ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

Московские региональные рекомендации

Глава 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сборник 2.4

ПРОЕКТЫ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

МРР-2.4.02-19

2019

gost.e-ecolog.ru

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение	3
1.	Общие положения	4
2.	Методика расчета стоимости разработки проектов межевания территории	8
3.	Базовые цены	9
	Приложение. Примеры расчета стоимости работ	11

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.4 «Проекты межевания территорий. МРР-2.4.02-19» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании статей 41 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости разработки проектов межевания территорий в городе Москве, осуществляемой с привлечением средств бюджета города.

При разработке Сборника были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- постановление Правительства Москвы от 26 декабря 2017 г. № 1089-ПП «Об утверждении Порядка подготовки, согласования и утверждения проектов межевания территории, подготавливаемых в виде отдельного документа, в городе Москве»;
- постановление Правительства Москвы от 30 апреля 2019 г. № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве»;
- приказ Департамента городского имущества города Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 12.04.2018 №63/253 «Об утверждении типовой формы проекта межевания территории, подготавливаемого в виде отдельного документа, в городе Москве»;
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16»;
- Сборник 2.3 «Проекты планировки территорий. МРР-2.3.02-18».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник является методической основой для определения стоимости разработки проектов межевания территории в городе Москве.

1.2. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16».

1.3. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

1.4. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 МРР-1.1-16.

1.5. В базовых ценах Сборника не учтена подготовка технического задания на разработку проектов межевания территории, выполняемая по поручению заказчика и оплачиваемая за счет его средств.

1.6. В стоимости основных работ по разработке проектов межевания территории также не учтены и требуют дополнительной оплаты сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 МРР-1.1-16, а также:

– расходы на изготовление демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний;

– подготовка материалов в электронном виде (послойно в векторном виде) для внесения в электронный архив после утверждения проекта межевания территории, подготовленного в виде отдельного документа.

1.7. Базовые цены настоящего Сборника учитывают выполнение работ по разработке проекта межевания территории в виде отдельного документа в составе, представленном в таблице 1.

1.8. При определении стоимости разработки проекта (плана) межевания территории в составе проекта планировки территории (по фактическому использованию и по проектным предложениям проекта планировки) к базовым ценам Сборника применяется коэффициент на объем выполняемых работ $К_{ср}$:

– разработка плана межевания территории по фактическому использованию в составе проекта планировки: $К_{ср}$=0,235;

– разработка проекта (плана) межевания территории на участки зданий и сооружений по проектным предложениям проекта планировки в составе проекта планировки: $К_{ср}$=0,445.

Состав работ, выполняемых при разработке проекта (плана) межевания территории в составе проекта планировки и учитываемых данными значениями коэффициента $К_{ср}$, также приведен в таблице 1 настоящего Сборника.

Таблица 1

Состав и структура работ по разработке проекта межевания территории

№	Наименование раздела	Доля в общем объеме работ, %		
		Проект межевания в виде отдельного документа	В составе проекта планировки	
			Межевание по фактическому использованию	Межевание по проектным предложениям
1	2	3	4	5
1.	Проверка квартала на предмет ранее выполненных работ по межеванию, наличия утвержденной документации градостроительного проектирования и нормативных правовых актов в сфере градостроительной деятельности на территории квартала, а также соответствия правилам землепользования и застройки	3,0	-	-
2.	Сбор исходных данных о территории разработки проекта межевания и об объектах недвижимости, расположенных на данной территории	7,0	-	-
3.	Анализ сведений об оформленных земельных правоотношениях на территории, установленных обременениях и сервитутах, присвоенных кадастровых номерах и т.д., с целью их последующего учета при межевании	3,0	-	-
4.	Проведение натурных обследований территории	9,0	-	-

продолжение таблицы 1

№	Наименование раздела	Доля в общем объеме работ, %		
		Проект межевания в виде отдельного документа	В составе проекта планировки	
			Межевание по фактическому использованию	Межевание по проектным предложениям
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
5.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	2,0		
6.	Таблица «Характеристика фактического использования, расчетного обоснования площадей образуемых и (или) изменяемых земельных участков»	4,5	4,5	4,5
7.	Чертеж «Границы зон с особыми условиями использования территории»	3,0	-	-
8.	Чертеж «Границы территории объектов культурного наследия»	3,0	-	-
9.	Чертеж «Границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства»	3,0	-	-
10.	Чертеж «Фактическое использование территории»	9,0	-	-
11.	Чертеж «Границы территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки»	3,0	-	-
	Основная часть проекта межевания территории			
12.	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	9,0	4,5	9,0
13.	Таблица «Характеристика земельных участков территории»	4,5	4,5	4,5
14.	Чертеж «План межевания территории»	10,0	10,0	10,0
15.	Чертеж «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков»	3,0	-	-
16.	Согласование проекта межевания территории в установленном порядке. Корректировка проекта по замечаниям согласующих организаций	9,0	-	8,0
17.	Участие в проведении публичных слушаний по проекту. Корректировка проекта по результатам публичных слушаний	10,0	-	8,5
18.	Подготовка материалов проекта межевания территории для утверждения в установленном порядке, в соответствии с требованиями утверждающего органа	5,0	-	-
	Итого	100,0	23,5	44,5
	Коэффициент Кср	**1,00**	**0,235**	**0,445**

