ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ

П Р И К А З

30.09.2021 № МКЭ-ОД/21-70

Об утверждении Сборника 2.5 «Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории. МРР-2.5.02-21» и Сборника 2.7 «Архитектурно-градостроительные решения объектов капитального строительства. МРР-2.7-21»

На основании п. 4.2.8 Положения о Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24 февраля 2011 г. № 48-ПП, **приказываю:**

1. Утвердить и ввести в действие:

1.1. Сборник 2.5 «Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории. МРР-2.5.02-21» (Приложение 1).

1.2. Сборник 2.7 «Архитектурно-градостроительные решения объектов капитального строительства. МРР-2.7-21» (Приложение 2).

2. Признать утратившим силу пункт 6 приложения к приказу Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 29 декабря 2016 г. № МКЭ-ОД/16-75 «Об утверждении и введении в действие сборников базовых цен на работы градостроительного проектирования, архитектурно-строительного проектирования и другие виды работ (услуг) в проектировании».

3. Внести в Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19», утвержденный приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 08 ноября 2019 г. № МКЭ-ОД/19-67 «Об утверждении Сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19», следующие изменения:

- пункт 2.5 таблицы 2.1 изложить в следующей редакции:

Сборник	2.5	Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории	МРР-2.5.02-21	МРР-3.2.39.03-13

- таблицу 2.1 дополнить пунктом 2.7:

Сборник	2.7	Архитектурно-градостроительные решения объектов капитального строительства	МРР-2.7-21	МРР-2.5-16, раздел 5

4. Заместителю начальника Управления финансового контроля, конкурсных процедур, организационной и плановой работы - начальнику Отдела организационной и плановой работы **Горяшко О.И.** обеспечить размещение приказа на официальной странице Москомэкспертизы на официальном портале Мэра и Правительства Москвы http://www.mos.ru/mke/ в установленном порядке.

5. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Исполняющий обязанности председателя Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов **Д.Н.Журавко**

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

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

Территориальные строительные нормативы для города Москвы
ТСН-2001.18

Московские региональные рекомендации

Глава 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сборник 2.5

МАТЕРИАЛЫ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

МРР-2.5.02-21

2021

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение.....	3
1.	Общие положения.....	4
2.	Состав работ, выполняемых при подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории …….....	6
3.	Методика определения стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории……...….....	9
4.	Порядок определения стоимости дополнительных работ…….....	14
	Приложение. Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории …….....	19

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.5 «Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории. МРР-2.5.02-21» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании постановления Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. № 457-ПП «Об утверждении Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы».

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости подготовки материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы.

При разработке Сборника также были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19»;
- Сборник 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16»;
- Сборник 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник является методической основой для определения стоимости подготовки материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории на территории города Москвы.

1.2. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями Сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19».

1.3. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

1.4. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 МРР-1.1.02-19.

1.5. В стоимости основных работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы (в соответствии с техническим заданием):

- вариантный подбор земельного участка;
- натурные обследования;
- фотофиксация существующего положения;
- ортофотоплан;
- межевание территории;
- визуально-ландшафтный анализ;
- свето-климатические расчеты уровня инсоляции и освещенности окружаемой и проектируемой застройки;
- разработка демонстрационных материалов;
- разработка и визуализация архитектурно-градостроительного решения, в т.ч. в форме трехмерной модели объекта (3D модель);
- инженерно-геологические и геодезические изыскания;

- разработка дендроплана и перечетной ведомости;
- получение предварительных технических условий;
- выполнение поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков;
- разработка вариантов;
- обоснования размещения и параметров объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях и территориях в зонах с особыми условиями использования;
- разработка историко-архитектурного опорного плана;
- сбор исходных данных;
- получение дополнительных согласований.

Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

1.6. Базовыми ценами Сборника не учтены сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 МРР-1.1-02-19.

2. СОСТАВ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

2.1. Подготовка материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории (далее – материалы предварительной оценки) предусмотрена пунктом 2.7 «Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. № 457-ПП.

2.2. Состав материалов предварительной оценки (таблица 1) принят в соответствии с приложением к вышеуказанному «Порядку».

Таблица 1

№	Наименование раздела	Доля, %
1.	**Анализ существующего положения**	
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства, установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0
2.	**Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:**	
2.1.	**Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства**	
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0
2.1.5.	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0

Продолжение таблицы 1

№	Наименование раздела	Доля, %
2.2.	**Транспортное обеспечение размещаемого объекта**	
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0
2.3.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, , теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5
2.4.	**Экологическое обоснование размещения объекта** Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0
3.	**Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии)** **Градостроительный регламент участка, М 1:2000**	16,5
	Итого	100,0

2.3. Представленные в таблице 1 состав материалов и долевое распределение стоимости могут быть уточнены при разработке материалов предварительной оценки для конкретного объекта.

2.4. Состав и объем разрабатываемых материалов предварительной оценки устанавливается Москомархитектурой в техническом задании на их разработку в зависимости от вида планируемого к размещению объекта капитального строительства и целей планируемого использования земельного участка, а также в соответствии с данными информационных ресурсов Москомархитектуры

о наличии ранее разработанных и утвержденных документов по планировке рассматриваемого участка.

