

**Справочник базовых цен на обследования жилых
многоквартирных зданий для признания их аварийными**

Москва, 2020 г.

Оглавление

1 Общие положения	2
2 Порядок определения базовой цены подготовительных работ	4
3 Порядок определения цены измерения контролируемых параметров строительных конструкций	9
4 Примеры расчета	11
Приложение 1	14
Приложение 2	18

1 Общие положения

1.1. Справочник базовых цен на обследования жилых многоквартирных зданий для признания их аварийными (далее именуемый Справочник) предназначен для определения базовых цен на выполнение обследования строительных конструкций жилых многоквартирных зданий для массовой оценки технического состояния и структуризации многоквартирного жилого фонда страны в целях выявления жилья, находящегося в аварийном и ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

1.2. Цена работ по освидетельствованию технического состояния жилого здания определяется для подготовительного этапа, осмотра и измерения контролируемых параметров несущих строительных конструкций;

1.3. Уровень цен, содержащихся в Справочнике на обследование, установлен по состоянию на 01 января 2001 г. без учета налога на добавленную стоимость.

1.4. При определении базовых цен при расчете цены работ по Справочнику, вводится коэффициент перехода к уровню цен субъектов Российской Федерации (см. Приложение 1).

1.5. При определении базовых цен по Справочнику вводится коэффициент пересчета сметной цены изыскательских работ, учитывающий инфляционные процессы на момент определения цены изыскательской продукции. Коэффициент пересчета принимать в соответствии с ежеквартальными письмами Минстроя России о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на инженерные изыскания.

1.6. Базовыми ценами настоящего Справочника учтено:

- получение технического задания на производство работ;
- организационные мероприятия по взаимодействию с эксплуатирующей организацией и жильцами;
- изучение и обобщение исходных данных, необходимых для производства работ;

- подготовка договорной документации;
- погрузка и разгрузка оборудования и инструмента при передвижении по объекту;
- выпуск отчетных материалов;
- подготовительный этап работ;
- выполнение оценки аварийной и ограниченно-работоспособной категорий жилых многоквартирных зданий проводится без выполнения обмерных работ;
- вскрытие обшивки, для обследования деревянных балок перекрытия, вскрытие полов для осмотра несущих строительных конструкций;
- составление схем поэтажных планов, фасадов, разрезов с указанием обследуемых помещений и мест расположения несущих строительных конструкций;
- фотофиксация всех существенных дефектов и повреждений. Осмотр и измерение контролируемых параметров дефектов производится с применением средств и методов измерения, описанных в «Методических рекомендациях по оценке технического состояния несущих строительных конструкций жилых многоквартирных зданий для признания их аварийными или ограниченно-работоспособными»;
- накладные расходы, плановые накопления, отчисления на социальные нужды, затраты на уплату налогов и сборов (кроме НДС).

1.7. Базовыми ценами разрабатываемого Справочника не учтены:

- выполнение обмерных работ;
- выполнение поверочных расчетов;
- заделка вскрытий обшивки конструкций;
- устройство на объекте временного стационарного освещения;
- затраты на служебные командировки;
- затраты по внутреннему и внешнему транспорту.

2 Порядок определения базовой цены подготовительных работ

2.1. Подготовительные работы предусматривают:

- ознакомительный выезд для осмотра жилого здания;
- ознакомление с технической документацией на объект (при наличии);
- составление плана осмотра и разработку формы фиксации дефектов;
- организационные мероприятия по взаимодействию с эксплуатирующей организацией и жильцами.

Базовая цена выполнения обследования определяется в зависимости от строительного объема и высоты здания (Таблица 2 и Таблица 3 настоящего Справочника).

2.2. Определение строительного объема и высоты зданий:

- строительный объем надземной части одноэтажных или многоэтажных зданий определяется умножением площади вертикального поперечного сечения по внешнему контуру стен и покрытия на длину здания, измеренную между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя;
- строительный объем подземной части зданий определяется умножением горизонтального сечения по внешнему контуру стен на уровне первого этажа по цоколю на высоту, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до уровня пола подвала или цокольного этажа;
- при определении отдельных объемов здания, отличающихся высотой, стена, разграничивающая часть здания, относится к той части, которой она соответствует по высоте или конструкции;
- за отдельный объем принимается часть здания, отличающаяся от примыкающей части высотой от пола до выступающей нижней части покрытия;

— в зданиях, состоящих из нескольких объемов с различными высотами или различными конструктивными схемами, базовая цена работ определяется по каждому объему отдельно;

— при определении высоты здания за высоту одноэтажных зданий принимается расстояние от уровня чистого пола первого этажа или подвала до низа несущих конструкций покрытия или чердачного перекрытия на опоре;

— при определении высоты здания, за высоту многоэтажных зданий принимается расстояние от чистого пола первого этажа или подвала до плоскости потолка последнего этажа (в том числе подвесного).