Примечания:

1. Объем выполняемых работ по разработке проекта (плана) межевания территории и необходимость его разработки в составе проекта планировки устанавливается в техническом задании в соответствии с данными информационных ресурсов Москомархитектуры о наличии ранее разработанных и утвержденных документов по планировке рассматриваемой территории.

2. Представленные в таблице состав работ и долевое распределение могут быть уточнены при разработке конкретного проекта межевания территории.

3. В случае, когда разработка проекта (плана) межевания территории производится совместно с разработкой материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка, состав работ по межеванию принимается аналогично составу, установленному данной таблицей для разработки проекта (плана) межевания территории по фактическому использованию (Кср=0,235).

4. Затраты на проведение натурных обследований для разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки входят в стоимость натурных обследований, выполняемых для разработки проекта планировки.

5. При необходимости разработки в составе проекта межевания территории, подготавливаемого в виде отдельного документа, чертежа «План красных в линий, стоимость его разработки определяется в размере 10 % от базовой цены проекта межевания территории по таблице 2.

2. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Базовая стоимость разработки проектов межевания территории определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times \prod_{i=1}^{n} К_i} \qquad (2.1)$$

где

$\mathbf{С_{(б)}}$ – базовая стоимость разработки проекта межевания территории;

$\mathbf{Ц_{(б)}}$ – базовая цена разработки проекта межевания территории;

$\mathbf{К_{ср}}$ – коэффициент, учитывающий объем выполняемых работ (принимается на основании пунктов 1.7 и 1.8 и таблицы 1);

$\prod_{i=1}^{n} К_i$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия выполнения работ. Произведение всех корректирующих коэффициентов (кроме коэффициента, учитывающего сокращение сроков продолжительности проектирования) не должно превышать 2,0.

2.2. Базовая цена разработки проекта межевания территории зависит от натуральных показателей и определяется по формуле:

$$\mathbf{Ц_{(б)} = а + в \cdot X} \qquad (2.2)$$

где

$\mathbf{Ц_{(б)}}$ – базовая цена основных работ (тыс. руб);

а – постоянная величина, в тыс. руб.;

в – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;

Х – величина натурального показателя – площади участка территории, га.

Параметры «а» и «в» приведены в таблице 2 и являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

3. БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ

Таблица 2

Разработка проекта межевания территории

№	Наименование работы	Натуральный показатель – площадь территории, Х (га)	Параметры базовой цены	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1	Разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа	до 0,5	11,3	-
		от 0,5 до 1	0,7	21,20
		от 1 до 5	1,2	20,70
		от 5 до 10	8,1	19,32
		от 10 до 20	9,3	19,20
		от 20 до 30	33,9	17,97
		от 30 до 50	49,5	17,45
		от 50 до 100	312,0	12,20
		от 100 до 200	890,0	6,42
		от 200 до 300	1306,0	4,34
		свыше 300	2608,0	-

Примечания:

1. При определении стоимости работ по межеванию территории применяется корректирующий коэффициент, учитывающий местоположение территории, согласно нижеприведенной таблице:

Корректирующий коэффициент	Месторасположение территории		
	Внутри Садового Кольца	от Садового Кольца до 3-его транспортного кольца	За пределами 3-его транспортного кольца
$К_{кор}$	1,2	1,1	1,0

2. При межевании территорий природного комплекса, застроенных на 10-30%, применяется понижающий коэффициент 0,6; при застроенности территорий природного комплекса менее чем на 10% – коэффициент 0,4.

3. Стоимость разработки проекта (плана) межевания территории по проектным предложениям проекта планировки определяется в зависимости от площади участка территории, планировочная организация которого изменяется при разработке проекта планировки.

4. Базовые цены учитывают разработку графических материалов в масштабе 1:2000. При разработке графических материалов в других масштабах применяются следующие корректирующие коэффициенты:

при М 1:5000 К = 0,75;

при М 1:10000 К = 0,6.

Коэффициент применяется только к стоимости разработки графических материалов.

П Р И Л О Ж Е Н И Е

Примеры расчета стоимости работ

Пример 1.

