

**О внесении дополнений в приказ  
председателя Комитета по делам  
строительства, жилищно-  
коммунального хозяйства и  
управления земельными ресурсами  
Министерства национальной  
экономики Республики Казахстан от  
27 июля 2015 года № 246-нк «Об  
утверждении нормативно-технических  
документов по ценообразованию и  
сметам»**

В соответствии с подпунктами 27) и 29) пункта 12 Положения о Комитете по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан, утвержденного приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 2 марта 2017 года № 128, приказом председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 3 июля 2015 года № 235-НК «Об утверждении государственных нормативов по ценообразованию и сметам», **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Внести в приказ председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 27 июля 2015 года № 246-нк «Об утверждении нормативно-технических документов по ценообразованию и сметам» следующие дополнения:

в методических указаниях по переходу на сметно-нормативную базу 2015 года, утвержденных указанным приказом:

раздел 5 дополнить пунктом 5.8 следующего содержания:

«5.8 В случае отсутствия объектов-аналогов расчетную стоимость строительства объектов жилищно-гражданского назначения допускается определять в порядке, изложенном в Приложении Д к настоящим методическим указаниям.».



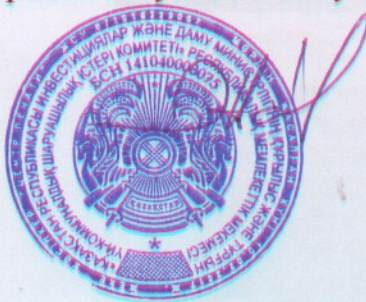
дополнить Приложением Д согласно приложению к настоящему приказу.

2. Управлению сметных норм в строительстве Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить размещение настоящего приказа на официальном интернет-ресурсе Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан (далее – Комитет).

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего заместителя председателя Комитета.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

**Председатель**



**М. Жайымбетов**



## Приложение Д

### Об определении расчетной стоимости строительства на этапах формирования инвестиционных предложений и разработки технико-экономических обоснований

1. Определение расчетной стоимости в текущем уровне цен по настоящему Приложению Д, основанное на базовых ценах 2001 года, производится для регионов Республики Казахстан по следующим видам зданий и сооружений жилищно-гражданского строительства:

- жилые дома (кирпичные, каркасно-кирпичные, монолитные, блочные);
- объекты образования и здравоохранения;
- предприятия торговли и общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- учреждения культуры и досуга;
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- автомобильные дороги;
- внутриплощадочные инженерные сети.

В расчетную стоимость строительства, приводимую в нормативах настоящего Приложения Д, не включена стоимость технологического оборудования. Его стоимость определяется по прайс-листам производителей оборудования, по проектам объектов-аналогов и другим источникам.

2. Для определения расчетной стоимости строительства в текущем уровне цен по объектам-аналогам должны быть определены минимально необходимые технические характеристики их производственных мощностей и общая стоимость необходимого технологического оборудования для реализации проекта.

3. Средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м общей площади жилых домов различных типов в зависимости от этажности и материала стен приведена в таблице 1. При этом в состав затрат расчетных единиц, помимо стоимости собственно здания, включены затраты на устройство внутриплощадочных инженерных сетей и благоустройство территории. В таблице 4 приведена стоимость указанных затрат.

4. Средняя стоимость строительства (С) жилого дома с использованием данных таблицы 1 определяется по формуле:

$$C = S \times C_{\text{баз}} \times K_{\text{НДС}} \times \frac{\text{МРП}_{\text{тек}}}{\text{МРП}_{\text{баз}}},$$

где:

S – площадь жилого дома в кв. м;

C<sub>баз</sub> – средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м площади жилого дома в тыс. тенге (таблица 1);

K<sub>НДС</sub> – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;



$МРП_{тек}$  – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству на текущий год;

$МРП_{баз}$  – месячный расчетный показатель, установленный согласно бюджетному законодательству на 2001 год, равный 775 тенге.

5. Стоимость строительства объектов общественного назначения определяется в зависимости от показателя их производственной мощности и назначения зданий и сооружений.

В таблице 2 приведен перечень объектов общественного назначения, по каждому из которых указана базовая средняя стоимость строительства в зависимости от производственной мощности.