2.3. При выполнении обследовательских работ в зданиях с малыми строительными объемами цены на эти работы корректируются коэффициентами (Таблица 4 настоящего Справочника). Для всех зданий объемом менее 700 м. куб. при расчете цены принимается объем равный 700 м. куб.

2.4. Базовая цена оценки жилых многоквартирных зданий для признания аварийными определяется с учетом процентного соотношения отдельных видов работ, приведенных в Таблице 1.

Таблица 1 Процентное соотношение отдельных видов обследовательских работ (V%)

№ п/п	Виды работ	Здания одноэтажные	Здания многоэтажные
Здания каркасные			
1	Фундаменты	5,4	4,1
2	Стены	17,8	25,0
4	Колонны, столбы, стойки	12,7	9,8
5	Лестницы	0	2,5
6	Перекрытия	0	36,6
7	Несущие конструкции покрытия	47,1	18,4
8	Ограждающие конструкции покрытия	12,0	0

9	Кровля	5,0	3,6
Итого (V%):		100	100
Здания бескаркасные			
1	Фундаменты	8,0	4,1
2	Стены	35,6	34,8
4	Лестницы	0	2,5
5	Перекрытия	0	36,6
6	Несущие конструкции покрытия	41,3	18,4
7	Ограждающие конструкции покрытия	10,5	0
8	Кровля	4,6	3,6
Итого (V%):		100	100

2.5. Базовые цены на выполнение оценки жилых многоквартирных зданий для признания аварийными:

Таблица 2 Базовые цены на выполнение инженерного обследования для многоквартирных многоэтажных жилых зданий

Высота здания в метрах (до)														
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Цена в руб. на 100 м ³ строительного объема здания														
—	—	190,2	182,8	175,2	167,4	160,0	152,4	144,9	137,3	129,4	121,8	114,4	106,8	99,1

Таблица 3 Базовые цены на выполнение инженерного обследования для многоквартирных одноэтажных жилых зданий

Высота здания в метрах (до)	Здания каркасные	Здания бескаркасные
4	213,6	243,3
5	204,0	232,4
6	194,8	222,0
7	185,4	211,2
8	176,2	200,7

2.6. В случаях, когда имеются факторы, усложняющие работу, вводятся коэффициенты:

— **1,2** — выполнение работ в неотапливаемых зданиях или его частях (чердаки, кровли, фасады и др.) в неблагоприятный период года;

— **1,25** — выполнение работ в зданиях, являющихся памятником архитектуры;

— **1,15** — выполнение работ в условиях, требующих обеспечения безопасности (использование дополнительных лестниц и различных приспособлений).

2.7. В зависимости от строительного объема здания, учитывают корректирующие коэффициенты:

Таблица 4 **Корректирующие коэффициенты (K_v), учитывающие строительный объем зданий**

Строительный объем, м ³ (до)	Коэффициент K_v , для зданий одноэтажных каркасных, многоэтажных всех типов	Коэффициент K_v , для зданий одноэтажных бескаркасных
до 700	1,4	1,4
до 1 000	1,0	1,1
до 2 000	0,95	1
до 3000	0,9	0,9
до 4 000	0,8	0,65
до 5 000	0,75	0,6
до 10 000	0,65	0,6
свыше 10 000	0,4	0,6

3 Порядок определения цены измерения контролируемых параметров строительных конструкций

При проведении работ по освидетельствованию категории технического состояния строительных конструкций жилого многоквартирного здания проводят измерения и фиксацию контролируемых параметров дефектов:

- физическая утрата конструкции или потеря целостности;
- трещины (ширина раскрытия, процент площади сечения);
- прогиб, крен;
- разрушение материала по толщине сечения;
- отслоение защитного слоя железобетонных конструкций;
- отрыв поперечной арматуры в железобетонных колоннах;
- разрушение бетона сжатой зоны балконных плит и козырьков, уклон плиты;
- относительное смещение панели, блока в плоскости стены, относительное выступание панели, блока из плоскости стены;
- горизонтальное выпучивание стены, выпучивание из плоскости стены фундамента в подвале (из-за давления грунта), вертикальное выпучивание (осадка) цоколя;
- выщелачивание раствора в швах кладки, выпадение камней из кладки
- осадка элементов несущих стен деревянных каркасных и сборно-щитовых зданий с образованием перекосов и щелей;
- разрушение деревянного наката;
- потеря пространственной устойчивости стропильной системы (смещения из вертикальной плоскости), смещение опорных частей стропил деревянных стропильных систем наружу здания;
- потеря местной устойчивости полок сжатого пояса и стенок в сжатой зоне металлических составных сварных балок.

