

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО РАЗРАБОТКЕ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА (УПСС) ДЛЯ ОБЪЕКТОВ  
ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

I. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации разработаны во исполнение решения коллегии Госстроя России от 28.05.03 N 8 ч. II "О ходе разработки и внедрения новой сметно-нормативной базы ценообразования в уровне цен 2001 года на территории Российской Федерации" и определяют порядок разработки укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) для объектов жилищно-гражданского назначения, предназначенных для:

- определения стоимости строительства объектов жилищно-гражданского назначения в текущих и прогнозных ценах на ранней стадии проектирования и оценке их эффективности при выборе проектного решения с учетом дальнейшей эксплуатации;
- составления инвесторских смет, используемых при проведении подрядных торгов;
- формирования и осуществления социально-экономических программ;
- экономического анализа на предварительных стадиях разработки проектных решений жилых домов, выбора типов зданий с точки зрения экономической целесообразности;
- анализа бюджетной и экономической эффективности инвестиций;
- ориентации проектировщиков, разрабатывающих проектные предложения, на оптимизацию этих решений;
- издания региональных справочно-информационных сборников с целью обеспечения ими всех инвесторов и подрядчиков и создания им равных условий при определении стоимости строительства.

Положения, приведенные в Методических рекомендациях, распространяются на участников инвестиционного процесса независимо от их форм собственности и ведомственной принадлежности.

1.2. Методические рекомендации предназначены для применения системы показателей, отражающих реальные условия деятельности исполнителей работ, экономико-географические условия строительной площадки на начальных стадиях проектирования и укрупненных финансово-экономических расчетов.

1.3. Укрупненные показатели стоимости строительства объектов жилищно-гражданского назначения разрабатываются на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным в конкретном регионе, в зависимости от основного материала несущих конструкций, этажности, типа и функционального назначения зданий и сооружений, а также уровня комфортности, исходя из текущих и перспективных планов застройки территории на объект в целом (УПСС).

При оценке стоимости строительства указанных объектов с отличными от базового варианта конструктивными решениями (не относящимися к несущим элементам здания), а также с

отличиями в решениях инженерных систем зданий разрабатываются укрупненные показатели стоимости по отдельным конструктивным элементам зданий и сооружений (УПСК).

1.4. УПСС разрабатываются по жилым домам - на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого дома с определенным уровнем потребительских свойств (этажность, тип дома, конструкции стен, комфортность), по общественным зданиям - на одно место, учебное место, на м<sup>2</sup> торговой площади, м<sup>3</sup> строительного объема и т.п.

1.5. УПСК разрабатываются на единицу измерения самого конструктива или объема выполнения строительно-монтажных работ (м<sup>2</sup> покрытия пола, м<sup>2</sup> проема, п.м трубопровода и т.п.).

1.6. Номенклатура объектов жилищно-гражданского назначения, включаемая в Сборник укрупненных показателей стоимости строительства, в максимальной степени должна предусматривать оптимизацию структуры регионального строительства с использованием новых эффективных материалов, изделий, конструкций и инженерного оборудования.

1.7. Разработанные проекты сборников УПСС проходят экспертизу в Госстрое России. Вместе с проектами УПСС передаются необходимые обосновывающие материалы с пояснительной запиской с обязательным указанием использованных исходных данных.

Организации-разработчики в соответствии с экспертными заключениями вносят в проекты сборников УПСС необходимые исправления. Откорректированные УПСС брошюруются в сборники, им присваиваются соответствующие номера и они в 2-х экземплярах представляются в Госстрой России на утверждение.

1.8. Пересмотр, дополнение, изменение номенклатуры объектов и их отдельных элементов производится с периодичностью не реже одного раза в год.

## II. Номенклатура объектов и выбор объектов-представителей с учетом потребительских свойств строительной продукции для разработки УПСС

2.1. Укрупненные показатели стоимости строительства отражают стоимостные показатели объектов строительства (реконструкции), технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.