В составе базовой стоимости расчетных единиц учтены затраты на устройство внутриплощадочных инженерных сетей и благоустройство территории. Стоимость указанных затрат и объемы в натуральных измерителях приведены в таблице 5.

Стоимостные показатели в таблице 2 приведены для условий строительства города Астаны как базового региона. Расчет стоимости строительства объектов в других регионах производится с помощью корректирующих коэффициентов, приведенных в таблице 3, путем их умножения на базовую среднюю стоимость строительства, принятую для условий строительства в городе Астане.

Средняя стоимость строительства ( $C$ ) объекта общественного назначения с использованием данных таблиц 2 и 3 определяется по формуле:

$$C = N \times C_{баз} \times K_{НДС} \times \frac{МРП_{тек}}{МРП_{баз}} \times K_{рег},$$

где:

$N$  – показатель производственной мощности объекта строительства;

$C_{баз}$  – базовая стоимость строительства объекта на единицу его производственной мощности для города Астаны в тыс. тенге (таблица 2);

$K_{НДС}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$МРП_{тек}$  – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству на текущий год;

$МРП_{баз}$  – месячный расчетный показатель, установленный согласно бюджетному законодательству на 2001 год, равный 775 тенге;

$K_{рег}$  – региональный корректирующий коэффициент по переходу к стоимости объекта строительства относительно стоимости строительства для города Астаны (таблица 3).

### Примеры определения стоимости строительства

1. Стоимость 5-ти этажного каркасно-кирпичного жилого дома общей площадью 1400 кв.м в г. Алматы составляет:

$$1400 \times 41,37 \times 1,12 \times \frac{1413}{775} = 118254 \text{ тыс. тенге,}$$

где:

1400 – площадь жилого дома, кв. м;

41,37 – средняя базовая стоимость строительства 1 кв.м общей площади, тыс. тенге (таблица 1);

1,12 – коэффициент, учитывающий НДС;

1413 – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству на текущий год (2010 год).



775 – месячный расчетный показатель, установленный согласно бюджетному законодательству на 2001 год.

2. Стоимость кафе на 50 посадочных мест в г. Актобе составляет:

$$50 \times 203,76 \times 0,89 \times 1,12 \times \frac{1413}{775} = 18513,3 \text{ тыс. тенге,}$$

где: 50 – проектируемая мощность объекта;

203,76 – средняя базовая стоимость строительства на единицу производственной мощности, тыс. тенге (таблица 2);

0,89 – региональный корректирующий коэффициент (таблица 3);

1,12 – коэффициент, учитывающий НДС;

1413 – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству на текущий год (2010 год).

775 – месячный расчетный показатель, установленный согласно бюджетному законодательству на 2001 год.

3. По объектам, не нашедшим отражения в настоящем документе, стоимость строительства определяется на основании данных объектов-аналогов, по которым разработана и утверждена проектно-сметная документация, прошедшая государственную экспертизу, с соответствующей корректировкой планировочных, конструктивных решений, видов работ согласно проекту.

**Таблица 1**

**Средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м общей площади жилых домов различных типов (тыс. тенге)**

Кирпичные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	4-5 эт.	9 эт.
Акмолинская	40,75	38,22	36,53
Актюбинская	41,28	38,71	37,52
Алматинская	36,92	35,30	–
Атырауская	44,07	41,34	35,68
Восточно-Казахстанская	39,52	37,05	36,69
Жамбылская	37,00	35,41	–
Западно-Казахстанская	41,83	39,27	38,15
Карагандинская	41,55	39,03	36,12
Костанайская	42,98	40,34	38,90
Кызылординская	40,50	38,70	–
Мангистауская	46,86	44,03	38,03
Павлодарская	42,37	39,74	37,47
Северо-Казахстанская	44,09	41,39	38,56
Южно-Казахстанская	39,56	37,83	–
г. Астана	44,36	47,1	43,39
г. Алматы	43,12	–	–
Блочные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	5 эт.	9 эт.
Акмолинская	–	40,14	–
Атырауская	–	43,46	–
Восточно-Казахстанская	–	35,86	–
Карагандинская	–	41,71	37,12