При выполнении работ по измерению контролируемых параметров строительных конструкций, цена обследовательских работ корректируется коэффициентом $K_{кп}$, рассчитанный по формуле:

$$K_{кп}=1+0,1 \frac{V}{100}, \text{ (Формула 1),}$$

где

V — процентное соотношение отдельных видов обследовательских работ (Таблица 1).

4 Примеры расчета

Пример 1. Определить цену обследовательских работ по жилому зданию при следующих исходных данных:

- здание находится в г. Сочи;
- высота здания до 15 м;
- здание бескаркасное;
- объем здания – 5 700 м³;
- выполнение работ в полном объеме;
- здание — памятник архитектуры.

Расчет цены:

1. Базовая цена на выполнение инженерного обследования для многоквартирных многоэтажных жилых зданий определяется в соответствии с таблицей 2 и составляет для бескаркасных зданий 121, 8 рублей за 100 м³.

2. Процентное соотношение отдельных видов обследовательских работ (V%) составляет 100% и принимается в расчет, как 1 (Таблица 1).

3. Вводим коэффициент для зданий, являющихся памятником архитектуры — 1,25 (в соответствии с п. 2.6).

4. Вводим корректирующий коэффициент (K_v), учитывающий строительный объем зданий — 0,65 (Таблица 4).

5. Определяем цену обследования подготовительных работ:

$$5\,700 \cdot 0,01 \cdot 121,8 \cdot 1 \cdot 1,25 \cdot 0,65 = 5\,640,86 \text{ рублей.}$$

6. В соответствии с п. 3 определяем коэффициент, учитывающий цену измерения контролируемых параметров строительных конструкций:

$$K_{\text{кп}} = 1 + 0,1 \frac{100}{100} = 1,1$$

Рассчитываем итоговую цену в базовом уровне с учетом определения контролируемых параметров:

$$5\,640,86 \cdot 1,1 = 6\,204,946 \text{ рублей.}$$

С учетом индекса изменения сметной стоимости на изыскательские работы для строительства (III квартал 2019 года) получаем цену:

$6\ 204,946 \cdot 4,29 = 26\ 619,22$ рублей.

7. В соответствии с Приложением 1 коэффициент перехода к уровню цен субъектов Российской Федерации для г. Сочи составит 0,73.

8. Итоговая цена на обследование многоквартирного жилого здания в соответствии с СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного состояния» составит:

$26\ 619,22 \cdot 0,73 = 19\ 432,03$ рублей.

Пример 2. Определить цену обследовательских работ по жилому зданию при следующих исходных данных:

- здание находится в г. Южно-Сахалинск;
- высота здания до 5 м;
- здание бескаркасное, одноэтажное;
- объем здания – 700 м³;
- выполнение работ в объеме:

1	Стены	17,8
2	Колонны, столбы, стойки	12,7
3	Несущие конструкции покрытия	47,1
Итого (V%):		77,6

Расчет цены:

1. Базовая цена на выполнение инженерного обследования для многоквартирных многоэтажных жилых зданий определяется в соответствии с таблицей 2 Базовые цены на выполнение инженерного обследования для многоквартирных многоэтажных жилых и составляет для бескаркасных зданий 232,4 рублей за 100 м³.

2. Процентное соотношение отдельных видов обследовательских работ (V%) составляет 77,6 % и принимается в расчет, как 0,776 (Таблица 1).

3. Вводим корректирующий коэффициент (K_v), учитывающий строительный объем зданий — 1,4 (Таблица 4).

4. Определяем цену обследования подготовительных работ:

$$700 \cdot 0,01 \cdot 232,4 \cdot 1,4 \cdot 0,776 = 1\ 767,35 \text{ рублей.}$$

5. В соответствии с п. 3 определяем коэффициент, учитывающий цену измерения контролируемых параметров строительных конструкций:

$$K_{\text{кп}} = 1 + 0,1 \frac{77,6}{100} = 1,0776$$

Рассчитываем итоговую цену в базовом уровне с учетом определения контролируемых параметров:

$$1\ 767,35 \cdot 1,0776 = 1\ 904,5 \text{ рублей.}$$

С учетом индекса изменения сметной стоимости на изыскательные работы для строительства (III квартал 2019 года) получаем цену:

$$1\ 904,5 \cdot 4,29 = 8\ 170,3 \text{ рублей.}$$

6. В соответствии с Приложением 1 коэффициент перехода к уровню цен субъектов Российской Федерации для г. Южно-Сахалинска составит 1.

