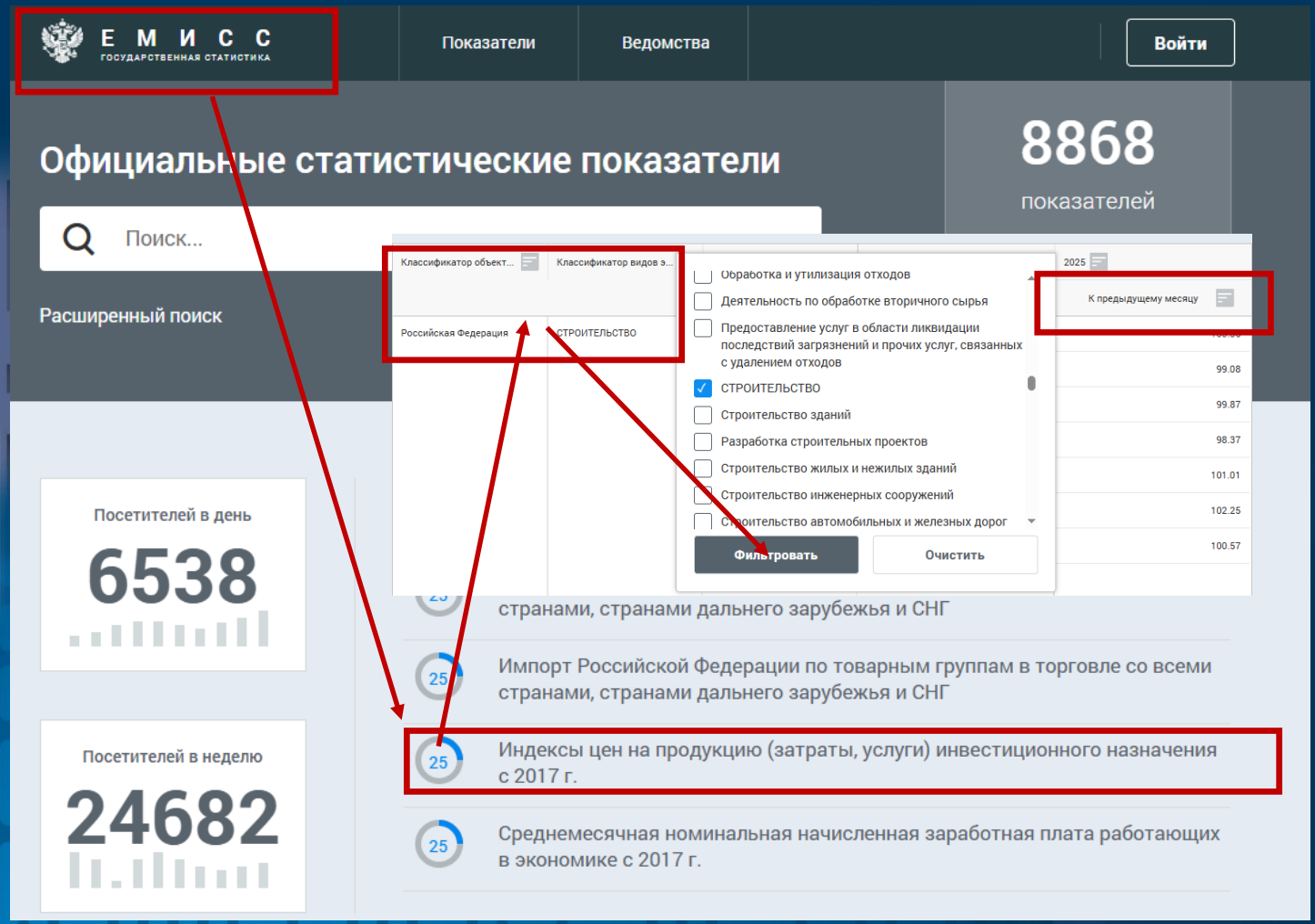
Информация об источниках данных официальной статистической информации об индексах цен

Официальный сайт Росстата https://www.fedstat.ru/

Официальная статистическая информации об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемая Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода в целом по Российской Федерации или индексов фактической инфляции (при наличии), установленных уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в случае осуществления закупок за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (индексы фактической инфляции)

Индексы фактической инфляции применяются для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен, в котором утверждена проектная документация (далее - уровень цен на дату утверждения проектной документации), в уровень цен на дату определения НМЦК.