Костанайская	—	44,84	39,92
Мангистауская	—	46,61	41,26
Павлодарская	44,12	40,11	36,96
Северо-Казахстанская	—	44,15	—
г. Астана	43,26	39,33	36,2
<b>Каркасно-кирпичные дома</b>			
<b>Регионы</b>	<b>1-2-3 эт.</b>	<b>5 эт.</b>	<b>9 эт.</b>
г. Алматы	—	41,37	37,48
<b>Монолитные дома</b>			
<b>Регионы</b>	<b>1-2-3 эт.</b>	<b>5 эт.</b>	<b>12 эт.</b>
Акмолинская	—	—	39,42
Актюбинская	—	—	36,50
Алматинская	—	—	36,08
Атырауская	—	—	40,67
Восточно-Казахстанская	—	—	38,95
Жамбылская	—	—	38,16
Западно-Казахстанская	—	—	40,84
Карагандинская	—	—	38,17
Костанайская	—	—	40,39
Кызылординская	—	—	38,86
Мангистауская	—	—	49,99
Павлодарская	—	—	42,70
Северо-Казахстанская	—	—	47,00
Южно-Казахстанская	—	—	38,99
г. Астана	—	—	42,29
г. Алматы	—	—	39,70

**Таблица 2**  
**Средняя базовая стоимость на единицу производственной мощности**  
**объектов гражданского строительства для г. Астаны**

<b>Наименование объектов, мощность</b>	<b>Единица измерения производственной мощности</b>	<b>Базовая стоимость (тыс. тенге)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Детские дошкольные учреждения, на 140 мест	1 место	1209,56
Общеобразовательная школа:		
1200 мест	1 учебное место	576,23
600 мест	1 учебное место	730,71
Больница до 300 мест	1 койко-место	8255,36
Поликлиника до 500 посещений в смену	1 посещение в смену	1036,15
Профилакторий, до 300 мест	1 койко-место	787,78
Продовольственный магазин, до	м2 торговой площади	89,49
Промтоварный магазин, до	м2 торговой площади	84,76
Столовая	1 посадочное место	164,88
Кафе	1 посадочное место	203,76



Наименование объектов, мощность	Единица измерения производственной мощности	Базовая стоимость (тыс. тенге)
1	2	3
Ресторан	1 посадочное место	326,69
Комбинат бытового обслуживания	1 рабочее место	715,50
Банно-оздоровительный комплекс	1 место	1110,17
Гостиница до 500 мест	1 место	1572,74
Кинотеатр до 800 мест	1 место	263,60
Библиотека 400 тыс. единиц хранения	1000 ед. хранения	1095,80
Физкультурно-спортивный комплекс	1 посещение в смену	162,23
Спортивный зал	м2 спорт. зала	110,57
Плавательный зимний бассейн	м3 здания	8,29
Плавательный открытый бассейн	м2	6,32
Административное здание	м3 здания	18,68
Автомобильные дороги 2-категории с асфальтовым покрытием в условиях среднепересеченной местности	м2 покрытия	8,67
То же, на бетонном основании	м2 покрытия	8,93
Инженерные сети (внутриплощадочные):		
водопроводные из труб стальных электросварных диаметром до 150мм в траншеях с откосами при глубине до 2,5м	100 пм	658,51
канализационные из труб полиэтиленовых диаметром до 200мм в траншеях с откосами при глубине до 2,7 м	100 пм	681,7
тепловые из труб предизолированных ППУ в полиэтиленовой оболочке диаметром до 100-150 мм, при глубине заложения до 2 м	100 пм	3037,9
Низковольтные кабельные сети	100 пм	218,70
Слаботочные сети	100 пм	284,85

**Таблица 3**  
**Региональные коэффициенты стоимости строительства**

Регионы	Корректирующий коэффициент на		
	здания	дороги	инженерные сети
1	2	3	4
г. Астана	1	1	1
г. Алматы	1,183	0,769	1,051
Акмолинская	0,985	0,966	0,97
Актюбинская	0,89	0,89	0,93
Алматинская	0,86	0,921	1,015
Атырауская	1,15	1,24	1,1
Восточно-Казахстанская	0,96	0,93	0,96
Жамбылская	0,92	0,774	0,98



