

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

М Е Т О Д И К А

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

MPP- 3.2.76 -11

**СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ**

2013

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

MPP- 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.

СОДЕРЖАНИЕ

| | <u>Стр.</u> |
|---|-------------|
| Введение..... | 5 |
| 1. Общие положения..... | 7 |
| 2. Методика расчета стоимости разработки проектов межевания территории, осуществляющей 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, осуществляющей 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, осуществляющей 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 Москкомархитектуры от 13.02.2008 № 13);
- «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы. МПР-3.2.06.07-10»;
- «Методика определения стоимости разработки проектов планировки жилых территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы. МПР-3.2.58-10».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая «Методика» является основой для определения стоимости разработки проектов межевания территории, осуществляющей 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 K_{cp} .

- разработка плана межевания территории по фактическому использованию в составе проекта планировки: $K_{cp}=0,27$;
- разработка проекта (плана) межевания территории на участки зданий и сооружений по проектным предложениям проекта планировки в составе проекта планировки: $K_{cp}=0,51$.

Состав работ, выполняемых при разработке проекта (плана) межевания в составе проекта планировки и учитываемых данными значениями коэффициента K_{cp} , 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 пользователю | 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 |

| № | 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 ($Kcp=0,27$).
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, осуществляющейся с привлечением средств бюджета города Москвы, в текущем уровне цен определяется по формуле:

$$C_{(т)} = \Pi_{(б)} \times K_{ср} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{пер} \quad (2.1)$$

где:

- $C_{(т)}$ – текущая стоимость разработки проекта межевания территории;
- $\Pi_{(б)}$ – базовая цена разработки проекта межевания территории в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 года;
- $K_{ср}$ – коэффициент, учитывающий объем выполняемых работ (принимается на основании пунктов 1.10-1.11 и таблицы 1)
- $\prod_{i=1}^n K_i$ – 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;
- $K_{пер}$ – 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:

$$\Pi_{(б)} = a + b \cdot X \quad (2.2)$$

где:

- $\Pi_{(б)}$ – базовая цена основных работ в ценах на 01.01.2000 (тыс. руб.);
- a – постоянная величина, в тыс. руб.;
- b – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;
- X – величина натурального показателя – площади участка территории, га.

Параметры « a » и « b » 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, X (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 |
| $K_{кор}$ | 1,2 | 1,1 | 1,0 |

2. При межевании территорий природного комплекса, застроенных на 10-30%, применяется понижающий коэффициент 0,6; при застроенности территории 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 K = 0,75;

при М 1:10000 K = 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:

$$\Pi_{(6)} = a + b \cdot X = 8,0 + 16,7 \times 12,439 = 215,73 \text{ тыс.руб.}$$

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

$$C_{(r)} = \Pi_{(6)} \times K_{cp} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{per} = 215,73 \times 1,0 \times 1,0 \times 2,849 = 614,61 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$K_{cp}=1,0$ – согласно пункту 1.10 и таблице 1 «Методики», тк. проект межевания территории разрабатывается в виде отдельного документа;

$\Pi_{xi} = 1,0$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывавший местоположение территории составляет $K=1,0$ для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.

$K_{per} = 2,849$ – 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:

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

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

$$C_{(r)} = \Pi_{(6)} \times K_{cp} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{nep} = 966,81 \times 1,0 \times 1,0 \times 2,849 = 2754,44 \text{ тыс.руб.},$$

где:

- $K_{cp}=1,0$ – согласно пункту 1.10 и таблице 1 «Методики», т.к. проект межевания территории разрабатывается в виде отдельного документа;
- $K_{ki} = 1,0$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет $K=1,0$ для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются.
- $K_{nep} = 2,849$ – 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:

$$Ц_{(6)} = a + b \cdot X = 1134 + 3,78 \times 219 = 1961,82 \text{ тыс.руб}$$

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

$$C_{(r)} = Ц_{(6)} \times K_{cp} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{пер} = 1961,82 \times 0,27 \times 1,0 \times 2,849 = 1509,09 \text{ тыс.руб.},$$

где:

$K_{cp}=0,27$ – для плана межевания по фактическому использованию согласно пункту 1.11 и таблице 1 «Методики» (проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки);

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

$K_{пер} = 2,849$ – 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:

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

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

$$C_{(r)} = \Pi_{(6)} \times K_{cp} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{per} = 970,01 \times 0,51 \times 1,0 \times 2,849 = 1409,41 \text{ тыс.руб.},$$

где:

- $K_{cp}=0,51$ – для межевания территории по проектным предложениям согласно пункту 1.11 и таблице 1 «Методика» (проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки);
- $\Pi_{xi}=1,0$ – согласно примечанию 1 к таблице 2 коэффициент, учитывающий местоположение территории составляет $K=1,0$ для территории, расположенной за пределами 3-его транспортного кольца; другие коэффициенты не применяются;
- $K_{per}=2,849$ – 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:

$$C_{(t)} = 1509,09 + 1409,41 = 2918,5 \text{ тыс.руб.}$$

Научно - техническое издание

М Е Т О Д И К А

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

MPP- 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
неделегально, 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, 5 этаж, ком.517б)
Тел.:(499) 251-99-58. Факс: (499) 280-99-28
e-mail: salamova@mka.mos.ru
www. mka.mos.ru**

**ГБУ «НИАЦ» принимает заказы на разработку
методических рекомендаций по ценобразованию.
Тел.: (499) 250-99-28**

**ГБУ «НИАЦ» оказывает консультации по применению
нормативно-методической литературы
только своим клиентам. Тел.:(499) 250-99-28**