Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве

МРР- 3.2.39.02-06

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2007

gost.e-ecolog.ru

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве

МРР- 3.2.39.02-06

2007

«Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» подготовлены на основании постановления Правительства Москвы от 10.08.2004 г. № 557-ПП «О совершенствовании территориальной сметно-нормативной базы для определения стоимости строительства объектов в городе Москве» и утверждены и введены в действие распоряжением Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве от 9.03.2007 г. № 3.

«Рекомендации» разработаны специалистами ГУП «НИАЦ» (Дронова И.Л., Тихомиров Н.Н.) при участии специалистов ГУП НИиПИ Генплана Москвы (Романовская Т.М., Страшнова Л.Ф., Страшнова Ю.Г., Васькина С.Н.) и ГУП ГлавАПУ (Чаадаев В.В., Барсуков Т.М., Соловьева Г.В., Михайлова О.И., Баранкина Ю.В.).

«Рекомендации» предназначены для использования проектными организациями и заказчиками при формировании договорных цен на разработку градостроительного обоснования размещения объекта строительства (реконструкции) в городе Москве и на прилегающих территориях Московской области взамен «Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г. Москве. МРР-3.2.39-03».

Настоящий документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Москомархитектуры.

© Государственное унитарное предприятие «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» (ГУП «НИАЦ»), 2007 г.

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение.....	5
1.	Общие методические положения.....	6
2.	Порядок расчета стоимости разработки градостроительного обоснования	12
	Приложение: Примеры расчета стоимости разработки градостроительного обоснования.....	19

ВВЕДЕНИЕ

«Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» разработаны взамен «Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г.Москве. МРР-3.2.39-03».

Основанием для разработки настоящих «Рекомендаций» является решение о корректировке нормативно-методических документов по ценообразованию на работы, связанные с предпроектной и проектной подготовкой строительства, в уровне цен 2000 года в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 557-ПП от 10 августа 2004 года «О совершенствовании территориальной сметно-нормативной базы для определения стоимости строительства объектов в городе Москве».

Рекомендации разработаны с учетом требований, изложенных в «Положении о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов», утвержденном постановлением Правительства Москвы от 23.08.2002 г. № 629-ПП.

Рекомендации предназначены для определения уровня договорных цен на работы по разработке градостроительного обоснования размещения объектов строительства, реконструкции для города Москвы и прилегающих территорий Московской области.

1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» (далее – «Рекомендации») содержат метод и порядок формирования стоимости основных работ по разработке градостроительного обоснования размещения объекта строительства, реконструкции объекта (далее – ГОР) и дополнительных работ и услуг в базовом и текущем уровнях цен.

1.2. Базовая стоимость разработки ГОР представлена в настоящих «Рекомендациях» в уровне цен по состоянию на 1.01.1998 г. и по состоянию на 1.01.2000 г.

1.3. Базовая стоимость основных работ по подготовке ГОР содержит стоимость разработки комплекта проектной документации (6 экземпляров) в составе, установленном «Положением о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов», утвержденным постановлением Правительства Москвы № 629-ПП от 13.08.2002 года.

1.4. Базовая стоимость основных работ определяется исходя из базового удельного показателя стоимости разработки ГОР в расчете на один гектар территории с учетом величины площади территории и уточняется с помощью корректирующих коэффициентов в зависимости от усложняющих (упрощающих) факторов и условий.

1.5. В стоимости основных работ по разработке ГОР не учтены и требуют дополнительной оплаты работы, которые могут выполняться в случае необходимости при включении их в задание на проектирование.

В состав дополнительных к основному объему работ входят:

- научно-исследовательские (в случае отсутствия требуемых нормативных документов);

- археологические исследования;

- инженерно-геологические и геодезические изыскания;

- историко-архитектурные исследования и историко-архитектурный опорный план;

- ландшафтно-визуальный анализ;

- расчеты, связанные с природоохранными мероприятиями;

- таксация существующих зеленых насаждений;

- фотофиксация;

- разработка основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня;

- проектирование вариантов;

- разработка дендропланов;

- вариантный подбор участка строительства (разработка предложений по определению территории размещения объекта);

- подготовка паспортов БТИ;

- расчет компенсаций владельцам зданий, подлежащих сносу, расположенных на отводимом земельном участке и другие.

В состав дополнительных работ, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчиком, входят:

• сбор исходных данных;

• подготовка задания на разработку ГОР;

• работы по получению дополнительных к обязательным согласований проектных решений;

• подготовка пояснительных графических и текстовых материалов к заседаниям Правительства Москвы по вопросу об утверждении ГОР и другие.

Порядок определения стоимости дополнительных работ изложен в пункте 2.3. настоящих «Рекомендаций».

1.6. Стоимость разработки ГОР определяется на весь объем основного состава документации, представленного в вышеуказанном «Положении», и распределяется по разделам в соответствии с разбивкой по составу, представленной в таблице 1.