Для перехода на Официальный сайт Росстата считайте QR-код с помощью мобильного телефона



Информация об источниках данных прогнозных индексов-дефляторов

МИНСТРОЙ РОССИИ

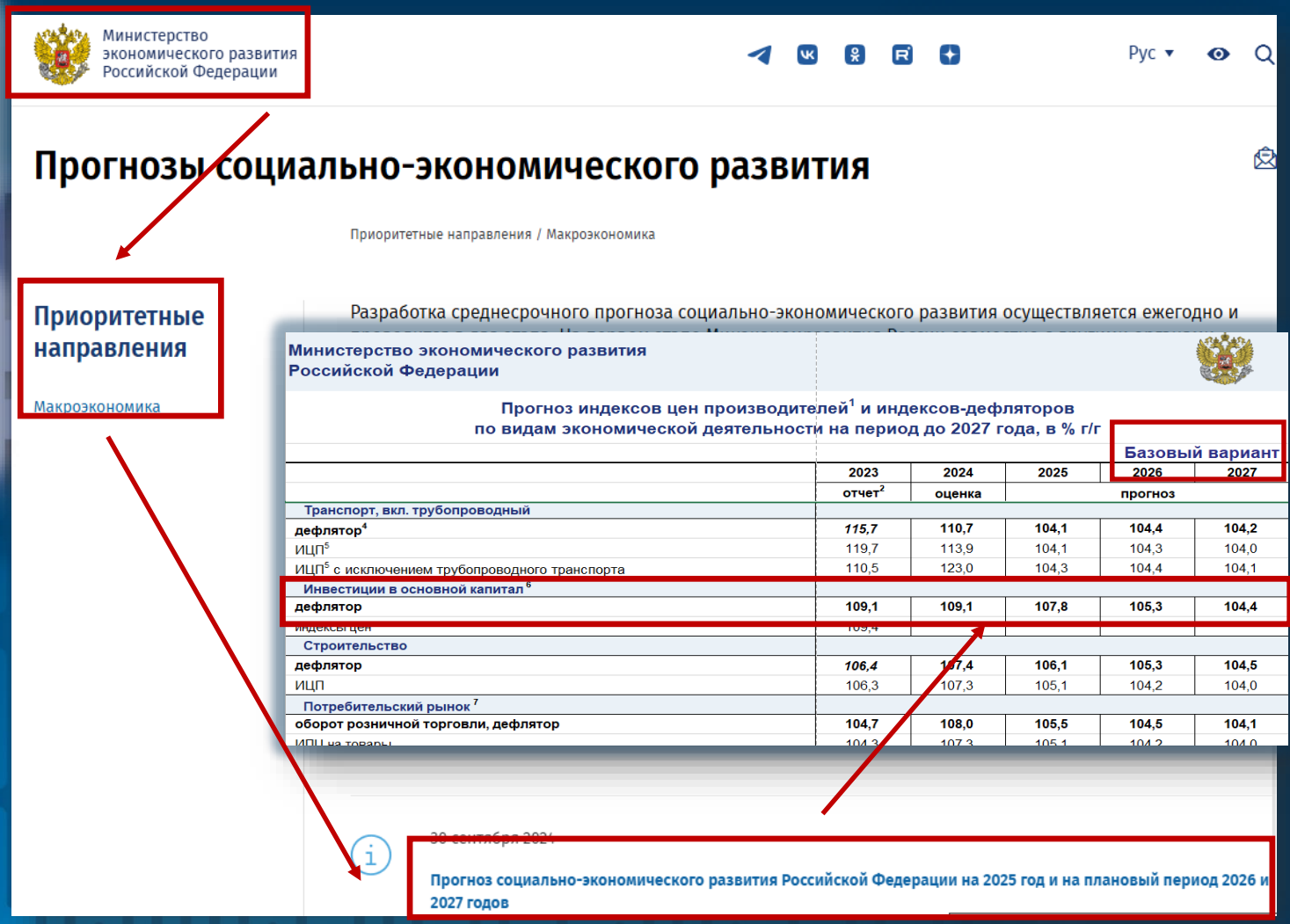
ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Официальный сайт Минэкономразвития России economy.gov.ru

Кинфл.год - Индекс-дефлятор, публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Кинфл.год применяются для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату определения НМЦК в уровень цен соответствующего периода реализации проекта

Для перехода на Официальный сайт Минэкономразвития России считайте QR-код с помощью мобильного телефона