2.2. Номенклатура объектов, включенных в Сборник укрупненных показателей стоимости строительства, должна охватывать основной перечень зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, разрабатываемых проектными организациями, по которым осуществляется строительство (реконструкция, ремонт) на территории субъекта федерации (муниципального образования).

2.3. Проектная документация, выбранная для разработки Сборника(ов), должна отвечать градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам жилищно-гражданского назначения, а также способствовать повышению их социально-экономической эффективности.

Кроме того, проекты должны отражать наиболее полно специфические особенности направления развития жилищно-гражданского строительства по конструктивным, техническим, технологическим решениям не только в регионе, но и содержать общероссийский и мировой опыт строительства объектов соответствующего функционального назначения.

2.4. В Сборнике предусмотрена следующая номенклатура объектов:

Объекты жилищного строительства:

- жилые дома, строительство которых осуществляется по типовым и индивидуальным проектам с группировкой по этажности;

- жилые дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания по типовым и индивидуальным проектам;

- гостиницы, общежития.

Объекты (учреждения) просвещения:

- детские дошкольные учреждения (ясли, сады); общеобразовательные школы; специализированные школы (музыкальные, гимназии, лицеи и др.); образовательные центры; техникумы, колледжи, профтехучилища; высшие учебные заведения.

Культурно-просветительные и зрелищные здания:

- клубы, дома культуры и творчества; библиотеки; кинотеатры; киноконцертные залы, театры, концертные залы; летние эстрады; музеи, культурные центры; дискотеки и др.

Объекты торговли и общественного питания:

- продовольственные и промтоварные магазины, супермаркеты; киоски; рынки; рестораны, столовые, закусочные, кафе.

Объекты коммунально-бытового назначения:

- приемные пункты предприятий бытового обслуживания; парикмахерские, бани, сауны; предприятия по ремонту бытовых машин и приборов; предприятия и фабрики пошива и ремонта обуви; фабрики ремонта и изготовления мебели; ломбарды.

Учреждения здравоохранения:

- поликлиники, больницы, родильные дома, амбулатории, диспансеры, отдельные корпуса на территории больниц.

Физкультурно-спортивные здания и сооружения:

- спортивные корпуса; плавательные бассейны; комплексные спортивные сооружения, стадионы, открытые площадки.

Учреждения финансов, юстиции, управления:

- банки, биржи, здания управления, офисы.

Объекты коммунального хозяйства:

- гаражи-стоянки, автостоянки открытые, гаражи грузовых автомобилей, автобусов, автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей, общественные туалеты, жилищно-эксплуатационные конторы, пожарные депо, хлебопекарни.

Элементы озеленения и благоустройства:

- газоны; пешеходные дорожки и площадки отдыха; малые формы; хозяйственные площадки, детские площадки, спортивные площадки; проезды, тротуары.

Перечень объектов-представителей, принимаемых для разработки УПСС, представляется в форме таблицы Приложения 1.

2.5. Основная типология объектов жилищно-гражданского назначения, его конструктивных элементов с учетом современных технологий и материалов представляется в форме таблицы. Макет таблицы типологии объектов жилищного строительства для разработки Сборника укрупненных показателей строительства представлен в Приложении 2.

2.6. Исходным материалом для разработки УПСС может служить проектно-сметная документация по объектам строительства (реконструкции, ремонта), разработанная в установленном порядке на разных стадиях инвестиционного процесса, привязанная к условиям региона.

Под фактической сметной стоимостью следует понимать сметную стоимость построенных и сданных в эксплуатацию зданий и сооружений, которая учитывает все изменения, возникающие в ходе строительства, за исключением затрат на переделки, вызванные ошибками проектных или строительных организаций.

Наиболее полно должна быть использована сметная документация, подготовленная с применением современных компьютерных программ для автоматизации формирования сметных расчетов.