Таблица 1

Состав градостроительного обоснования

№№ п.п.	Наименование раздела	Долевое значение в общем объеме в%
1	2	3
1.	**Градостроительные условия размещения объекта. В разделе определяются:**	**50,5**
1.1.	Допустимый вид функционального, строительного, ландшафтного использования территории (с включением расчета по обоснованию соответствия функционального, строительного и ландшафтного назначения участка установленному регламенту градостроительного зонирования) (при необходимости). Планы зонирования М 1:2000	7
1.2.	Границы разработки градостроительного обоснования Схема М 1:5000	1,5
1.3.	Границы участков установленных землепользований, утвержденных проектов, опорной застройки для установления границ участка территории размещаемого объекта Представляются в виде: - таблицы существующих землепользователей с указанием пользователя, площади участка, сроков аренды (по данным Москомзема): - на опорном плане М 1:2000 нанесение границ существующих землепользователей (по данным Москомзема и натурного обследования территории); - экспликации существующих зданий и сооружений с указанием адреса, этажности, площади застройки и общей площади, данных Мосгосрегистрации о форме собственности (с приложением паспортов БТИ)	15

Продолжение таблицы 1

1	2	3
	Пояснительная записка содержит перечисленную выше текстовую и табличную информацию. Графический материал: Опорный план, М 1:2000	
Примечание к п.1.3 В случае имеющейся утвержденной градостроительной документации в М 1:2000, не противоречащей размещению объекта, приложить материалы согласований.		
1.4.	Допустимый объем размещаемой застройки, рассчитываемый исходя из нормативных, существующих и потенциально возможных параметров функционально-планировочного образования в соответствии с МГСН 1.01-99. Раздел пояснительной записки, в виде таблицы – Баланс территории, включающей существующее положение, требуемое по норме, обеспечиваемое по предпроектной проработке на рассматриваемой территории. Допустимые показатели плотности и застроенности участка, высотности объекта (согласно требований МГСН 1.01-99) – раздел пояснительной записки, включающий расчет плотности застройки и другие указанные регламентируемые показатели. Допустимые виды функционального состава комплекса и их показатели в балансе территории в соответствии с установленными режимами градостроительной деятельности на территории Природного комплекса – раздел пояснительной записки, включающий определение функционального назначения, расчет площади застройки и этажности проектируемого объекта согласно установленным требованиям для территории Природного комплекса	7,5
1.5.	Допустимые габариты объекта и его размещение на участке в соответствии с действующими нормативами по инсоляции – в составе пояснительной записки определение этажности и площади застройки проектируемого объекта. При необходимости в составе дополнительных работ выполняется расчет инсоляции и освещенности специализированными организациями, по их расценкам	5,0
1.6.	Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) в составе пояснительной записки с графическим приложением – сводный план инженерных коммуникаций. Определение необходимости в разработке локальных схем по отдельным видам инженерного обеспечения с учетом рекомендаций эксплуатирующих организаций.	10

Продолжение таблицу 1

1	2	3
	Согласование раздела «Инженерное обеспечение» с эксплуатирующими организациями осуществляется получением технических условий при выполнении инженерного заключения.	
1.7.	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Противопожарные мероприятия.	4,5
2.	**Экологическое обоснование размещения объекта (выполняется в соответствии с Временным положением о порядке учета экологических требований при разработке и согласовании предпроектной градостроительной документации, одобренным ГЭЭ) включает следующие разделы:**	**12**
2.1.	Экологические и санитарно-гигиенические характеристики территории. Существующие экологические и санитарно-гигиенические ограничения использования территории	4
2.2.	Экологические и санитарно-гигиенические характеристики проектируемого объекта. Предварительная укрупненная оценка видов и уровней его взаимодействия на окружающую среду с учетом установленных режимов градостроительного зонирования и существующего состояния окружающей среды	4
2.3.	Условия к разработке проектного решения. Выявление состава мероприятий природоохранного и средозащитного назначения, обеспечивающих достижение нормативных параметров качества окружающей среды на участке объекта	4
3.	**Градостроительные мероприятия за пределами границ участка размещаемого объекта. Утверждаются: Распоряжением Москомархитектуры**	**13,5**
3.1.	Разработка линий градостроительного регулирования (в случае необходимости их изменения) Акт изменения ЛГР выпускается после утверждения Градостроительного обоснования по отдельной смете.	4
3.2.	Разработка схемы организации движения транспорта, включая наземный пассажирский транспорт с размещением остановок (М 1:2000 или М 1.5000), с определением необходимости строительства новых магистральных улиц и местного значения улиц и дорог или реконструкции существующих, с подъездами и автостоянками	6
3.3.	Нанесение границ благоустройства и озеленения на эскизе застройки (М 1:2000) компенсационного озеленения на прилегающей к отводимому участку территории.	1
3.4.	Требования по реконструкции или новому строительству учреждений обслуживания, в т.ч. школ и детских садов	1
3.5.	Требования по строительству и реконструкции инженерных коммуникаций и сооружений;	1,5

Продолжение таблицу 1

1	2	3
4.	**Архитектурно-строительные требования к проектированию размещаемого объекта**	**24**
4.1.	Границы участка объекта, параметры функционального, строительного и ландшафтного назначения участка	3
4.2.	Основные технико-экономические показатели объекта: площадь отводимого земельного участка, площадь застройки, общая площадь объекта (рассчитанная как суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен здания), площадь подземного пространства, этажность, верхняя отметка объекта, площадь благоустройства, площадь компенсационного озеленения	2
4.3.	Линии градостроительного регулирования участка застройки, план линий градостроительного регулирования (М 1:2000). В случае необходимости корректировки существующих или установления новых линий	1
4.4.	Нормируемые показатели баланса территории участка. Эскиз застройки (М 1:2000)	10
4.5.	Предварительная оценка существующих зеленых насаждений с определением количества зеленых насаждений, находящихся на территории отводимого земельного участка, возрастной и породный (ценные, малоценные) состав зеленых насаждений, расчет площади участка (при необходимости) для создания новых зеленых насаждений: на графических материалах нанесение наиболее ценных зеленых насаждений	3
4.6.	Условия обеспечения требований к прокладке, перекладке инженерных коммуникаций - при необходимости выделение на эскизе застройки технических зон инженерных коммуникаций	3
4.7.	Мероприятия за пределами отводимого участка	2
	ИТОГО:	**100**

Примечания к таблице 1:

1. При использовании ранее выполненных проработок архитектурно-строительных решений (типовой проект, проект повторного применения и пр.) объем работ уточняется.