Исходные данные: определить стоимость разработки проекта межевания территории по адресу: район Хамовники, ЦАО

Площадь территории – объекта разработки проекта межевания – 12,4 га.

Проект межевания территории разрабатывается как отдельный документ.

Разработка проекта межевания территории осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

Базовая цена определяется по формуле (2.2) на основании данных таблицы 2 и составляет:

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 9,3 + 19,20 \times 12,4 = 247,38 \text{ тыс.руб.}$$

Базовая стоимость разработки проекта межевания территории определяется по формуле (2.1):

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 247,38 \times 1,0 \times 1,1 = 272,12 \text{ тыс.руб.}$$

где

$К_{ср}=1,0$ – согласно пункту 1.7 и таблице 1 Сборника, т.к. проект межевания территории разрабатывается в виде отдельного документа;

$ПК_i = 1,1$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет К=1,1 для территории, расположенной от Садового Кольца до 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.

Стоимость разработки проекта межевания территории в текущем уровне цен по состоянию на II квартал 2019 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 272,12 \times 3,865 = 1051,74 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=3,865$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен II квартала 2019 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/18-65 от 21.12.2018).

Пример 2.

Исходные данные: определить стоимость проекта межевания территории по адресу: район Можайский, кв. 95, ЗАО

Площадь территории – объекта разработки проекта межевания – 65,55 га.

Проект межевания территории разрабатывается как отдельный документ.

Разработка проекта межевания территории осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

Базовая цена определяется по формуле (2.2) на основании данных таблицы 2 и составляет:

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 312{,}0 + 12{,}20 \times 65{,}55 = 1111{,}71 \text{ тыс.руб.}$$

Базовая стоимость разработки проекта межевания территории определяется по формуле (2.1)

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 1111{,}71 \times 1{,}0 \times 1{,}0 = 1111{,}71 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_{ср}=1{,}0$ – согласно пункту 1.7 и таблице 1 Сборника, т.к. проект межевания территории разрабатывается в виде отдельного документа;

$П_{кi} = 1{,}0$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет К=1,0 для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.

Стоимость разработки проекта межевания территории в текущем уровне цен по состоянию на II квартал 2019 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 1111{,}71 \times 3{,}865 = 4296{,}76 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=3{,}865$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен II квартала 2019 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/18-65 от 21.12.2018).

Пример 3.

Исходные данные: определить стоимость проекта (плана) межевания территории в составе проекта планировки территории Старое Косино района Косино-Ухтомский, ВАО.

Площадь территории – объекта разработки плана межевания по фактическому использованию – 219 га.

Площадь территории – объекта межевания территории по проектным предложениям проекта планировки – 65,85 га.

Разработка проекта (плана) межевания территории осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

1. Базовая цена для площади 219 га определяется по формуле (2.2) на основании данных таблицы 2 и составляет:

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot Х = 1306,0 + 4,34 \times 219 = 2256,46 \text{ тыс.руб}$$

Базовая стоимость разработки плана межевания территории по фактическому использованию определяется по формуле (2.1):

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 2256,46 \times 0,235 \times 1,0 = 530,27 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_{ср}=0,235$ – для плана межевания по фактическому использованию согласно пункту 1.8 и таблице 1 Сборника (проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки);

$ПК_i = 1,0$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет К=1,0 для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.

Стоимость разработки плана межевания территории по фактическому использованию в текущем уровне цен по состоянию на II квартал 2019 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 530,27 \times 3,865 = 2049,49 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{пер}=3,865$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых

с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен II квартала 2019 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/18-65 от 21.12.2018).

2. Базовая цена для площади 65,85 определяется по формуле (2.2) на основании данных таблицы 2 и составляет:

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot Х = 312,0 + 12,20 \times 65,85 = 1115,37 \text{ тыс.руб}$$

Базовая стоимость межевания территории по проектным предложениям проекта планировки определяется по формуле (2.1):

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 1115,37 \times 0,445 \times 1,0 = 496,34 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_{ср}$=0,445 – для межевания территории по проектным предложениям согласно пункту 1.8 и таблице 1 Сборника (проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки);

$П_{кi}$ = 1,0 – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет К=1,0 для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.

Стоимость межевания территории по проектным предложениям проекта планировки в текущем уровне цен по состоянию на II квартал 2019 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 496,34 \times 3,865 = 1918,35 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,865 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен II квартала 2019 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/18-65 от 21.12.2018).

3. Всего стоимость разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки в текущих ценах:

$$С_{(т)} = 2049,49 + 1918,35 = 3967,84 \text{ тыс.руб.}$$

gost.e-ecolog.ru