



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

ЦЕНТР  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ  
И КОММУНИКАЦИЙ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА  
РОССИИ



АССОЦИАЦИЯ  
ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

# РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ИНЖИНИРИНГА

Инжиниринг как ключевой механизм реализации строительного проекта.  
Методы определения прогнозной стоимости

**Головин Сергей Викторович**

*Заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России»  
по ценообразованию*

Москва, 2025



# Этапы определения стоимости в строительстве



# Нормативное правовое регулирование

Приказом Министра России от 23.12.2019  
№ 841/пр утверждены:

Приложение 1

Порядок определения НМЦК при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)

Приложение 2

Методика составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства

Приказом Министра 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»

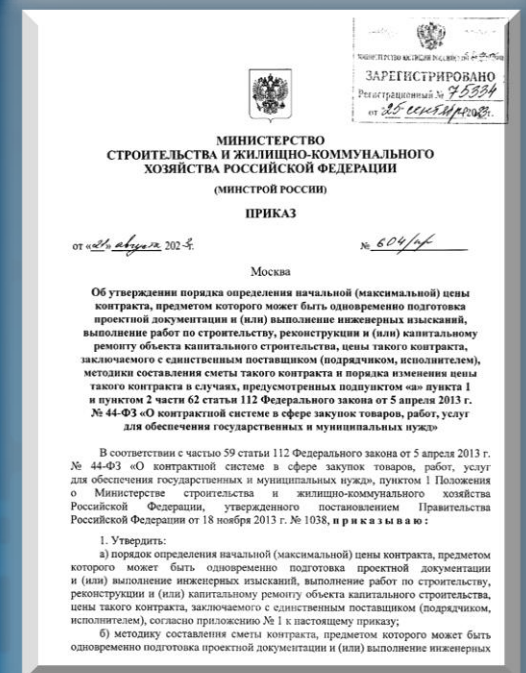
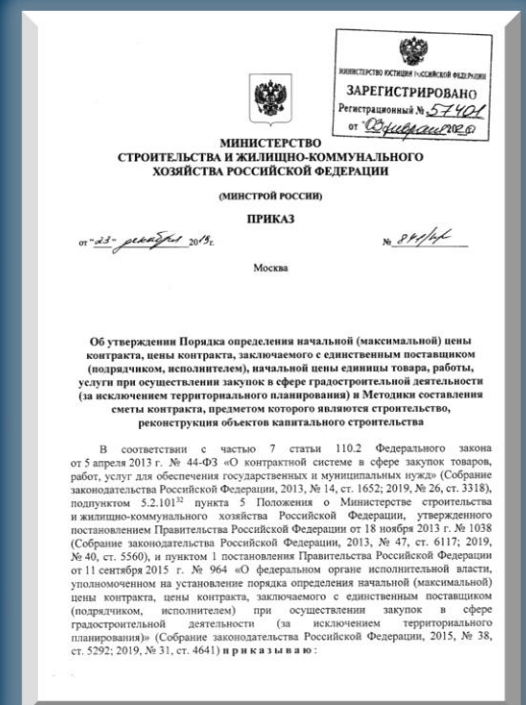
Приложение 2

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 44ФЗ)

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.09.2015 № 964



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



## При определении НМЦК используются:

1

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 в ФРСН

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

2

- ↓
- 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.

# Планируемые изменения в 841/пр - Применение расчетных прогнозных индексов цен Минэкономразвития России по группам объектов капитального строительства



Объекты жилищно-гражданского назначения

Объекты производственного назначения

Линейные объекты энергетического хозяйства

Линейные объекты транспортной дорожной инфраструктуры

Период	Расчетные прогнозные индексы цен Минэкономразвития России				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							
	по группам объектов капитального строительства в 2024-2028 годах						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	6,29%	4,79%	2,69%	4,19%	3,30%	1,80%	0,30%	1,20%
2025 год	109,10	108,50	107,60	107,40	-	107,40	-	-	-	-	1,70%	1,10%	0,20%	0,00%
2026 год	106,90	105,70	106,00	105,90	-	105,50	-	-	-	-	1,40%	0,20%	0,50%	0,40%
2027 год	105,30	104,70	104,90	105,10	-	104,10	-	-	-	-	1,20%	0,60%	0,80%	1,00%
2028 год	104,70	104,40	104,30	104,40	-	104,10	-	-	-	-	0,60%	0,30%	0,20%	0,30%

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