Необходимость выполнения разделов определяется с учетом наличия требуемой информации в ранее разработанной градостроительной документации. В случае наличия требуемой информации в ранее разработанной документации материалы согласований и заключений прикладываются к проекту и дополнительной оплате не подлежат.

2. Настоящая разбивка может быть скорректирована по отдельным позициям в зависимости от специфики конкретного проекта.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ

2.1. Стоимость разработки ГОР в текущем уровне цен ($C_{гор(т)}$) определяется по формуле:

$$C_{гор(т)} = (C_{осн.гор(Б)} + C_{доп(Б)}) \bullet K_{пер(Б/т)},$$

где:

$C_{осн.гор(Б)}$ – базовая стоимость основных работ по разработке ГОР;

$C_{доп(Б)}$ – базовая стоимость дополнительных работ;

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

При городском заказе на разработку ГОР его стоимость определяется с учетом норматива стоимости работ городского заказа ($N_{г.з}$), установленного Департаментом экономической политики и развития города Москвы, по формуле:

$$C_{гор(т)} = (C_{осн.гор(Б)} + C_{доп(Б)}) \bullet N_{г.з} \bullet K_{пер(Б/т)},$$

2.2. Порядок расчета базовой стоимости основных работ

2.2.1. Базовая стоимость основных работ по разработке ГОР определяется по формуле:

$$C_{осн.гор(Б)} = БУПС_{гор} \bullet F_{пр} \bullet \prod_{i=1}^{i=n} K_{кi} \quad ,$$

где:

$БУПС_{гор}$ - базовый удельный показатель стоимости разработки ГОР в тыс.руб. на один гектар территории размещения объекта строительства или реконструкции (таблица 2);

$F_{пр}$ – величина приведенной площади территории в га (определяется в порядке, изложенном в пункте 2.2.3);

$\prod_{i=1}^{i=n} K_{кi}$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитываю-

щих усложняющие (упрощающие) факторы и условия разработки ГОР (принимаются на основании пункта 2.2.4).

2.2.2. Значения базовых удельных показателей стоимости разработки ГОР (**БУПС$_{гор}$**) в М 1:2000 представлены в таблице 2.

Таблица № 2

Площадь территории в га до:	1 га	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20 га и более
БУПС$_{гор}$ в уровнях цен: на 1.01.1998 г.	84,7	71,7	62,5	54,7	46,9	41,7	39,1	35,2	33,9	30,5	23,5	18,2
на 1.01.2000 г.	131,3	111,1	96,9	84,8	72,7	64,6	60,6	54,6	52,5	47,3	36,4	28,2

Примечания:

1. При М 1:5000 к БУПС$_{гор}$ применяется коэффициент 0,75;

   При М 1:10000 - « - - « - 0,6.

2. При промежуточных значениях площади территории значение **БУПС$_{гор}$** определяется методом интерполяции.

2.2.3. Величина приведенной площади территории (**F$_{пр}$**) определяется по формуле:

$$\mathbf{F_{пр}} = \sum_{i=1}^{i=n} (\mathbf{F_i} \bullet \mathbf{K_{ni}}),$$ где:

где:

F$_i$ - площадь территории градостроительных мероприятий, рассматриваемой при разработке ГОР (га)

К$_{ni}$ - корректирующий коэффициент, учитывающий трудоемкость работ в зависимости от вида и площади рассматриваемой территории. (определяется по таблице 3).

Таблица № 3

Значения корректирующих коэффициентов Kni

№№ пп	Основные виды территорий рассмотрения	Размер территории в «га»				
		до 1,0	до 5,0	до 10,0	до 15,0	до 20,0 и более
		Значения Kni				
1.	Территория размещения объекта строительства*	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Территории объектов приближенного и повседневного обслуживания, приобъектного озеленения и благоустройства, обеспеченность школами и дошкольными учреждениями	0,3	0,25	0,2	0,15	0,1
3.	Территории инженерного, транспортного обеспечения, объектов ГО и ЧС; план линий градостроительного регулирования**	0,1	0,09	0,08	0,06	0,05
4.	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01

Примечание:

* территория размещения объекта строительства состоит из:

- участка размещения объекта (отводимый);
- участка благоустройства вне пределов отводимого (обременения к основному участку);
- участка компенсационного озеленения (обременение).

** В расчетах стоимости рассматриваются отдельно территории инженерного обеспечения, территории транспортного обеспечения и ГО и ЧС, а также территории разработки плана линий градостроительного регулирования (в случае необходимости).

2.2.4. При определении базовой стоимости разработки градостроительного обоснования применяются следующие корректирующие коэффициенты:

$K_{к1}$ - коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от мощности объекта. Значения $K_{к1}$ принимаются по таблице № 4.