2.7. Сметная документация по объекту, принимаемая для разработки УПСС, должна учитывать следующие затраты:

а) стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ по объекту, включая внутренние санитарно-технические и электромонтажные работы, работы по устройству внутренних слаботочных сетей, а также стоимость сооружения лифтов и мусоропроводов в случаях, когда они предусмотрены проектом;

б) стоимость инженерного оборудования территории, включая прокладку сетей водоснабжения, канализации, теплогазоснабжения, ливнеотоков, энергоснабжения, сетей радиодиффузии и телефонизации в объемах, необходимых для подключения проектируемого объекта к уличным или магистральным инженерным сетям;

в) затраты на благоустройство отведенной под строительство территории, включая стоимость работ по вертикальной планировке и устройству проездов на территории жилой части микрорайонов или кварталов, а также работ по озеленению этой территории.

2.8. Стоимость освоения и инженерной подготовки территории, отведенной под строительство, работ, связанных со сносом и переносом существующих строений, перекладкой инженерных коммуникаций и др., не включается в состав укрупненных показателей стоимости. При формировании инвесторской сметы вышеперечисленные затраты могут включаться дополнительно по данным статотчетности, среднесложившимся издержкам инвесторов в том муниципальном образовании, на территории которого предполагается осуществление строительства объекта.

2.9. Не допускается учитывать в составе показателей стоимости жилищного строительства, принимаемых для разработки УПСС, затраты на строительство встроенных и пристроенных помещений предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, дошкольных и школьных учреждений и других предприятий и учреждений культурно-бытового и коммунального назначения, помещений отделений связи, АТС, отделений милиции, помещений административного назначения.

### III. Исходные условия и нормативная база для разработки сборников УПСС

3.1. Исходным условием для разработки укрупненных показателей является проектная

документация по объектам жилищно-гражданского назначения, выполненная с учетом современных требований и нормативов, предъявляемых к строительству зданий и сооружений Российским законодательством.

3.2. Для разработки сборников УПСС используются нормативные и методические материалы и документы новой сметно-нормативной базы, разработанные, утвержденные и введенные в действие в установленном порядке, в том числе:

- государственные элементные сметные нормы на строительные работы (ГЭСН-2001);
- государственные элементные сметные нормы на монтаж оборудования (ГЭСНм-2001);
- государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001);
- федеральные единичные расценки на строительные работы (ФЕР-2001);
- федеральные единичные расценки на монтаж оборудования (ФЕРм-2001);
- федеральные единичные расценки на пусконаладочные работы (ФЕРп-2001);
- территориальные единичные расценки на строительные работы (ТЕР-2001);
- территориальные единичные расценки на монтаж оборудования (ТЕРм-2001);
- территориальные единичные расценки на пусконаладочные работы (ТЕРп-2001);
- федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве;
- территориальные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве;
- федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств;
- территориальные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств.

3.3. Для расчета укрупненных показателей каждого конкретного региона используются соответствующие ресурсно-технологические модели объекта-представителя.

3.4. Ресурсно-технологическая модель строительно-монтажных работ по объекту-представителю состоит из отдельных разделов, каждый из которых представляет собой конструктивный элемент построенного и запроектированного объекта. Сметные расчеты, выполненные ресурсным методом по форме 4 Методических указаний по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-1.99), по каждому конструктивному элементу преобразуются в сводную ресурсную смету.

3.5. Из полного перечня материальных и технических ресурсов производится выбор ресурсов-представителей или их групп, стоимость которых превышает 85% общей стоимости "материалов, изделий, конструкций" и "строительных машин и механизмов". Материалы и механизмы, не вошедшие в основную номенклатуру, отражаются как "прочие материалы" и "прочие механизмы" с фиксацией их доли в процентах от суммарной стоимости материалов (механизмов), охваченных основной номенклатурой.

Стоимостная оценка ресурсов модели содержит региональные ценовые показатели сметно-нормативной базы СНБ-2001 в уровне цен 01.01.2000 г. При последующем пересчете удельных

показателей в уровень текущих цен стоимость ресурсов принимается по их фактической стоимости, сложившейся в регионе.

