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

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР- 3.2.76 -11

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2013

gost.e-ecolog.ru

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

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР- 3.2.76 -11

2013

«Методика определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы.МРР-3.2.76-11» разработана специалистами ГБУ «НИАЦ» (Дронова И.Л.,Игошин Е.А.) при участии специалистов ГУП «ГлавАПУ».

Настоящая «Методика» является нормативно-методическим документом, позволяющим определить стоимость разработки проектов межевания территории, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы.

«Методика определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.76-11» утверждена и введена в действие приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 27.12.2012 № 90.

© Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Научно-исследовательский аналитический центр» (ГБУ «НИАЦ») 2013 год.

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение	5
1.	Общие положения	7
2.	Методика расчета стоимости разработки проектов межевания территории, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы	11
3.	Базовые цены	12
	ПРИЛОЖЕНИЕ	
	Пример расчета стоимости работ	14

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая «Методика определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы» (в дальнейшем – «Методика») разработана специалистами ГУП «НИАЦ» при участии специалистов ГУП «ГлавАПУ».

Разработка проектов межевания территории предусмотрена Градостроительным Кодексом Российской Федерации (статья 43) и Градостроительным Кодексом города Москвы (глава 8).

Настоящая «Методика» разработана на основании постановления Правительства Москвы от 14.11.2006 № 900-ПП «О порядке перехода на определение сметной стоимости строительства объектов в городе Москве с применением территориальных сметных нормативов в уровне цен по состоянию на 1 января 2000 года».

Основной целью разработки настоящей «Методики» является создание нормативно-методического документа, позволяющего определить стоимость разработки проектов межевания территории, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы.

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 «Методики» были использованы следующие нормативно-методические источники:

– Градостроительный Кодекс Российской Федерации;

– Градостроительный Кодекс города Москвы;

– постановление Правительства Москвы от 06.04.2010 № 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 13.02.2008 № 13);

– «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.06.07-10»;

– «Методика определения стоимости разработки проектов планировки жилых территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.58-10».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая «Методика» является основой для определения стоимости разработки проектов межевания территории, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы.

1.2. Базовые цены «Методики» рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 года в зависимости от натуральных показателей – площади территории в га.

1.3. В базовых ценах «Методики» учтены расходы на оплату труда всех участников выполняемых работ, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное и медицинское страхование, материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, налоги и сборы, установленные в законодательном порядке (кроме налога на добавленную стоимость), а также прибыль.

1.4. Величина базовых цен уточняется применением корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы выполнения работ. При применении нескольких корректирующих коэффициентов их значения перемножаются, а их произведение не должно превышать 2,0.

1.5. Приведение базовых цен к текущему уровню осуществляется путем применения коэффициентов пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других видов работ в проектировании, утверждаемых в установленном порядке.

1.6. Базовыми ценами учтена подготовка материалов проекта межевания территории в количестве 4-х экземпляров на бумажном носителе и одном экземпляре на электронном носителе.

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

1.8. В стоимости основных работ по разработке проектов межевания территории также не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие сопутствующие расходы:

– расходы по оплате счетов согласующих и проводящих экспертизу организаций по работам, выполняемым в установленном порядке или по поручениям заказчика в случае, если данные услуги не входят в перечень документов, выдаваемых заявителям без взимания платы;

– расходы на изготовление дополнительных экземпляров сверх предусмотренных пунктом 1.6 настоящей «Методики»;

– 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;

– налог на добавленную стоимость (НДС).

1.9. При выполнении работ силами субподрядных организаций компенсация затрат, связанных с выполнением функций генерального проектировщика, устанавливается в размере до 5% в пределах стоимости работ, поручаемых субподрядным организациям.

1.10. Базовые цены в настоящей «Методике» учитывают выполнение работ по разработке проекта межевания в виде отдельного документа в составе, представленном в таблице 1 .

1.11. При определении стоимости разработки проекта (плана) межевания в составе проекта планировки территории (по фактическому использованию и по проектным предложениям проекта планировки) к базовым ценам «Методики» 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 настоящей «Методики».

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
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

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
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**	**0,27**	**0,51**

Примечание:

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, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ БЮДЖЕТА ГОРОДА МОСКВЫ

2.1. Стоимость разработки проектов межевания территории, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы, в текущем уровне цен определяется по формуле:

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

где:

$С_{(т)}$ – текущая стоимость разработки проекта межевания территории;

$Ц_{(б)}$ – базовая цена разработки проекта межевания территории в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 года;

$К_{ср}$ – коэффициент, учитывающий объем выполняемых работ (принимается на основании пунктов 1.10-1.11 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;

$К_{пер}$ – коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен, утверждаемый в установленном порядке.

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

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

где:

$Ц_{(б)}$ – базовая цена основных работ в ценах на 01.01.2000 (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 (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	-

Примечание:

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

Таблица 3

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).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Примеры расчета стоимости работ

Пример 1.

