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-2.4-16

2016

gost.e-ecolog.ru

Сборник 2.4 «Проекты межевания территорий. МРР-2.4-16» (далее – Сборник) разработан специалистами ГАУ «НИАЦ» (С.В. Лахаев, Е.А. Игошин) при участии специалистов ГУП «ГлавАПУ» (Ю.В. Баранкина).

Сборник утвержден и введен в действие с 9 января 2017 г. приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 29 декабря 2016 г. № МКЭ-ОД/16-75.

Сборник является составной частью Единой нормативной базы МРР.

Сборник разработан взамен МРР-3.2.76-11.

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение	4
1.	Общие положения	6
2.	Методика расчета стоимости разработки проектов межевания территории	9
3.	Базовые цены	10
	Приложение. Примеры расчета стоимости работ	12

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.4 «Проекты межевания территорий. МРР-2.4-16» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и главы 8 Градостроительного кодекса города Москвы.

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

Объектами разработки проектов межевания территории являются застроенные и подлежащие застройке территории. Проекты межевания территории разрабатываются в составе проектов планировки территории или в виде отдельных документов. На территориях реорганизации проекты межевания территории разрабатываются в составе проектов планировки территории или в соответствии с утвержденными проектами планировки территории. В зонах комплексного благоустройства проекты межевания территории разрабатываются в виде отдельных документов на основе Генерального плана города Москвы, правил землепользования и застройки с учетом территориальных и отраслевых схем.

При разработке Сборника были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- постановление Правительства Москвы от 6 апреля 2010 г. № 270-ПП «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве».

- «Единые методические указания по разработке проектов межевания территории города Москвы» (утверждены приказом председателя Москомархитектуры от 13 февраля 2008 г. № 13);
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16»;
- Сборник 2.3 «Проекты планировки территорий. МРР-2.3-16».

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, подготовленного как самостоятельный документ.

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

1.8. При определении стоимости разработки проекта (плана) межевания 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: $К_{ср}$=0,27;

– разработка проекта (плана) межевания территории на участки зданий и сооружений по проектным предложениям проекта планировки в составе проекта планировки: $К_{ср}$=0,51.

Состав работ, выполняемых при разработке проекта (плана) межевания 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	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	4	-	-
2	Сбор исходных данных о территории разработки проекта и об объектах недвижимости, расположенных на данной территории	8	-	-
3	Анализ сведений об оформленных земельных правоотношениях на территории, установленных обременениях и сервитутах, присвоенных кадастровых номерах и тд, с целью их последующего учета при межевании	3	-	-
4	Проведение натурных обследований территории	12	-	-
5	Изготовление плана межевания в М 1:2000	10	5	5
6	Расчетное обоснование площади земельных участков, относящихся к зданиям, строениям, сооружениям.	10	10	10

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
7	Планировочное обоснование проектов границ земельных участков, относящихся к зданиям, строениям, сооружениям и изготовление плана границ М 1:2000	12	12	12
8	Отображение в проекте плана градостроительных регламентов	3	-	-
9	Заполнение выходных форм (текстовых, графических, табличных) и составление пояснительной записки	8	-	3
10	Согласование проекта межевания в установленном порядке. Корректировка проекта по замечаниям согласующих организаций	10	-	10
11	Участие в проведении публичных слушаний по проекту. Корректировка проекта по результатам публичных слушаний	11	-	11
12	Подготовка материалов проекта межевания для утверждения в установленном порядке, в соответствии с требованиями утверждающего органа. Систематизация межевания в целом по территории города Москвы, выполняемая в соответствии с требованиями государственного заказчика	9	-	-
	Итого	100	27	51
	Коэффициент Кср	**1,0**	**0,27**	**0,51**

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 по фактическому использованию (Кср=0,27).

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

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 1.6 и 1.7 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;

X – 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 (разделения территории на участки зданий и сооружений)

№	Наименование работы	Натуральный показатель – площадь территории, Х (га)	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1	Разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа	до 0,5	9,8	-
		от 0,5 до 1	0,6	18,40
		от 1 до 5	1,0	18,00
		от 5 до 10	7,0	16,80
		от 10 до 20	8,0	16,70
		от 20 до 30	30,0	15,60
		от 30 до 50	42,0	15,20
		от 50 до 100	272,0	10,60
		от 100 до 200	774,0	5,58
		от 200 до 300	1134,0	3,78
		свыше 300	2268,0	-

Примечания:

1. При определении стоимости работ по межеванию 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 (пункты 5 и 7 таблицы 1).

П Р И Л О Ж Е Н И Е

Примеры расчета стоимости работ

Пример 1.

Исходные данные: определить стоимость 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 осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

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

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 8{,}0 + 16{,}7 \times 12{,}4 = 215{,}08 \text{ тыс.руб.}$$

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

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 215{,}08 \times 1{,}0 \times 1{,}1 = 236{,}59 \text{ тыс.руб.}$$

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 в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 236{,}59 \times 3{,}533 = 835{,}87 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=3{,}533$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

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 осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

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

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 272{,}0 + 10{,}6 \times 65{,}55 = 966{,}83 \text{ тыс.руб.}$$

Базовая стоимость разработки проекта межевания определяется по формуле (2.1)

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 966{,}83 \times 1{,}0 \times 1{,}0 = 966{,}83 \text{ тыс.руб.},$$

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 в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 966{,}83 \times 3{,}533 = 3415{,}81 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=3{,}533$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

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 осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы.

Расчет стоимости работ.

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

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 1134 + 3{,}78 \times 219 = 1961{,}82 \text{ тыс.руб}$$

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

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 1961{,}82 \times 0{,}27 \times 1{,}0 = 529{,}69 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_{ср}=0{,}27$ – 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 IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 529{,}69 \times 3{,}533 = 1871{,}39 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=3{,}533$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с при-

влечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

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

$$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 272,0 + 10,6 \times 65,85 = 970,01 \text{ тыс.руб}$$

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

$$С_{(б)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times ПК_i = 970,01 \times 0,51 \times 1,0 = 494,71 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_{ср}$=0,51 – для межевания территории по проектным предложениям согласно пункту 1.7 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 IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 494,71 \times 3,533 = 1747,81 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,533 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

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

gost.e-ecolog.ru

$$С_{(т)} = 1871,39 + 1747,81 = 3619,2 \text{ тыс.руб.}$$