3.6. Накладные расходы принимаются в размере, предусмотренном Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-4.99).

3.7. Сметная прибыль принимается в размере, предусмотренном Методическими указаниями по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001).

3.8. При формировании стоимостных показателей УПСС размер лимитированных затрат определяется согласно "Методическим указаниям по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99"

3.9. Расчет индексов производится согласно "Методическим рекомендациям по расчету индексов цен на строительную продукцию для подрядных строительного-монтажных организаций".

3.10. Разработку сборников УПСС рекомендуется осуществлять за счет средств заинтересованных министерств Российской Федерации, других федеральных органов исполнительной власти, отраслевых структур, администраций субъектов Российской Федерации.

3.11. Общее методическое руководство разработкой сборников УПСС всех назначений, координацию и контроль за разработкой осуществляет Управление ценообразования и сметного нормирования Госстроя России.

#### IV. Порядок разработки укрупненных показателей стоимости строительства

4.1. Перечень объектов-представителей по каждому направлению функционального использования формируется исходя из наличия проектно-сметной документации построенных или запроектированных объектов строительства (реконструкции), прошедших экспертизу в установленном порядке.

4.2. Сметная документация, принятая для формирования укрупненных показателей, должна быть выполнена ресурсным методом в уровне ценовых показателей 01.01.2000 г. с использованием нормативов СНБ-2001.

Сметные расчеты по объектам жилищно-гражданского назначения, строительство которых было осуществлено до введения сметно-нормативной базы 2001 г. и которые могут быть использованы при формировании Сборника укрупненных показателей, должны быть пересчитаны с использованием СНБ-2001. Использование ресурсных показателей сметно-нормативной базы 1984 (1991) года не допускается.

4.3. Укрупненные показатели стоимости строительства (реконструкции) рассчитываются в уровне цен сметно-нормативной базы СНБ-2001 по состоянию на 01.01.2000 г. в расчете на принятую единицу измерения.

Переход от базисной стоимости, определенной с помощью УПСС, к стоимости в текущем уровне цен осуществляется путем пересчета ценовых показателей ресурсным методом или с использованием отдельных индексов цен по калькуляционным статьям затрат (материальным ресурсам, оплате труда, стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов), видам строительного-монтажных работ или объекту-представителю в целом.

4.4. Исходным материалом для формирования УПСС могут служить сметные расчеты, выполненные при технико-экономическом обосновании конструктивных решений в составе проекта, а также расчеты на различные варианты отделки помещений, фасадов, заполнений проемов, кровельных покрытий, инженерного оборудования и др.

4.5. УПСС подразделяются на:

- удельные показатели стоимости строительства по объектам жилищно-гражданского назначения на 1 м<sup>2</sup> общей площади;

- удельные показатели стоимости строительства по конструктивным элементам, видам работ и инженерному оборудованию (внутреннее) на 1 м<sup>2</sup> общей площади;

- удельные показатели стоимости строительства по конструктивным элементам, видам работ и инженерному оборудованию (внутреннее и внутримплощадочное) на единицу конструктива.

4.6. Удельные показатели стоимости строительства по конструктивным элементам, видам работ и инженерному оборудованию (внутреннее и внутримплощадочное) на единицу конструктива представляют собой расчетную стоимость возведения отдельных элементов зданий и сооружений в расчете на единицу конструктива. В качестве единицы измерения может быть принят м<sup>2</sup> проема, м<sup>2</sup> кровельного покрытия, м<sup>2</sup> покрытия пола, стены, потолка, п.м. трубопроводов и т.п.

Макет таблицы УПСС на здание (объект-аналог) представлен в Приложении 3.

