Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы

МРР- 3.2.17.02-07

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

Москва, 2007

gost.e-ecolog.ru

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы

МРР- 3.2.17.02-07

Москва, 2007

«Рекомендации по определению стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы МРР-3 2 17 02-07» разработаны специалистами ГУП «НИАЦ» (Дронова И Л , Тихомиров Н Н) при участии специалистов ГУП НИиПИ Генплана Москвы (Страшнова Л Ф., Романовская Т М) взамен «Временной методики определения стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы МРР-3.2.17-06».

«Рекомендации» утверждены и введены в действие распоряжением Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве от 30 11 2007 г № 19

«Рекомендации» предназначены для использования проектными организациями и заказчиками при формировании договорных цен на разработку среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр
	Введение.	5
1.	Основные методические положения.	6
2	Порядок определения стоимости основных работ	11
3	Порядок определения стоимости дополнительных работ	12
	Приложение Пример расчета стоимости разработки средне-срочной отраслевой схемы размещения объектов на территории города Москвы . .	13

ВВЕДЕНИЕ

«Рекомендации по определению стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы» подготовлена специалистами ГУП «НИАЦ» при участии специалистов ГУП НИиПИ Генплана Москвы на основании

- распоряжения Правительства Москвы от 18.03.2005 г № 391-РП «Об организации разработки градостроительной, предпроектной документации по городскому государственному заказу» (с изменениями на 28 09.2005 г),
- постановления Правительства Москвы от 27.04.2004 г № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов»

«Рекомендации» предназначены для расчетов договорных цен разработки среднесрочных отраслевых схем, предусмотренных распоряжением Правительства Москвы № 2458-РП от 6 12.2005 г «О разработке в 2005 – 2007 г г среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства и реконструкции на территории города Москвы» и другими распорядительными документами Правительства Москвы.

1. ОСНОВНЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1 1 Рекомендации устанавливают порядок формирования стоимости основных работ по подготовке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов и дополнительных работ в базовом и текущем уровнях цен.

1 2 К основным работам относятся работы по подготовке среднесрочных отраслевых схем (СОС) в составе документации, установленном «Положением о составе, порядке разработки, согласования и утверждения среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы»

1 3 В состав стоимости основных работ ($С_{осн\ сос}$) включены:

- стоимость подготовки материалов СОС ($С_{мат\ сос}$), включая стоимость сбора и обработки исходных данных, анализа существующего состояния объектов, разработки основных положений концепции и предложений по развитию и размещению объектов, подготовки технологических заданий по объектам предварительного перечня с определением функционального назначения объектов, их типов, параметров, разработка задания на выбор земельных участков для строительства, а также стоимость подготовки утверждаемых материалов СОС, включая стоимость подготовки схемы размещения объектов на территории города Москвы в М 1:25000;

- стоимость разработки предложений по определению территорий (участков) размещения объектов ($С_{уч\ сос}$), включая стоимость подготовки ситуационных планов земельных участков для строительства объектов в М 1 2000 с ориентировочными границами участка.

- стоимость подготовки отраслевых разделов СОС ($С_{отр\ сос}$), включая стоимость разработки предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обеспечению размещаемых объектов, проведения оценки

мероприятий гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, экологической оценки состояния территорий

1.4 Стоимость подготовки материалов СОС ($С_{мат\ сос}$) определена исходя из трудоемкости работ по подготовке полного комплекта документации установленного состава и может быть распределена по разделам работ в соответствии со структурой, представленной в таблице 1

Структура стоимости подготовки материалов среднесрочной отраслевой схемы

Таблица 1

№№ пп	Состав работ	Доля
1	2	3
1	**Сбор и обработка исходных материалов**, включая данные по строящимся объектам, данные по объектам, имеющим утвержденную исходно-разрешительную документацию, данные по объектам, имеющим поручение на разработку исходно-разрешительной документации, данные по объектам, проданным на конкурсах и аукционах за истекшие 3 года и объектам, подлежащим вынесению на конкурсы и аукционы в последующие 2 года, данные по объектам незавершенного строительства, данные по разработанной градостроительной документации по объектам нового строительства жилищного фонда. данные по объектам обслуживания, имеющим разработанную и разрабатываемую градостроительную документацию с их показателями, а также материалов утвержденных среднесрочных городских программ по размещению объектов, предложений (заявок) по размещению объектов строительства и реконструкции	**11%**
2	**Подготовка аналитических материалов о состоянии существующей сети объектов на территории Москвы в разрезе административных округов и районов**	**25%**
3	**Разработка основных положений концепции и предложений по развитию и размещению объектов в Москве**	**25%**
3 1	Основных положений концепции развития и размещения объектов в структуре города	10%