Определение индексов прогнозной инфляции

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Индекс прогнозной инфляции на один месяц определяется **по формуле (1) Порядка № 841/пр**
(подпункт «б» пункта 8 Порядка № 841/пр)

$$Кинфл.мес = \sqrt[12]{Кинфл.год}$$

Индекс прогнозной инфляции для периода не превышающего один календарный год (период в несколько месяцев) или для первого года выполнения работ определяется **по формуле (1.1) Порядка № 841/пр**
(подпункт «б» пункта 8 Порядка № 841/пр)

$$Кинфл.пер. = \left(\frac{Кинфл.мес^{n} - 1}{2}\right) + 1$$

Индекс прогнозной для периода выполнения работ в несколько календарных лет
(пункт 23 Порядка № 841/пр)

$$К_{инфл} = Д_1 \times К_1 + Д_2 \times К_2 + \ldots + Д_i \times К_i$$

$Д_1$, $Д_2$, $Д_i$ - доля сметной стоимости работ, подлежащих выполнению подрядчиком соответственно в 1-й, 2-й, 3-й, i-ый годы строительства объекта

$К_1$, $К_2$, $К_i$ - индексы прогнозной инфляции, рассчитываемые в соответствии с положениями пункта 23 Порядка № 841/пр

i - год завершения строительства объекта



Планируемые изменения в 841/пр - Применение расчетных прогнозные индексы цен Минэкономразвития России по группам объектов капитального строительства

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ



Период	Расчетные прогнозные индексы цен Минэкономразвития России по группам объектов капитального строительства в 2024-2028 годах				Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по строке "Строительство" (Росстат - ЕМИСС)	Индексы-дефляторы по видам экономической деятельности (базовый вариант) по строке "Инвестиции в основной капитал" (Минэкономразвития - Прогноз от 26.09.2025)	Отклонение расчетного прогнозного индекса по группам объектов капитального строительства							
							от индекса Росстата				от индекса-дефлятора Минэкономразвития			
	Объекты жилищно-гражданского назначения	Объекты производственного назначения	Линейные объекты энергетического хозяйства	Линейные объекты транспортной дорожной инфраструктуры			Объекты жилищно-гражданского назначения	Объекты производственного назначения	Линейные объекты энергетического хозяйства	Линейные объекты транспортной дорожной инфраструктуры	Объекты жилищно-гражданского назначения	Объекты производственного назначения	Линейные объекты энергетического хозяйства	Линейные объекты транспортной дорожной инфраструктуры
2024 год	111,40	109,90	107,80	109,30	105,11	108,10	5,98%	4,56%	2,56%	3,99%	3,05%	1,67%	-0,28%	1,11%
2025 год	109,10	108,50	107,60	107,40	нет данных	107,40	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1,58%	1,02%	0,19%	0,00%
2026 год	106,90	105,70	106,00	105,90	нет данных	105,50	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1,33%	0,19%	0,47%	0,38%
2027 год	105,30	104,70	104,90	105,10	нет данных	104,10	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1,15%	0,58%	0,77%	0,96%
2028 год	104,70	104,40	104,30	104,40	нет данных	104,10	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	0,58%	0,29%	0,19%	0,29%

Нормативное правовое регулирование при реализации контракта

Статья 112 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ

До 01.01. 2026 года предметом контракта может быть **одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства.**

В целях определения и обоснования начальной (максимальной) цены такого контракта, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), не применяется проектно-сметный метод.

Приказом Минстроя России от 21.08.2023 № 604/пр утверждены:

Приложение 1

Порядок определения НМЦК, *предметом которого может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)* ***далее - контракт «под ключ»***

Приложение 2

Методика составления контракта «под ключ»

Приложение 3

Порядок изменения контракта «под ключ»
(в случаях, предусмотренных подпунктом «а» пункта 1 и пунктом 2 части 62 статьи 112 44-ФЗ)


ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

№ 604/пр

Москва

Об утверждении порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, предметом которого может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), методики составления сметы такого контракта и порядка изменения цены такого контракта в случаях, предусмотренных подпунктом «а» пункта 1 и пунктом 2 части 62 статьи 112 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Порядок определения НМЦК на заключение контрактов «ПОД КЛЮЧ»

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

При определении НМЦК используются:

Укрупненные нормативы цены строительства (НЦС)

Определение НМЦК осуществляется при условии сопоставимости назначения и проектной мощности, а также конструктивных решений, учтенных в показателе НЦС, назначения и проектной мощности объекта, планируемого к строительству, а также конструктивных решений, планируемых к использованию при строительстве такого объекта.