4.7. Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади (показатель укрупненной стоимости строительства  $УПС^{\delta}$ ) по базовому варианту учитывает следующие затраты:

$$УПС^{\delta} = C_{СМР}^{\delta} + C_{Об}^{\delta} + C_{Уч} + C_{Пр}$$

где  $C_{СМР}^{\delta}$  - стоимость строительно-монтажных работ, руб./м<sup>2</sup>;

$$C_{СМР}^{\delta} = \sum_{i=1}^N УПСК_i^{\delta}$$

N - общее количество конструктивных элементов зданий или сооружений;

$УПСК_i^{\delta}$  - базовый вариант укрупненного показателя стоимости i-го конструктивного элемента, руб./м<sup>2</sup>;

$C_{Об}^{\delta}$  - затраты на оборудование: инженерное, транспортное, а также на мебель и инвентарь, руб./м<sup>2</sup>;

$C_{Уч}$  - затраты на освоение участка, подготовку территории, внешние коммуникации и инженерные сооружения, необходимые для подключения проектируемого объекта (группы объектов) к уличным или магистральным инженерным сетям, благоустройство и озеленение территории строительства, включенных в соответствии с пп. 2.7, 2.8 Методических рекомендаций, руб./м<sup>2</sup>;

$C_{Пр}$  - прочие затраты.

Прочие затраты ( $C_{Пр}$ ) учитывают затраты на "содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия" (глава 10 Сводного сметного расчета стоимости строительства) и стоимость выполнения проектно-изыскательских работ по главе 12 Сводного сметного расчета стоимости строительства.

4.8. Стоимость строительства объекта в целом ( $C_{cmp}^{\bar{o}}$ ) определяется произведением площади объекта ( $S$ , м<sup>2</sup>) или иного укрупненного показателя (м<sup>3</sup> строительного объема, одно место и т.п.) на соответствующий определенный для базового варианта показатель укрупненной стоимости строительства  $УПС^{\bar{o}}$ :

$$C_{cmp}^{\bar{o}} = S \cdot УПС^{\bar{o}} .$$

4.9. В качестве базового варианта может быть принят проект строительства (реконструкции) объекта соответствующего функционального назначения, отвечающий наиболее типичным для данного региона условиям конструктивного и объемно-планировочного решения, а также уровню комфортности.

Кроме того, базовый вариант должен учитывать современные виды инженерного и технологического оборудования (систему кондиционирования воздуха, технологическое телевидение и др.) и новые строительные материалы и конструкции, применяемые в практике проектирования строительства объектов.

4.10. Для условий строительства (реконструкции), отличающихся от базовых, учитывающих различия в объемно-планировочных решениях, в Сборнике должна предусматриваться система корректирующих коэффициентов, перечень которых приведен в табл. 3.4 Приложения 3.

4.11. При оценке стоимости строительства объекта жилищно-гражданского назначения с отличиями от базового варианта конструктивными решениями (не относящимися к несущим элементам здания), а также с отличиями в решениях инженерных систем зданий, разрабатываются укрупненные показатели стоимости по отдельным конструктивным элементам зданий и сооружений (УПСК) на 1 м<sup>2</sup> общей площади зданий и сооружений или на единицу самого конструктива.

4.12. Стоимость строительно-монтажных работ по оцениваемому объекту с учетом заданного конструктивного решения его отдельных элементов определяется следующим образом:

$$C_{CMP} = \sum_{i=1}^{N-M} УПСК_i^{\bar{o}} + \sum_{i=1}^M УПСК_i ,$$

где  $\sum_{i=1}^{N-M} УПСК_i^{\bar{o}}$  - стоимость строительства неизменяемой части объекта (фундамент, каркас, перекрытие и т.д.);

$\sum_{i=1}^M УПСК_i$  - стоимость строительства изменяемой части объекта;

$N$  - общее количество конструктивных элементов зданий или сооружений;

$M$  - количество конструктивных элементов зданий и сооружений, конструктивные решения которых отличаются от базового.

4.13. Укрупнение видов строительно-монтажных работ производится с соблюдением единства (сходности) по назначению конструктивных элементов (видов работ). Например, фундаменты (монолитные или сборные, бетонные или железобетонные и т.п.).