Продолжение таблицы 1

1	2	3
3 2	Потребности в развитии объектов отрасли по административным округам и районам города	10%
3 3	Предложений по размещению потребности в новом строительстве по территории города с учетом объектов незавершенного строительства, объектов, проданных и подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы, объектов, имеющих градостроительную документацию	5%
4	**Подготовка технологических заданий по объектам предварительного перечня с определением функционального назначения объектов, их типов, параметров.**	**12%**
5	**Подготовка задания на выбор земельных участков для строительства (на разработку предложений по определению территорий размещения обьектов),** включая подготовку	**10%**
5 1	Предварительного перечня объектов, подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы на среднесрочный период	3%
5 2	Схемы мест возможного размещения объектов на территории города Москвы	7%
6	**Разработка заключительных материалов «Среднесрочной отраслевой схемы размещения объектов строительства на территории города Москвы»,** включая	**17%**
6 1	Основные положения	2%
6 2	Схема размещения объектов с указанием типов (графические материалы М 1 25000)	10%
6 3	Перечень объектов строительства с указанием их типов и основными технико-экономическими показателями	2%
6 4	Перечень городских территорий, рекомендуемых к разработке градостроительной документации для реализации на последующий период	3%
	Итого	**100%**

Настоящая структура является ориентировочной и может быть скорректирована в зависимости от специфики среднесрочной отраслевой схемы

1 5 Не предусмотрены установленным составом СОС и, следовательно, не входят в состав стоимости основных работ по подготовке СОС следующие дополнительные работы

- разработка вариантов документации по разделам состава СОС,
- подготовка демонстрационных материалов,
- проведение натурных обследований территорий,
- подготовка материалов СОС к опубликованию,
- выполнение функций заказчика,
- оплата счетов согласующих организаций и др.

Дополнительные работы при необходимости их выполнения включаются в задание на разработку СОС и дополнительно оплачиваются заказчиком

1 6. Уровень договорной цены разработки СОС ($Ц_{сос}$) при финансировании работ из средств городского бюджета определяется по формуле

$$Ц_{сос}=(С_{осн.сос}+С_{доп})\bullet N_{г.з}\bullet К_{пер}=(С_{мат\ сос}+С_{уч\ сос}+С_{отр\ сос}+С_{доп})\bullet N_{г.з}\bullet К_{пер},$$

где.

$С_{мат\ сос}$ - базовая стоимость основных работ по разработке материалов среднесрочных отраслевых схем размещения объектов (определяется в соответствии с п 2 1. настоящих «Рекомендаций»),

$С_{уч\ сос}$ – базовая стоимость основных работ по разработке предложений по определению территорий (участков) размещения объектов (определяется на основании пункта 4 таблицы 6 «Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г. Москве МРР-3 2 39-03» с применением коэффициента К=0,5 от стоимости архитектурно-градостроительных решений),

$С_{отр\ сос}$ –базовая стоимость основных работ по подготовке отраслевых разделов среднесрочной отраслевой схемы, включая стоимость разработки предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обеспечению размещаемых объектов, проведения оценки мероприятий ГО ЧС, экологической оценки состояния территорий (составляет 15% от базовой

стоимости основных работ по подготовке материалов СОС определенного назначения, определяемой в соответствии с порядком, изложенным в пункте 2 1. настоящих «Рекомендаций»)

Величина базовой стоимости $С_{отр\ сос}$ подлежит уточнению по завершению разработки предложений по определению территорий (участков) размещения объектов с помощью коэффициентов стоимости подготовки отраслевых разделов ($К_{отр.сос}$), изложенных в таблице 2.

Таблица 2

Площадь участка в га	Количество участков		
	1	2 - 4	5 - 8
до 0,5	0,05	0,13	0,20
от 0,5 до 1,5	0,06	0,14	0,20
от 1,5 до 4,5	0,07	0,15	0,20
Примечание к таблице 2 При выполнении 2-х отраслевых разделов для одного участка применяется К = 0,8			

$С_{доп}$ – базовая стоимость дополнительных работ (определяется в порядке, изложенном в разделе 3 настоящих «Рекомендаций»),

$N_{гз}$ - норматив стоимости работ городского заказа, установленный Департаментом экономической политики и развития города Москвы,

$К_{пер}$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости проектирования в текущий уровень цен, принятый Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РАБОТ