Западно-Казахстанская	1,1	1,11	1,06
Карагандинская	0,92	0,853	0,98
Костанайская	1,0	1,0	1,07
Кызылординская	0,93	1,05	1,1
Мангистауская	1,23	1,24	1,12
Павлодарская	1,03	0,93	1,06
Северо-Казахстанская	1,16	1,012	1,05
Южно-Казахстанская	0,94	0,96	1,05



**Таблица 4**  
**Стоимость инженерных сетей и благоустройства**  
**на 1 кв.м общей площади жилых домов, тыс. тенге**

Регионы	Жилые дома			
	1-3 эт.	5 эт.	9 эт.	12 эт.
1	2	3	4	5
Акмолинская область	7,66	6,18	4,88	3,35
Актюбинская область	7,55	6,08	4,81	3,31
Алматинская область	7,72	7,04	4,48	2,75
Атырауская область	8,14	6,56	5,18	3,55
Восточно-Казахстанская область	7,46	6,01	4,75	3,27
Жамбылская область	7,6	6,94	4,43	2,72
Западно-Казахстанская область	7,64	6,16	4,87	3,34
Карагандинская область	7,41	5,98	4,73	3,26
Костанайская область	7,8	6,29	4,97	3,42
Кызылординская область	8,31	7,58	4,83	2,96
Мангистауская область	8,2	6,61	5,21	3,58
Павлодарская область	7,98	6,44	5,09	3,49
Северо-Казахстанская область	7,92	6,38	5,04	3,46
Южно-Казахстанская область	8,38	7,64	4,86	2,98
г. Астана	7,73	6,24	4,92	3,38
г. Алматы	9,74	7,84	6,17	4,21



**Таблица 5**  
Базовая стоимость расчетных единиц и объемы в натуральных измерителях

Наименование	Единица измерения производственной мощности	Базовая стоимость в ценах 2001г., тыс. тенге		Учтено на единицу производственной мощности								
		всего	в т. ч. сети и благоустройство	низковольтные кабельные сети, м	слаботочные сети, м	водопровод, м	канализация, м	теплоснабжение, м	вертикальная планировка м2	покрытие м2	озеленение м2	наружное освещение м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Профилакторий	1 место	787,78	30,80	0,2	1,34	0,67	0,37	0,33	3,6	1,4	4,6	1,5
Магазин	100м2 торг. площади	8949	248,98	1,71	9,52	4,05	3,14	2,86	31,1	12	39,8	12,86
Столовая	1 место	164,88	34,80	0,23	0,8	0,8	0,43	0,4	4,4	1,7	5,6	1,8
Кафе	1 место	203,76	43,33	0,3	1	1	0,55	0,5	5,5	2,1	6,9	2,2
Ресторан	1 место	326,69	41,52	0,29	0,96	0,96	0,53	0,48	5,2	2	6,6	2,11
КБО	1 раб. место	715,5	86,64	0,6	2	2	1,1	1	10,9	4,2	13,9	4,4
Банно-оздоровительный комплекс	1 место	1110,17	51,78	0,36	1,2	1,2	0,66	0,6	6,5	2,5	8,3	2,6
Гостиница	1 место	1572,74	61,19	0,44	0,67	1,45	0,8	0,73	7,9	3,1	10,1	3,27
Кинотеатр	1 место	263,6	18,65	0,13	0,33	0,43	0,24	0,22	2,4	0,9	3	0,98
Физкультурно-спортивный комплекс	1 посещение	162,23	19,28	0,14	0,4	0,46	0,25	0,23	2,4	0,9	3,1	0,94
Спортивный зал	100 м2 спортзала	11057	1359,36	9,38	31,25	31,25	17,19	15,63	170,3	65,6	217,5	70,31
Плавательный зимний бассейн	100 м3 здания	829	62,03	0,43	1,43	1,43	0,79	0,71	7,8	3	9,9	3,21
Административное здание	100 м3 здания	1868	146,81	1,04	2,46	3,44	1,89	1,72	18,8	7,2	23,9	7,73