Таблица № 4

Значения корректирующего коэффициента $K_{к1}$

Мощность объекта м²общ пл м³	до 100 до 300	до 1000 до 3000	до 5000 до 15000	до 10000 до 30000	до 15000 до 45000	до 30000 до 90000	до 50000 до 150000	до 80000 до 240000	80000 и более 2400000 и более
$K_{к1}$	1,0	1,08	1,16	1,22	1,3	1,36	1,44	1,5	1,55

Мощность объекта в м^3 принимается для объектов коммунально-производственного назначения.

$К_{к2}$ - коэффициент, учитывающий местоположение объекта в городе. Значения $K_{к2}$ принимаются по таблице № 5.

Таблица № 5

Значения корректирующего коэффициента $K_{к2}$

Местоположение объекта в городе	В пределах Садового кольца	Между Садовым кольцом и Московской окружной железной дорогой	За пределами Московской кольцевой железной дороги
$К_{к2}$	1,2	1,1	1,0

$К_{к3}$ - коэффициент, учитывающий большое градостроительное значение объекта, размещаемого в исторической застройке. Значение $K_{к3}$ принимается равным 1,3.

$К_{к4}$ - коэффициент полноты разработки градостроительного обос-

нования (определяется расчетом по долевому участию раздела в составе документации, представленном в таблице № 1);

$К_{к5}$ - коэффициент реконструкции на территории, застроенной более чем на 30%. Принимается в пределах 1,1-1,2.

Произведение всех примененных корректирующих коэффициентов ($ПК_i$) без учета коэффициента, учитывающего сокращение сроков проектирования, и коэффициента реконструкции не должно превышать значения 2,0.

2.3. Порядок расчета стоимости дополнительных работ.

2.3.1. Базовая стоимость дополнительных к основному объему работ, выполняемых в соответствии с заданием на разработку ГОР, определяется в следующем порядке:

2.3.1.1. базовая стоимость разработки вариантов разделов документации определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по подготовке ГОР в соответствии с долями варьируемых разделов документации установленного состава, представленными в таблице 1.

2.3.1.2. базовая стоимость вариантного подбора участка строительства (разработки предложений по определению территории размещения объекта) определяется с помощью коэффициента К = 0,5 от базовой стоимости архитектурно-градостроительного решения.

2.3.1.3. базовая стоимость разработки основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня (гостиницы, спортивные комплексы, театры, досуговые центры и т.п.) с планом размещения объектов в М 1:2000 определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по разработке ГОР по нормативам, представленным в таблице 7.

Таблица 7

Площадь территории	до 30 га	30 га и более
Нормативы для определения стоимости разработки основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня	8	10

2.3.2. Базовая стоимость дополнительных работ по сбору исходных данных и разработке задания на разработку ГОР, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчикам, определяется на основе нормативов, выраженных в процентах от базовой стоимости основных работ по разработке ГОР ($С_{осн.гор(Б)}$), представленных в таблице 6.

Таблица 6

$С_{осн.гор(Б)}$ в тыс. руб. в уровнях цен: на 1.01.1998 г. на 1.01.2000 г.	до 15,0 до 23,0	до 30,0 до 46,0	до 65,0 до 100,0	до 95,0 до 147,0	до 125,0 до 194,0	до 160,0 до 248,0	160,0 и более 248,0 и более
Норматив для определения стоимости работ по сбору исходных данных	15,0	12,0	10,0	8,0	7,5	7,0	6,8
Норматив для определения стоимости разработки задания на проектирование	5,0	3,0	2,0	1,5	1,4	1,3	1,2

2.3.3. Стоимость работ, связанных с выполнением функций генерального проектировщика, определяется в размере до 5% в пределах стоимости работ, поручаемых субподрядным организациям.

2.3.4. Базовая стоимость других видов дополнительных работ при отсутствии соответствующих нормативных документов по ценообразованию определяется в соответствии с «Методикой 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».

2.3.5. Договорная цена разработки ГОР формируется сторонами на основе стоимости в текущем уровне цен ($С_{гор(т)}$), определяемой в соответствии с пунктом 2.1. настоящих «Рекомендаций». В составе договорной

цены могут быть предусмотрены надбавки (доплаты) за сокращение сроков разработки ГОР, рассчитываемые в порядке и в случаях, предусмотренных в разделе 6 «Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06».

Приложение

Примеры расчета стоимости разработки градостроительного обоснования

Пример № 1

1. Исходные данные:

1. Наименование и место расположения объекта – «Кемпинг» у МКАД.

2. Мощность объекта – 6,6 тыс.кв.м. общей площади.

3. Территория размещения объекта строительства:

$F_1 = 0,45 + 0,44 + 0,9 = 1,79$ *га,*

где:

0,45 - отводимый участок;

0,44 - участок благоустройства вне пределов отводимого (обременения к основному участку);

0,9 - участок компенсационного озеленения (обременение).

4. Территория размещения систем инженерно-транспортного обеспечения:

$F_3 = 1,8$ - территория размещения систем инженерного обеспечения;

$F_3 = 3,8$ - территория размещения транспортных коммуникаций.

5. Вопросы приближенного и повседневного обслуживания не рассматриваются. Проблемы экологического влияния рассмотрены ранее при строительстве МКАД.

6. Дополнительные работы не требуются.

7. Объект городского заказа.

8. Срок сдачи работы – IV квартал 2006 г.