2.1. Стоимость основных работ по подготовке материалов СОС определяется исходя из стоимости подготовки материалов «базовой» среднесрочной отраслевой схемы размещения объектов общественного обслуживания местного уровня повседневного спроса (детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, районных поликлиник и т.п.), которая составляет 3032 тыс рублей в уровне цен 1998 года (4700 тыс.рублей в уровне цен по состоянию на 1 01 2000 года)

Стоимость подготовки материалов СОС размещения объектов иного назначения ($С_{мат.сос.i}$) определяется с помощью корректирующих коэффициентов $К_к$, отражающих изменение трудоемкости работ в зависимости от вида объектов, частоты их размещения и мощности, по формуле:

$$С_{мат\ сос\ i} = 3032\ (4700) \bullet К_к$$

Величины коэффициентов $К_к$ представлены в таблице 3

Таблица 3

Корректирующие коэффициенты по функциональному назначению объектов $К_к$											
Общественные							Производственные				Внешнего транспорта
Административно-деловые	Учебно-образовательные	Культурно-просветительные	Торгово-бытовые	Лечебно-оздоровительные	Спортивно-рекреационные	Учебно-воспитательные	Коммунально-складские	Промышленные	Специальные	Жилищно-коммунальные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0,7	1,0	0,7	0,7	0,9	0,7	1,0	0,7	0,9	0,8	0,8	0,8

К базовой стоимости основных работ по подготовке материалов СОС, определенной в соответствии с вышеуказанным порядком, применяется поправочный коэффициент полноты проработки документации $К_{п\,пр}$, учитывающей требование заказчика к степени проработки тех или иных разделов установленного состава СОС Величина поправочного коэффициента $К_{п\,пр} \leq 1$ и определяется на основании таблицы 1

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Таблица 4

№№ пп	Наименование работ	Порядок определения стоимости
1	Разработка вариантов документации по разделам состава СОС	в долях от стоимости основных работ по подготовке СОС, соответствующих долям варьируемых разделов в структуре стоимости подготовки материалов СОС (таблица 1) с учетом коэффициента К=0,5
2	Выполнение функций Генерального проектировщика	до 2% в пределах стоимости работ, поручаемых субподрядными организациям
3	Подготовка демонстрационных материалов	на основании МРР-3 2 40-04

Базовая стоимость других видов дополнительных работ в случае необходимости их выполнения, по которым отсутствуют нормативно-методические документы по ценообразованию, определяется на основе «Методики расчета стоимости проектных и других видов работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков», изложенной в приложении 2 к «Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве МРР-3 2 06 06-06»

Приложение

Пример расчета
стоимости разработки среднесрочной отраслевой схемы
размещения объектов на территории города Москвы

1 Исходные данные

1 1. Наименование работы разработка среднесрочной отраслевой схемы размещения объектов бытового обслуживания населения города Москвы (бани муниципальные и фабрики химчистки)

1 2 Дополнительные работы. нет.

1 3 Финансирование средства городского бюджета

1 4. Срок сдачи заказчику II квартал 2006 года

2 Расчет договорной цены разработки среднесрочной отраслевой схемы $Ц_{сос}$

$Ц_{сос} = (С_{мат\ сос}+С_{уч\ сос}+С_{отр\ сос}+С_{доп}) \bullet N_{г\ з} \bullet К_{пер}$ (пункт 1 6 Рекомендаций), где

$С_{мат\ сос}$ – базовая стоимость основных работ по разработке материалов среднесрочной отраслевой схемы размещения объектов в ценах 1998 г ,

$С_{уч\ сос}$ – базовая стоимость основных работ по разработке предложений по определению территорий (участков) размещения объектов в ценах 1998 года,

$С_{отр\ сос}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке отраслевых разделов среднесрочной отраслевой схемы в ценах 1998 года,

$С_{доп}$ - базовая стоимость дополнительной работы в ценах 1998 г ,

$N_{г\ з}$ – норматив стоимости работ в проектировании объектов городского заказа На 2006 год $N_{г\ з} = 0{,}61$ (письмо Департамента экономической политики и развития города Москвы № ДПР/6-2/5-108 от 8 02 2006 г),

$К_{пер}$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости основных проектных, дополнительных работ (услуг) в проектировании и предпроектных работ в уровень цен II квартала 2006 г. $К_{пер(II\ 06)}$=3,519 - пункт 1 1 приложения 1 к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы № МС-2-06 от 26 02 2006 г.