При определении НМЦК с использованием показателей НЦС затраты, не учтенные показателями НЦС, определяются дополнительно на основании расчетов, выполненных с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены ФРСН

Для расчета НМЦК на основании НЦС применяются положения пункта 97 Методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения, утвержденной приказом Минстроя России от 29.05.2019 № 314/пр

Порядок определения НМЦК на заключение контрактов «ПОД КЛЮЧ»

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

При определении НМЦК используются:

- Стоимостные показатели объектов-аналогов
- Стоимостные показатели конструктивных решений-аналогов

- Индексы фактической и прогнозной инфляции

- В случае отсутствия стоимостных показателей объекта-аналога и соответствующих показателей НЦС в ФГИС ЦС определение НМЦК осуществляется на основании стоимостных показателей отдельных видов затрат и (или) конструктивных решений иных объектов-аналогов (далее - стоимостные показатели конструктивных решений-аналогов).
- В случае отсутствия в СД объекта-аналога, входящей в состав проектной документации, используемой для определения стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов, отдельных стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов, необходимых для определения НМЦК, их стоимость определяется на основании расчетов, выполненных с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН.
- Определение НМЦК с использованием стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов осуществляется при условии идентичности (сопоставимости) состава затрат, используемых строительных ресурсов, условий выполнения работ конструктивных решений-аналогов и соответствующих затрат, строительных ресурсов, условий выполнения работ на планируемом объекте капитального строительства.
- При определении НМЦК с использованием стоимостных показателей объектов-аналогов, а также с использованием стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов заказчиком выполняется приведение стоимостных показателей объектов-аналогов или конструктивных решений-аналогов применительно к условиям осуществления строительства планируемого объекта капитального строительства.

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРИМЕНЕНИЕ НЦС

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

статья 1

Укрупненный норматив цены строительства – показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства;

статья 8.3

Укрупненные нормативы цены строительства разрабатываются и применяются в соответствии с утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, методиками разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства. Укрупненные нормативы цены строительства утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в установленном им порядке.

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ

от 29.05.2019 № 314/пр «Об утверждении методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения»

3. Показатель разрабатывается и применяется для определения стоимости нового строительства, осуществляемого в условиях производства работ, при которых отсутствуют усложняющие факторы (стесненность, загазованность, работа вблизи действующего оборудования и другие усложняющие факторы).

17. При расчете показателя используется сметная документация, разработанная в составе проектной документации, имеющей максимальное совпадение характеристик ОКС, для строительства которого разработана указанная проектная документация, и характеристик объекта капитального строительства, для которого разрабатывается показатель, по функциональному назначению и (или) по конструктивным и объемно-планировочным решениям, в отношении которой имеется положительное заключение экспертизы проектной документации.

Перечень сборников НЦС

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

НЦС - 2025

6 Здания и сооружения

- Жилые здания
- Административные здания
- Объекты образования
- Объекты здравоохранения
- Спортивные здания и сооружения
- Объекты культуры

6 Транспорт

- Железные дороги
- Автомобильные дороги
- Мосты и путепроводы
- Объекты метрополитена
- Объекты гражданской авиации
- Объекты морского и речного транспорта

6 Наружные сети и объекты городской инфраструктуры

- Наружные сети связи
- Наружные электрические сети
- Наружные тепловые сети
- Наружные сети водоснабжения и канализации
- Наружные сети газоснабжения
- Здания и сооружения городской инфраструктуры

2 Благоустройство и озеленение

- Малые архитектурные формы
- Озеленение

2 Энергетика

- Объекты энергетики
- Объекты использования атомной энергии

1 Объекты космической инфраструктуры

- Объекты ракетно-космической промышленности и наземной космической инфраструктуры

Общие положения при выполнении расчетов с применением НЦС

МИНСТРОЙ РОССИИ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ

Работы по строительству в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами

Условия производства работ, учтенные НЦС

- ✓ Регионально-экономические условия;
- ✓ Регионально-климатические условия;
- ✓ Сейсмические условия;
- ✓ Зонирование

Учет особенностей осуществления строительства

Уровень цен НЦС

Базовый район – Московская область

Показатели НЦС в уровне цен на 01.01.2025

Состав затрат НЦС

- ✓ Оплата труда;
- ✓ - затраты на эксплуатацию машин и механизмов;
- ✓ Стоимость МТР/оборудования;
- ✓ Накладные расходы;
- ✓ Сметная прибыль;
- ✓ Затраты на ВЗиС;
- ✓ Затраты на производство работ в зимнее время;
- ✓ Затраты на ПИР и экспертизу проекта;
- ✓ Строительный контроль;
- ✓ Резерв средств на непредвиденные затраты;

Работы и затраты, не включенные в НЦС

- ✓ Плата за покупку, аренду земли и земельный налог в период строительства;
- ✓ технологическое присоединение к внешним инженерным сетям;
- ✓ Компенсационные выплаты, связанные с подготовкой территории строительства;
- ✓ Затраты на содержание службы технического заказчика;
- ✓ НДС;
- ✓ Затраты, не являющиеся характерными при строительстве соответствующего типа объекта капитального строительства.
- ✓ Стоимость строительства прочих объектов.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!