II. Расчет стоимости:

1. В базовом уровне цен на 1 01.2000 г.:

$$C_{гор(2000)} = БУПС_{гор(2000)} \bullet F_{пр} \bullet \prod_{i=1}^{i=n} ПК_{ki} \ ,$$

$$F_{пр} = \sum_{i=1}^{i=n} (F_i \bullet K_{пi}) \qquad (K_{пi} \text{ - см. таблицу 3})$$

$$F_{пр} = 1.79 \bullet 1,0 + 1,8 \bullet 0,09 + 3,8 \bullet 0,09 = 1,79 + 0,162 + 0,342 = 2,294 \text{ га}$$

$$\prod_{i=1}^{i=n} ПК_{ki} = 1,22 \bullet 1,0 \bullet 1,0 \bullet 1,0 = 1,22 \text{ (см пункт 2.2.4)}$$

$БУПС_{гор(2000)} = 115,34$ тыс.руб/га (таблица 2)

$C_{гор(2000)} = 115,34 \bullet 2,294 \bullet 1,22 = 322,8$ тыс.руб.

$C_{гор(2000)городского\ заказа} = 322,8 \bullet 0,61 = 196,9$ тыс.руб.

2. В текущих ценах на IV квартал 2006 года:

$C_{гор(IV\ 06)} = 196.9 \bullet 2,342 = 461,14$ тыс.руб

где:

$K_{пер(2000/IV\ 06)} = 2,342$ – коэффициент пересчета (протокол № МС-2-06 от 26.02.2006 г.)

Пример № 2

I. Исходные данные:

1. «Жилой дом» на Кутузовском пр-те, 13.

   Общая площадь 16,1 тыс.кв.м.

2. $F_1 = 0,42 + 0,27 + 0,42 = 1,11$ га,

3. $F_2 = 2,8$ га – территории объектов приближенного и повседневного обслуживания

4. F_3 = *1,8 га* – территория размещения систем инженерного обеспечения, и *1,8 га* – территория размещения транспортных коммуникаций

Итого $F_3 = 1,8 \bullet 2 = 3,6$

5. F_4 – *не требуется*

6. Дополнительные работы не требуются.

7. Городской заказ.

8. Срок сдачи работы – IV квартал 2006 г.

II. Расчет стоимости:

В базовом уровне цен на 1 01.2000 г.:

$$F_{пр} = 1,11 \bullet 1,0 + 2,8 \bullet 0,25 + 1,8 \bullet 0,09 \bullet 2 = 1,11 + 0,7 + 0,324 = 2,134 \text{ га}$$

$$\prod_{i=1}^{i=n} ПК_{ki} = 1,36 \bullet 1,1 \bullet 1,0 \bullet 1,0 = 1,496 \quad (K_{ki} = \text{см. пункт 2.2.4})$$

$$БУПС_{гор(2000)} = 129,08 \text{ тыс.руб/га}$$

$$С_{гор(2000)} = 129,08 \bullet 2,134 \bullet 1,496 = 412,08 \text{ тыс.руб.}$$

$$С_{гор(2000)городского\ заказа} = 412,08 \bullet 0,61 = 251,37 \text{ тыс.руб.}$$

2. В текущих ценах на IV квартал 2006 года:

$$С_{гор(IV\ 06)} = 251,37 \bullet 2,342 = 588,7 \text{ тыс.руб.}$$

где:

$K_{пер(2000/IV\ 06)} = 2,342$ – *коэффициент пересчета (протокол № МС-2-06 от 26.02.2006 г.)*

Пример расчета стоимости вариантного подбора участка

1. Исходные данные

Размещение гостиницы на 200 мест.

Ориентировочная площадь 9000 м^2.

По табл. 3.4.2. п.3 МРР-3.2.06.05-03 определяем базовую цену на проектирование гостиницы в ценах 1998 г. ($Ц_{б(98)}$):

$Ц_{б(98)} = a + вх = 610,0$ *тыс руб* $+ 0,333$ *тыс.руб* $\bullet$ $9000 = 3607$ *тыс.руб.*

Рассчитаем базовую (в ценах 1998 г.) стоимость «вариантного» подбора участка строительства ($С_{в\,п\,у}$) при этом:

$К_1 - 0,15$ – коэффициент на архитектурно-градостроительное решение МРР-3.2.41-04;

$К_2 - 0,5$ – корректирующий коэффициент, учитывающий сложность и градостроительную значимость объекта МРР-3.2.41-04;

$К_3 - 0,5$ на вариантный подбор участка.

Тогда,

$С_{в\,п\,у(98)} = Ц_{б(98)} \bullet К_1 \bullet К_2 \bullet К_3 = 3607$*тыс.руб*$\bullet 0,15 \bullet 0,5 \bullet 0,5 = 135,26$ *тыс. руб.*

В текущих ценах на IVквартал 2006 г.:

$С_{в\,п\,у(IV\,06)} = 135,26 \bullet 3,63 = 491$ *тыс руб.*

где:

$К_{пер(98/IV\,06)} = 3,63$ *– коэффициент пересчета (стр 1.1 приложения 1 к протоколу заседания Межведомственного совета № МС-2-06 от 26.02.2006 г.).*

Научно - техническое издание

Р Е К О М Е Н Д А Ц И И

по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве

МРР- 3.2.39.02-06

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 09. 03. 2007 г. Бумага офсетная. Формат 60х901/16.