2.1 Расчет $С_{мат\ сос}$

Основание пункт 2 1 и таблица 3 «Временной методики»

$С_{мат\ сос}$ = 3032 • $К_к$ = 3032 • 0,7 = 2122,4 тыс руб

2 2 Расчет $С_{уч\ сос}$ при количестве подобранных участков размещения:

• муниципальных бань – 3 участка по 3000 кв м ,

• фабрик химчистки - 2 участка по 4000 кв м

Основания.

• «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве МРР-3.2 06 06-06»,

• «Рекомендации по определению стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения объектов строительства (реконструкции) на территории города Москвы.МРР-3 2 41 02-07».

• «Временная методика определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г Москве МРР-3 2 39-03»

$С_{уч\ сос}$ = ($С_{гр(98)}$ • 0,15 • 0,5) • 0,5 • $n_{уч}$,

где

$С_{пр(98)}$ = а +в • х – базовая стоимость проектных работ по объектам коммунально-бытового назначения (таблица 3 9 1 МРР-3 2 06 06-06)

• муниципальная баня. 450 + 0,34 • 3000 = 1470 тыс руб. (пункт 6 таблицы 3 9 1),

• фабрика химчистки· 910 тыс руб (пункт 4 таблицы 3 9 1),

$С_{пр(98)}$ • 0,15 – базовая стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения (МРР-3 2 41-04),

$С_{пр(98)}$ • 0,15 • 0,5 – базовая стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения с учетом корректирующего коэффициента для объектов массового строительства $К_{кт}$ = 0,5 (МРР-3.2 41-04);

($С_{пр(98)}$ • 0,15 • 0,5) • 0,5 базовая стоимость $С_{уч\ сос}$ при подборе одного участка,

$n_{уч}$ – количество участков

$С_{уч\ сос}$ при подборе участков размещения муниципальных бань:

$С_{уч\ сос(бани)}$ = 1470 • 0,15 • 0,5 • 0,5 • 3 = 165,375 тыс.руб

$С_{уч\ сос}$ при подборе участков размещения фабрик химчистки

$С_{уч\ сос(хим)}$ = 910 • 0,15 • 0,5 • 0,5 • 2= 68,25 тыс руб

Стоимость $С_{уч\ сос\ всего}$ = 165,375 + 68,25 = 233,625 тыс руб

2 3. Расчет $С_{отр\ сос}$

Основание пункт 1 6 «Рекомендаций».

$С_{отп\ сос}$ = 2122,4 • 0,15 = 318,36 тыс руб

2 4 Расчет базовой стоимости основных работ

Основание пункт 1 6 «Рекомендаций»

$С_{осн\ сос}$ = $С_{маг\ сос}$ + $С_{уч\ сос}$ + $С_{отр\ сос}$ = 2122,4 + 233,625 + 318,36 = =2674,385тыс руб

2 5 Расчет базовой стоимости основных работ городского заказа

$С_{сос(98)г\ з}$ = ($С_{осн\ сос}$ • $N_{г\ з}$) = 2674,385 • 0,61 = 1631,375 тыс руб

2 6 Расчет $Ц_{сос}$ в уровне цен II квартала 2006 года.

$Ц_{сос(II\ 06)} = С_{сос(98)г\ з} \bullet К_{пер} = 1631,375 \bullet 3,519 = 5740,8$ тыс.руб.

2 7 Величина $Ц_{сос(II\ 06)}$ с учетом налога на добавочную стоимость (НДС) составляет

$Ц_{сос(II\ 06)} = 5740,8 \bullet 1,18 = 6774,15$ тыс.руб

Научно - техническое издание

РЕКОМЕНДАЦИИ
по определению стоимости работ по разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города Москвы

МРР- 3.2.17.02-07

Ответственная за выпуск Бычкова Л. А.

ГУП города Москвы «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ»
ГУП «НИАЦ»

125047, Москва. Триумфальная пл., д.1

Подписано к печати 06. 12. 2007 г. Бумага офсетная. Формат 60x901/16.

Право распространения указанного документа принадлежит ГУП «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 ГУП «НИАЦ»

(125047 г. Москва, Триумфальная площадь, д.1, здание Москомархитектуры, 5этаж, ком.517б)
Тел.:(495) 251-99-58. Факс: (495) 250-99-28
e-mail: gost.e-ecolog.ru
gost.e-ecolog.ru

ГУП «НИАЦ» принимает заказы на разработку методических рекомендаций по ценообразованию.
Тел.: (495) 250-99-28
ГУП «НИАЦ» оказывает консультации по применению нормативно-методической литературы только своим клиентам. Тел.:(495) 250-99-28

gost.e-ecolog.ru