4.14. По укрупненным видам строительно-монтажных работ подготавливается перечень материалов, машин и механизмов, применяемых на объектах, и их стоимостные показатели, при этом сметные цены на материалы, изделия и конструкции приводятся с учетом транспортных расходов по доставке материалов на франко-приобъектный склад и услуг посредников, заготовительно-складских и таможенных расходов.

4.15. Стоимость строительства объекта в целом ( $C_{СТР}$ ) определяется произведением площади объекта ( $S$ , м<sup>2</sup>) или иного укрупненного показателя (м<sup>3</sup> строительного объема, одно место и т.п.) на соответствующий показатель укрупненной стоимости строительства:

$$C_{СТР} = S \cdot УПС .$$

При оценке стоимости строительства с использованием укрупненных показателей в текущем (прогнозном) уровне цен используется система коэффициентов, отражающих инфляционные процессы в строительстве.

4.16. Расчет стоимости строительства объекта представляется в форме таблицы Приложения 4.

## V. Расчет индексов

5.1. Переход от базисной стоимости, определенной с помощью УПСС, к стоимости в текущем уровне цен осуществляется путем пересчета ценовых показателей ресурсным методом или с использованием отдельных индексов цен по калькуляционным статьям затрат (материальным ресурсам, оплате труда, стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов), видам строительно-монтажных работ или объекту-представителю в целом.

5.2. Для расчета индексов следует выполнить выбор ценовых показателей ресурсов-представителей по отдельным видам работ и объекту в целом в соответствии с пп. 3.4, 3.5 Методических рекомендаций. В качестве представителей строительной техники (машин и механизмов) принимаются технические средства, играющие ведущую роль в стоимости их эксплуатации в расценке. В качестве материалов-представителей принимаются материальные ресурсы, стоимость которых превышает 85% в общей стоимости материалов. Текущий уровень оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов принимается по данным региональных комитетов государственной статистики.

5.3. Расчет индексов следует производить в 2 этапа.

На первом этапе рассчитываются индексы по элементам прямых затрат: по оплате труда рабочих-строителей, эксплуатации строительных машин и материальным ресурсам.

На втором этапе рассчитываются индексы по отдельным конструктивным элементам или объекту-представителю в целом.

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ  
ОБЪЕКТОВ-ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ, ПРИНИМАЕМЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ УПСС  
(ИХ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ)<\*>

-----

<\*> Перечень объектов-представителей формируется в соответствии с п. 2.4 Методических рекомендаций

Наименование объекта-представителя	Основные характеристики объекта-представителя	Этажность	Количество секций, шт.	Общая площадь, м2
I. Объекты жилищного строительства:				
.....				
.....				
II. Объекты (учреждения) просвещения				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

Приложение 2

МАКЕТ  
ТИПОЛОГИИ ОБЪЕКТОВ-ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
(НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ)

Краткая характеристика конструктивных элементов и видов работ	Этажность зданий				
	1 с мансард.	2	5	9	12
Размеры в плане, м					
Высота этажа, м					
Типы квартир, м2/% - 1-комнатные - 2-х-комнатные - 3-х-комнатные - 4-х-комнатные					
Фундаменты: - сборные бетонные ленточные - ленточные бутобетонные - сборные бетонные - монолитные ж/б стаканного типа под колонны и сборные ж/б фундаментные балки					
Каркас: - деревянный					