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

Краткий перечень нормативно-методической литературы, распространяемой ГУП «НИАЦ»

1	*Градостроительный кодекс РФ № 191-ФЗ от 29 12 2004*
2	Доп №1 к МГСН 3 01-01 Жилые здания «О размещении на первых этажах жилых домов объектов общественного назначения»
3	Доп №1 к МГСН 5 01-01 Стоянки легковых автомобилей
4	Закон г Москвы от 09 07 03 №50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию объектов»
5	Постановление от 28 09 04 № 671-ПП «Об обеспечении реализации Закона г Москвы от 09 07 03 №50» (включает «**Порядок подготовки Акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта для строительства**»)
6	Постановление от 28.12.04 №954-ПП «О совершенствовании порядка выдачи Москомархитектурой документов в режиме **«одного окна»**
7	Постановление от 25 01.05 №43-ПП «О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов в Москве»
8	Изменения к МГСН 1 01-99 **о нормировании расчетных показателей требуемого количества машиномест**
9	Изменения к МГСН 1 01-99 о нормативных показателях по проектированию размещения **объектов общественного питания**
10	Изменения к МГСН 1 01-99 о нормативных показателях по проектированию размещения **объектов бытового обслуживания**
11	Изменения и дополнения к МГСН 1 02-02 по нормированию крышного и вертикального озеленения и цветочного оформления
12	Изменения №1 к МГСН 4 04-94 и МГСН 4 12-97
13	Изменения №1-3 к МГСН 4.13-97 Предприятия розничной торговли
14	Изменения №1 и № 2 к МГСН 4 14-98 Предприятия общественного питания
15	Инструкция по инженерно-геологическим и геоэкологическим изысканиям (2004)
16	Инструкция по проектированию и устройству свайных фундаментов зданий и сооружений (2001)
17	Инструкция по составу, порядку отбора и комплектования проектной документации для территориального страхового фонда документации города Москвы (2005)
18	МГСН 1 01-99 Нормы и правила проектирования планировки и застройки
19	МГСН 1.02-02 Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы
20	МГСН 1 03-02 Пешеходные переходы вне проезжей части улиц Объекты мелкорозничной торговли и сервиса в пеш переходах
21	МГСН 1 04-2005 Временные нормы и правила проектирования планировки и застройки участков территории высотных зданий-комплексов, высотных градостроительных комплексов в городе Москве
22	МГСН 2.01-99 Энергосбережение в зданиях Нормативы по теплозащите и тепловодоэлектроснабжению
23	МГСН 2 04-97 Допустимые уровни шума, вибрации и требования к звукоизоляции
24	МГСН 2 06-99 Естественное, искусственное и совмещенное освещение
25	МГСН 2 07-01 Основания, фундаменты и подземные сооружения
26	МГСН 2.08-01 Защита от коррозии бетонных и железобетонных конструкций жилых и общественных зданий
27	МГСН 2 09-03 Защита от коррозии бетонных и железобетонных конструкций транспортных сооружений
28	МГСН 3 01-01 Жилые здания
29	МГСН 4 01-94 Хосписы
30	МГСН 4.04-94 Многофункциональные здания и комплексы
31	МГСН 4 06-03 Общеобразовательные учреждения
32	**МГСН 4.07-05 Дошкольные образовательные учреждения**
33	МГСН 4 08-97 Массовые типы физкультурно-оздоровительных учреждений
34	МГСН 4 09-97 Здания органов социальной защиты населения
35	МГСН 4 10-97 Здания банковских учреждений
36	МГСН 4 12-97 Лечебно-профилактические учреждения
37	МГСН 4 13-97 Предприятия розничной торговли
38	МГСН 4 14-98 Предприятия общественного питания
39	МГСН 4 16-98 Гостиницы
40	МГСН 4 17-98 Культурно-зрелищные учреждения
41	МГСН 4 18-99 Предприятия бытового обслуживания населения
42	**МГСН 4.19-2005 Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и комплексов в Москве**
43	МГСН 5 01-01 Стоянки легковых автомобилей
44	МГСН 6 01-03 Бестраншейная прокладка коммуникаций и реконструкция трубопроводов с применением спецоборудования
45	МГСН 6 02-03 Тепловая изоляция трубопроводов различного назначения
46	МГСН 6 03-03 Проектирование и строительство тепловых сетей с индустриальной теплоизоляцией из пенополиуретана
47	МГСН 8 01-00 Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов Основные положения
48	МГСН 301-01-96 Положение по организации капитального ремонта жилых зданий в г Москве
49	Методические рекомендации по составлению дендрологических планов и перечетных ведомостей (770-ПП от 04 10 2005)
50	Методика назначения объема инженерно-геологических изысканий (2000)
51	Методика расчета обеспеченности жилой застройки районов Москвы школами, детскими садами и поликлиниками (2004)
52	Социальные нормативы обеспеченности населения города услугами стационарных лечебных учреждений (693-РП от 26 04 06)
53	МРР-2 2 04 02-01 Рекомендации по заключению договоров подряда на выполнение проектных работ