Исходные данные: определить стоимость проекта межевания территории по адресу: район Северное Измайлово, кв. 47-49, ВАО

Площадь территории – объекта разработки проекта межевания – 12,439 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:

$Ц_{(б)} = а + в \cdot X = 8{,}0 + 16{,}7 \times 12{,}439 = 215{,}73$ тыс.руб.

Стоимость разработки проекта межевания в текущих ценах определяется по формуле (2.1):

$$С_{(т)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{пер} = 215{,}73 \times 1{,}0 \times 1{,}0 \times 2{,}849 = 614{,}61 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$К_{ср}=1{,}0$ – согласно пункту 1.10 и таблице 1 «Методики», тк. 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 применются.

$К_{пер} = 2{,}849$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других работ в проектировании в уровень цен III квартала 2011 года, согласно письму Департамента экономической политики и развития города Москвы от 12.01.2011 №ДПР/11-3/3-5 (приложение №3 к письму).

Пример 2.

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

Площадь территории – объекта разработки проекта межевания – 65,548 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:

$Ц_{(б)} = a + в \cdot X = 272{,}0 + 10{,}6 \times 65{,}548 = 966{,}81$ тыс.руб.

Стоимость разработки проекта межевания в текущих ценах определяется по формуле (2.1):

$$С_{(т)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{пер} = 966{,}81 \times 1{,}0 \times 1{,}0 \times 2{,}849 = 2754{,}44 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$К_{ср}=1{,}0$ – согласно пункту 1.10 и таблице 1 «Методики», т.к. проект межевания территории разрабатывается в виде отдельного документа;

$П_{Ki} = 1{,}0$ – 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.

$К_{пер} = 2{,}849$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других работ в проектировании в уровень цен III квартала 2011 года, согласно письму Департамента экономической политики и развития города Москвы от 12.01.2011 №ДПР/11-3/3-5 (приложение №3 к письму).

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:

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

Стоимость разработки плана межевания территории по фактическому использованию в текущих ценах определяется по формуле (2.1):

$$С_{(т)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{пер} = 1961,82 \times 0,27 \times 1,0 \times 2,849 = 1509,09 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$К_{ср}=0,27$ – для плана межевания по фактическому использованию согласно пункту 1.11 и таблице 1 «Методики» (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;

$К_{пер} = 2,849$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других работ в проектировании в уровень цен III квартала 2011 года, согласно письму Департамента экономической политики и развития города Москвы от 12.01.2011 №ДПР/11-3/3-5 (приложение №3 к письму).

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

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

Стоимость межевания территории по проектным предложениям проекта планировки в текущих ценах определяется по формуле (2.1):

$$С_{(т)} = Ц_{(б)} \times К_{ср} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{пер} = 970,01 \times 0,51 \times 1,0 \times 2,849 = 1409,41 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$К_{ср}=0,51$ – для межевания территории по проектным предложениям согласно пункту 1.11 и таблице 1 «Методики» (проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки);

$П_{ki} = 1,0$ – 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;

$К_{пер} = 2,849$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других работ в проектировании в уровень цен III квартала 2011 года, согласно письму Департамента экономической политики и развития города Москвы от 12.01.2011 №ДПР/11-3/3-5 (приложение №3 к письму).

3. Всего стоимость проекта межевания в составе проекта планировки территории:

$С_{(т)} = 1509,09 + 1409,41 = 2918,5$ тыс.руб.

Научно - техническое издание

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов межевания, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР- 3.2.76 -11

Ответственная за выпуск Бычкова Л. А.

ГБУ города Москвы «Научно-исследовательский аналитический центр»
ГБУ «НИАЦ»

125047, Москва. Триумфальная пл., д.1

Подписано к печати 18.01. 2013 г. Бумага офсетная. Формат 60x901/16.

Право распространения указанного документа принадлежит ГБУ «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие документ нелегально, тем самым нарушают авторские права разработчиков. Материалы издания не могут быть переведены или изданы в любой форме (электронной или механической, включая фотокопию, репринтное воспроизведение, запись или использование в любой информационной системе) без получения разрешения от издателя.

За информацией о приобретении нормативно-методической литературы обращаться в ГБУ «НИАЦ»

(125047 г. Москва, Триумфальная площадь, д.1, здание Москомархитектуры, 5этаж, ком.517б)
Тел.:(499) 251-99-58. Факс: (499) 250-99-28
e-mail: salamova@mka.mos.ru

gost.e-ecolog.ru

ГБУ «НИАЦ» принимает заказы на разработку методических рекомендаций по ценообразованию.
Тел.: (499) 250-99-28
ГБУ «НИАЦ» оказывает консультации по применению нормативно-методической литературы *только своим клиентам. Тел.:(499) 250-99-28*

gost.e-ecolog.ru