<ul style="list-style-type: none"> <li>- железобетонный монолитный</li> <li>- металлический</li> </ul>					
<p>Перекрытия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- деревянно-щитовые</li> <li>- сборные ж/б плиты</li> <li>- монолитные безбалочные</li> </ul>					
<p>Наружные стены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сборные ж/бетонные панели</li> <li>- бетонные блоки</li> <li>- кирпичные толщиной 300 мм</li> <li>- керамзитобетонные панели</li> <li>- сборные ж/бетонные панели</li> <li>- легкие 3-х-слойные панели</li> </ul>					
<p>Фасадная система:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вентилируемая</li> <li>- невентилируемая</li> </ul>					
<p>Кровля:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скатная, битумно-полимерная черепица</li> <li>- плоская, из рулонного материала типа "Армокров"</li> <li>- плоская из рулонного материала типа "Изопласт"</li> </ul>					
<p>Межкомнатные перегородки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ячеистый бетон</li> <li>- гипсокартонные</li> </ul>					
<p>Внутренняя отделка жилых помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оклейка обоями улучшенного качества</li> <li>- окраска вододисперсионными красками</li> <li>- покрытие линолеумом</li> <li>- половая рейка</li> </ul>					
<p>Внутренняя отделка вспомогательных помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- керамическая плитка</li> <li>- водно-дисперсионная краска для влажных помещений</li> </ul>					
<p>Заполнение оконных и дверных проемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- деревянные</li> <li>- ПВХ</li> </ul>					
<p>Внутренние инженерные системы:</p> <p>I. Теплоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- центральное</li> <li>- автономное</li> </ul>					
<p>II. Холодное водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водогазопроводные</li> <li>- оцинкованные</li> <li>- полипропиленовые</li> </ul>					
<p>III. Газоснабжение</p> <p>IV. Вентиляция</p>					

V. Канализация					
VI. Электромонтажные работы (сильный ток).					
VII. Электромонтажные работы (слабый ток)					

Приложение 3

Таблица 3.1

МАКЕТ ТАБЛИЦЫ УПСС НА ЗДАНИЕ В ЦЕЛОМ

Технические характеристики (объект-представитель)

Наименование	Ед. изм.	Количество
Общая площадь	м2	
Строительный объем	м3	
Площадь застройки	м2	
Этажность	-	
Высота этажа	м	
Периметр	м	
Площадь кровли	м2	
Площадь окон	м2	
Площадь дверей	м2	
Площадь фасада	м2	
Площадь внутренней отделки стен и перегородок	м2	
Наличие подвала		
Протяженность внутриквартальных инженерных сетей:		
водоснабжение	п.м	
канализация	п.м	
теплоснабжение	п.м	
сети связи	п.м	
электроснабжение	п.м	
газоснабжение	п.м	

Таблица 3.2

Характеристика конструктивных элементов  
(объект-представитель)

#### А. Неизменяемая часть

№ п/п	Конструктивные элементы	Краткая характеристика	Удельный вес, %	Стоимость на 1 кв.м общей площади (на 1 м3 строительного объема), руб.
1	Фундаменты			
2	Каркас			
3	Перекрытие			
4	Стены			
5	Перегородки			
6	Лестницы			
7	Конструкции крыши (без кровельного покрытия)			
8	Подготовка под отделку внутренних помещений			
9	Прочие (отмостка, крыльцо и т.п.)			
	Итого		100	

#### Б. Изменяемая часть

№ п/п	Конструктивные элементы	Краткая характеристика	Ед. изм.	Стоимость на ед. изм., руб.
1	Окна			
	а) деревянные		м2	
	б) деревянные		м2	
	в) ПВХ		м2	
	г) алюминиевые		м2	
2	Двери			
	а) щитовые		м2	
	б) деревянные		м2	
	в) ПВХ		м2	
	г) алюминиевые		м2	
3	Утепление и отделка фасада			
	а) пенополистирол, штукатурка, окраска		м2 фасада	
	б) пенополистирол, фактурная отделка ("ЛАЭС")		м2 фасада	
	в) сайдинг с		м2	