54	МРР-2 2 08-98 *Положение о техническом надзоре заказчика за строительством*
55	**МРР-2.2.13-06** Пособие по составлению и оформлению заданий на разработку проектной документации для объектов гражданского и промышленного назначения, проектов застроек, инженерных сетей и дорожно-транспортных сооружений
56	**МРР-2.2.14-06** Пособие по составлению и оформлению рабочего проекта освоения и инженерной подготовки территории
57	МРР-2 2 16-00 Рекомендации по организации и проведению маркетинговых исследований до разработки ППД и ПД
58	МРР-2 3 02-02 Методика определения стоимости разработки разбивочных чертежей-актов линии градостр-го регулирования
59	МРР-3 1 03-93 Рекомендации по определению укрупненных показателей стоимости строительства и проектных работ
60	МРР-3.1 10 02-04 Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в городе Москве
61	МРР-3 2 01-04 Общие указания по применению нормативно-методических документов по определению стоимости разработки предпроектной и проектной документации на новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в г Москве
62	*МРР-3.2 03 1-2000 Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территории*
63	МРР-3.2 03.1-1-03 Врем рекомендации для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети
64	МРР-3.2.04.02-04 Рекомендации по определению продолжительности выполнения изыскательских работ для строительства
65	**МРР-3.2.05.03-05** Рекомендации по определению стоимости работ по обследованию технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений
66	**МРР-3.2.06.06-06 Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве**
67	**МРР-3.2.07.03-05** Временная методика определения стоимости авторского надзора за строительством зданий . в г Москве
68	МРР-3 2 09 02-00 Рекомендации по определению стоимости работ, связанных с согласованием ППД и ПД для строительства
69	**МРР-3.2.10-06** Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в Москве
70	**МРР-3.2.11-06** Методика определения стоимости разработки территориальных схем сохранения и развития особо охраняемых природных территорий (тс оопт) в городе Москве
71	МРР-3 2 12.02-00 Порядок определения стоимости оказания маркетинговых, консалтинговых услуг, менеджмента и др услуг
72	**МРР-3.2.13.03-06** Сборник базовых цен на проектные работы по реставрации и реконструкции зданий и сооружений
73	**МРР-3.2.13.1.03-05** *Сборник базовых цен на разработку ИРД по реставрации и реконструкции зданий и сооружений*
74	МРР-3 2 14-05 *Сборник базовых цен на проектные работы по комплексному благоустройству территорий (парки, сады, скверы,* бульвары и др)
75.	**МРР-3.2.16.03-04** Временные рекомендации по определению стоимости работ по подготовке материалов и документов для формирования Акта разрешенного использования
76.	МРР-3 2 18-02-01 Порядок определения стоимости проектирования фонтанов в условиях г. Москвы (2-я редакция)
77	**МРР-3.2.18.03.02-05** Рекомендации по определению стоимости проекта архитектурной колористики фасадов зданий, сооружений
78	**МРР-3.2.19.02-05** Методические рекомендации по определению стоимости проектирования систем противопожарной защиты и охранной сигнализации
79	МРР-3 2 21-04 Рекомендации по определению стоимости разработки ПСД для городских систем видеонаблюдения
80	МРР-3 2.26-99 Порядок определения стоимости разработки технической документации на АСУТП для объектов Москвы
81	**МРР-3 2.27.03-05** Методика определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ
82	**МРР-3.2.30.02-05** Методика расчета стоимости проекта архитектурного освещения для формирования световой среды
83	МРР-3 2 32-99 Порядок определения стоимости разработки паспортов жилых домов
84	МРР-3 2 33-01 Рек-ции по составу ПСД, необходимой для проведения тендеров подряда строительных работ по горзаказу
85	МРР-3 2 37 1-02 Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу
86	МРР-3 2 38-02 Сборник цен на проектные работы для капитального ремонта жилых домов, ДДУ и школ
87	МРР-3 2 39-03 Временная методика определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта
88	МРР-3 2 40-04 Рекомендации по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, буклеты и пр)
89	МРР-3 2 41-04 Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения
90	**МРР-3.2.42.02-06** Методика расчета стоимости разработки раздела естественного освещения и инсоляции жилых и общественных помещений проектируемых (реконструируемых) и существующих зданий прилегающей застройки
91	МРР-3 2 43-03 Методика определения стоимости работ по экологическому сопровождению проектно-инвестиционной деятельности
92	**МРР-3.2.44.02-06** Сборник базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения
93	МРР-3 2.45-05 Рек-ции по расчету стоимости разработки технологических регламентов обращения с отходами строительства и сноса
94	Общие положения к техническим требованиям по проектированию жилых зданий высотой более 75 м (2002)
95	Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г Москве (2-я редакция) (2000)
96	Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства инженерных коммуникаций, сооружений и объектов дорожно-транспортного обеспечения в г Москве (2002)
97	Положение об авторском надзоре за строительством (1997 г)
98	*Пособие к МГСН 2 01-99 Энергосбережения в зданиях Выпуск 1 «Проектирование теплозащиты в жилых и обществ зданиях»*
99	Пособие к МГСН 2 04-97 Выпуски 1-3
100	Пособие к МГСН 2 06-99 Расчет и проектирование искусственного освещения помещений общественных зданий
101	Пособие к МГСН 2 07-01 Обследования и мониторинг при строительстве и реконструкции зданий и подземных сооружений
102	Дополнение пособия к МГСН 2 07-01
103	Пособие к МГСН 2 09-03 Защита от коррозии бетонных и железобетонных конструкций транспортных сооружений
104	Пособие к МГСН 3 01-01 Жилые здания