7. Итоговая цена на обследование многоквартирного жилого здания в соответствии с СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного состояния» составит:

$$8\ 170,3 \cdot 1 = 8\ 170,3 \text{ рублей.}$$

Приложение 1

Коэффициент перехода к уровню цен субъектов Российской Федерации

Субъекты российской федерации	Коэффициент перехода
Центральный федеральный округ	0,91
Белгородская область	
Брянская область	
Владимирская область	
Воронежская область	
Ивановская область	
Калужская область	
Костромская область	
Курская область	
Липецкая область	
Московская область	
Орловская область	
Рязанская область	
Смоленская область	
Тамбовская область	
Тверская область	
Тульская область	
Ярославская область	
Город Москва	
Северо-Западный федеральный округ	0,92
Республика Карелия	
Республика Коми	
Архангельская область	

Ненецкий автономный округ (Архангельская область)	
Архангельская область (кроме Ненецкого автономного округа)	
Вологодская область	
Калининградская область	
Ленинградская область	
Мурманская область	
Новгородская область	
Псковская область	
Южный федеральный округ	0,73
Республика Адыгея (Адыгея)	
Республика Калмыкия	
Республика Крым	
Краснодарский край	
Астраханская область	
Волгоградская область	
Ростовская область	
Северо—Кавказский федеральный округ	0,67
Республика Дагестан	
Республика Ингушетия*	
Кабардино-Балкарская Республика	
Карачаево-Черкесская Республика	
Республика Северная Осетия-Алания	
Чеченская Республика*	
Ставропольский край	
Приволжский федеральный округ	0,74
Республика Башкортостан	
Республика Марий Эл	
Республика Мордовия	
Республика Татарстан (Татарстан)	

Удмуртская Республика	
Чувашская Республика - Чувашия	
Пермский край	
Кировская область	
Нижегородская область	
Оренбургская область	
Пензенская область	
Самарская область	
Саратовская область	
Ульяновская область	
Уральский федеральный округ	0,87
Курганская область	
Свердловская область	
Тюменская область	
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюмен. обл.)	
Ямало-Ненецкий автономный округ (Тюменская область)	
Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа)	
Челябинская область	
Сибирский федеральный округ	0,79
Республика Алтай	
Республика Тыва	
Республика Хакасия	
Алтайский край	
Красноярский край	
Иркутская область	
Кемеровская область - Кузбасс	
Новосибирская область	
Омская область	

Томская область	
Дальневосточный федеральный округ	1,0
Республика Бурятия	
Забайкальский край	
Республика Саха (Якутия)	
Камчатский край	
Приморский край	
Хабаровский край	
Амурская область	
Магаданская область	
Сахалинская область	
Еврейская автономная область	
Чукотский автономный округ	

Приложение 2

Рекомендации заказчику на определение начальной (максимальной) цены контракта

Начальная (максимальная) цена контракта, заключаемого с поставщиком (подрядчиком, исполнителем), определяются в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 N 44-ФЗ.

Цена работ по обследованию рассчитывается в соответствии с настоящим Справочником. При определении начальной (максимальной) цены заказчиком должна быть учтена цена работ и затрат, не учтенных в данном Справочнике.

Таблица 5 Рекомендации к определению объемов работ и начальной (максимальной) цены контракта

Состав и объем работ	Определение цены работ
1. Подготовительные работы	Расчет выполняется в соответствии с п.2 настоящего Справочника.
2. Измерение контролируемых параметров	Расчет выполняется в соответствии с п.3 настоящего Справочника.
3. Выполнение обмерных работ	При проведении работ по обследованию в соответствии с СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного состояния» проведение обмерных работ не предусмотрено.
4. Выполнение поверочных расчетов	При проведении работ по обследованию в соответствии с

	СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного состояния» выполнение поверочных расчетов не предусмотрено
5. Заделка вскрытий обшивки конструкций	При выявлении необходимости вскрытий конструкций и последующей заделки вскрытых участков, заказчиком должна быть включена цена работ по заделке вскрытий обшивки конструкций в формирование начальной (максимальной) цены контракта
6. Служебные командировки в рамках выполнения работ по обследованию	Если имеется необходимость заключить контракт с исполнителем на выполнение работ, которые потребуют направление сотрудника исполнителя в служебную командировку, затраты на командировку включаются в формирование начальной (максимальной) цены контракта
7. Устройство на объекте временного стационарного освещения	При необходимости цена устройства на объекте временного стационарного освещения включается в формирование начальной (максимальной) цены контракта

<p>8. Внутренний и внешний транспорт</p>	<p>Если имеется необходимость заключить контракт с исполнителем на выполнение работ, которые потребуют затраты на внутренний и внешний транспорт, затраты транспорт включаются в формирование начальной (максимальной) цены контракта</p>
--	---