	утеплителем "URSA"		фасада	
4	Полы			
	а) натуральный камень		м2	
	б) керамогранит		м2	
	в) керамическая плитка		м2	
	г) рулонные материалы		м2	
5	Внутренняя отделка потолков			
	а) окраска составами на основе мела или извести		м2	
	б) окраска вододисперсионными составами		м2	
	в) гипсокартон с окраской вододисперсионными составами		м2	
	г) подвесная система		м2	
	д) натяжные		м2	
6	Внутренняя отделка стен и перегородок			
	а) окраска масляными составами		м2	
	б) окраска вододисперсионными составами		м2	
	в) окраска декоративными составами		м2	
	г) обои		м2	
	д) керамическая плитка		м2	
7	Кровля			
	а) рулонные материалы		м2	
	б) оцинкованная сталь		м2	
	в) металлочерепица		м2	
	г) штучные материалы		м2	

Таблица 3.3

**Характеристика инженерного обеспечения  
(объект-представитель)**

N п/п	Наименование	Краткая характеристика	Ед. изм.	Стоимость на ед. изм., руб.
1	Лифты			

	а) грузовые		шт.	
	б) пассажирские		шт.	
2	Водоснабжение		1 м2 общей площади здания	
3	Канализация		1 м2 общей площади здания	
4	Отопление		1 м2 общей площади здания	
5	Вентиляция		1 м2 общей площади здания	
6	Кондиционирование		1 м2 общей площади здания	
7	Противопожарные системы		1 м2 общей площади здания	
8	Охранные системы		1 м2 общей площади здания	
9	Связь		1м2 общей площади здания	
10	Компьютерная сеть		1 м2 общей площади здания	
11	Электроснабжение		1 м2 общей площади здания	
12	Электроосвещение		1м2 общей площади здания	
13	Газоснабжение		1 м2 общей площади здания	

Таблица 3.4

**Перечень поправок к стоимости  
неизменяемой части объекта-представителя**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Поправка к стоимости 1 м2 общей площади (1 м3 строительного объема), руб.

1	Поправка на материал стен		
	а) кирпич силикатный	-	
	б) ячеистый бетон	-	
2	Поправка на изменение этажности	1 этаж	
3	Поправка на изменение высоты этажа	0,1 м	
4	Поправка на изменение коэффициента компактности (отношение периметра к площади застройки)	каждые 0,01 разницы	
5	Поправка на наличие (отсутствие) подвала	м2 площади подвала	
6	Поправка на изменение общей площади (строительного объема)	каждые 1000 м2 общей площади (500 м3 строительного объема)	

Таблица 3.5

**Внутриквартальные инженерные коммуникации,  
благоустройство, озеленение территории объекта-представителя**

№ п/п	Наименование	Краткая характеристика	Ед. изм.	Стоимость на ед. изм., руб.
1	Водоснабжение		м	
2	Канализация		м	
3	Теплоснабжение		м	
4	Сети связи		м	
5	Электроснабжение		кВт	
6	Газоснабжение		м	
7	Благоустройство, в т.ч.		м2	
7.1	Дороги и площадки		м2	
7.2	МАФ		шт.	
8.	Озеленение		м2	

Приложение 4

Расчет стоимости строительства \_\_\_\_\_  
(название объекта)  
на территории \_\_\_\_\_  
(наименование муниципального образования)  
в ценах на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.



Наименование конструктивного решения и его основные характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед. изм., руб.	Общая стоимость, тыс. руб.	Обоснование (Табл. ТУСН)
А. Неизменяемая часть конструктивных элементов ..... .....					
Б. Изменяемая часть конструктивных элементов ..... .....					
В. Инженерное обеспечение (внутренняя часть) ..... .....					
Г. Внутриквартальные инженерные коммуникации, благоустройство, озеленение территории ..... .....					

Приложение 5

Система нормативных документов в строительстве

Сметные нормативы Российской Федерации  
\_\_\_\_\_ область

Укрупненные сметные нормативы  
и показатели  
для определения стоимости строительства  
в \_\_\_\_\_ области

Сборник N

Укрупненные показатели стоимости строительства  
для объектов жилищно-гражданского назначения  
(ТУСН 81-09-00-2001)

Издание официальное

Администрация \_\_\_\_\_ области