105	Пособие к МГСН 4 06-03 Выпуск 1-2
106	Пособие к МГСН 4 08-97 Массовые типы физкультурно-оздоровительных учреждений Выпуски 1-3
107	Пособие к МГСН 4 10-97 Здания банковских учреждений Выпуск 1 «Коммерческие банки»
108	Пособие к МГСН 4 12-97 Лечебно-профилактические учреждения Выпуски 1-5
109	Пособие к МГСН 4 18-99 Предприятия бытового обслуживания населения Выпуски 1-2
110	*Правила использования территорий технических и охранных зон метрополитена в городе Москве (2006)*
111	Правила определения размера вознаграждения (гонорара) автора (творческого коллектива) за создание произведений изобразительного искусства, художественного проектирования и конструирования, сценариев произведений
112	Правила подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в г Москве (2004)
113	Примерные формы заданий на разработку проектной документации (2000)
114	*Рекомендации по использованию и развитию различных конструктивных систем, применяемых в жилищном строительстве*
115.	Рекомендации по защите высотных зданий от прогрессирующего обрушения (2006)
116	Рекомендации по защите жилых каркасных зданий при чрезвычайных ситуациях (2002)
117.	Рекомендации по защите жилых зданий с несущими кирпичными стенами при чрезвычайных ситуациях (2002)
118	Рекомендации по защите монолитных жилых зданий от прогрессирующих обрушений (2005)
119	Рекомендации по обследованию и мониторингу технического состояния эксплуатируемых зданий (1998)
120	Рекомендации по оптимизации действия систем пожаротушения, дымоудаления и вентиляции при пожарах (2005)
121	Рекомендации по оценке геологического риска на территории г. Москвы (2002)
122	Рекомендации по предотвращению прогрессирующих обрушений крупнопанельных зданий (1999)
123	Рекомендации по применению принципов и способов противоаварийной защиты в проектах строительства (2004)
124	Рекомендации по применению противообледенительных устройств на кровлях с наружными и внутренними водостоками (2004)
125	Рекомендации по применению эффективных материалов и технологий на основе мелкозернистых бетонов
126	Рекомендации по проектированию объектов малого предпринимательства в г Москве
127	Рекомендации по проектированию и монтажу многослойных систем наружного утепления фасадов зданий (2001)
128	Рекомендации по проектированию навесных фасадных систем с вентилируемым воздушным зазором (2002)
129.	Рекомендации по проектированию и применению фасадной системы с вентилируемым воздушным зазором «КраспанВст», «Гранитогрес», «Мармарок», «Метроспецстрой», «Интерал», «Триол», «U-KON», «Диат 2000», «Сем-Система», «SPIDI», «Стоун-строй», «Арт-система»
130	Рекомендации по проектированию и устройству оснований, фундаментов и подземных сооружений при реконструкции (1998)
131	Рекомендации по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих
132	Рекомендации по проектированию энергоэкономичных технических решений систем отопления, вентиляции и водоснабжения
133.	Рекомендации по расчету, проектированию и устройству свайных фундаментов нового типа (1997)
134	Рекомендации по расчету и проектированию ограждающих конструкций с применением монолитного теплоизоляционного полистиролбетона с высокопоризованной и пластифицированной матрицей (2006)
135	Рекомендации по заключению договоров строительного подряда
136	*Рекомендации по развитию и реконструкции сети объектов образования (общеобразовательные школы) 2005*
137	РМ-2559 Инструкция по проектированию учета электропотребления в зданиях (1997)
138	РМ-2696-01 Временная инструкция по расчету электрических нагрузок жилых зданий (2001)
139	РМ-2776 Инструкция по проектированию, монтажу и приемке в эксплуатацию охранно-защитных дератизационных систем
140	РМ 2798 Инструкция по проектированию систем связи, информатизации и диспетчеризации объектов жилищного строит-ства
141	Руководство *по комплексному освоению подземного пространства крупных городов (2004)*
142	Руководство по применению тепловых насосов с использованием вторичных энергетических ресурсов (2001)
143	Руководство по проектированию автономных источников теплоснабжения (2001)
144	Руководство по проектированию дренажей зданий и сооружений (2000)
145	*Руководство по проектированию и монтажу внутренних систем водоснабжения и канализации из полипропиленовых труб (2001)*
146	Руководство по проектированию и устройству несущих ограждающих конструкций из бурозавинчивающихся ж/б свай
147	Руководство по проектированию систем звукового обеспечения на строящихся и реконструируемых объектах г Москвы (2000)
148.	Справочник стоимости объектов строительства в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных решений
149	Технические требования к приточным вентиляционным шумозащитным устройствам в жилых домах с естественной вентиляцией
150	Эталон градостроительного обоснования размещения (реконструкции) отдельного градостроительного объекта (2004)

Также в продаже имеются протоколы заседаний Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве

Информация о приобретении: (495) 251-99-58, местный тел: 389, факс: (495) 250-99-28.
http://www.mka.mos.ru/ e-mail: salamova@mka.mos.ru
Консультации по применению: тел. (495) 250-99-28
Адрес: м. Маяковская, Триумфальная пл., д. 1. Здание Москомархитектуры
далее через гардероб до лифта, 5 этаж, ком. 517б.
ПРИЕМНЫЕ ДНИ: ПОНЕДЕЛЬНИК И ЧЕТВЕРГ. Часы работы. с 10 до 17. Обед с 13 до 13[45].
Для приобретения литературы в НЕ приемные дни необходимо предварительно заказать пропуск по тел. 251-99-58
При безналичном и безналичном расчете за литературу юридическим лицам необходимо иметь доверенность

gost.e-ecolog.ru