2.5. При использовании ранее разработанных материалов объем работ подлежит уточнению.

2.6. Стоимость получения предварительных технических условий подключения объекта к системам инженерно-технического обеспечения определяется дополнительно на основании пункта 4.6 настоящего Сборника с учетом коэффициента по примечанию к таблице 9.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

3.1. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{пр.оц(б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)},} \quad (3.1)$$

где

$\mathbf{С_{пр.оц(б)}}$ – базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки;

$\mathbf{С_{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;

$\mathbf{С_{доп(б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ.

3.2. Базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср},} \quad (3.2)$$

где

$\mathbf{С_{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;

$\mathbf{Ц_{(б)}}$ – базовая цена основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;

$\mathbf{\prod_{i=1}^{n} К_i}$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия выполнения работ (приведены в пункте 3.6). Произведение всех корректирующих коэффициентов (кроме коэффициента, учитывающего сокращение сроков продолжительности проектирования) не должно превышать 2,0;

$\mathbf{К_{ср}}$ – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ по подготовке материалов предварительной оценки (определяется по пункту 3.7).

3.3. Базовая цена основных работ по подготовке материалов предварительной оценки зависит от величины натурального показателя, в качестве которого

принимается приведенная площадь участка территории размещаемого объекта, и определяется по формуле:

$$\mathbf{Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр}},\qquad (3.3)$$

где

$Ц_{(б)}$ – базовая цена основных работ (тыс. руб.);

а – постоянная величина, в тыс. руб.;

в – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;

$F_{пр}$ – величина приведенной площади участка территории, га.

Параметры «а» и «в» приведены в таблице 2 и являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

3.4. Базовые цены на основные работы рассчитаны на объем разрабатываемых материалов предварительной оценки в составе, представленном в таблице 1 настоящего Сборника.

3.5. Величина приведенной площади территории (**$F_{пр}$**) определяется по формуле:

$$\mathbf{F_{пр} = \sum_{i=1}^{n} F_i \times K_{ni}},\qquad (3.4)$$

где

F_i – площадь территории градостроительных мероприятий, рассматриваемой при подготовке материалов предварительной оценки (га);

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

Таблица 2

Базовые цены на основные работы по подготовке материалов предварительной оценки

№	Приведенная площадь территории, $F_{пр}$, га	Параметры базовой цены	
		а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	до 0,5	102,0	-
2.	от 0,5 до 1	62,0	80,00
3.	от 1 до 5	78,5	63,50
4.	от 5 до 10	277,0	23,80
5.	от 10 до 20	417,0	9,80
6.	от 20 до 30	485,0	6,40
7.	от 30 до 50	554,0	4,10
8.	свыше 50	759,0	-

Примечание: базовыми ценами учтена разработка необходимых пояснительных материалов (пояснительной записки).

Таблица 3

Значения корректирующих коэффициентов Kni

№	Основные виды территорий рассмотрения	Размер территории в «га»				
		до 1,0	до 5,0	до 10,0	до 15,0	свыше 15,0
		Значения Kni				
1.	Территория размещения объекта строительства*	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Приближенные территории для оценки нормативных требований	0,3	0,25	0,2	0,15	0,1
3.	Территории инженерного, транспортного обеспечения; 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

Примечания:

* 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, а также территории разработки плана линий градостроительного регулирования (в случае необходимости).

3.6. При определении стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки к базовой цене применяются следующие корректирующие коэффициенты:

3.6.1. **$К_1$** – коэффициент, учитывающий месторасположение проектируемой территории. Значения коэффициента представлены в таблице 4.

Таблица 4

Корректирующий коэффициент	Месторасположение проектируемой территории			
	внутри Садового Кольца	от Садового Кольца до 3-го транспортного кольца	за пределами 3-го транспортного кольца	ТиНАО
$К_1$	1,2	1,1	1,0	согласно таблице 4.1

Примечания:

1. При наличии на проектируемой территории, расположенной за пределами Садового кольца, объектов историко-культурного наследия, территории охранных зон величина коэффициента $К_1$ принимается равным как для территории внутри Садового кольца. Наличие этих зон определяется в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы и Правилами землепользования и застройки города Москвы.

2. При разработке материалов предварительной оценки для размещения объекта на территории ТиНАО корректирующий коэффициент $К_1$ принимается по таблице 4.1 в зависимости от плотности застройки территории:

Таблица 4.1

Корректирующий коэффициент	Плотность застройки территории в тыс.кв.м./га				
	до 3	свыше 3 до 5	свыше 5 до 7	свыше 7 до 10	свыше 10
$К_1$	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0

3.6.2. **$К_2$** – коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от мощности размещаемого объекта (общей площади, строительного объема). Значения коэффициента представлены в таблице 5.

Таблица 5

Мощность объекта $\frac{м^2 общ.пл.}{м^3 строит.об.}$	$\frac{до\ 100}{до\ 300}$	$\frac{до\ 1000}{до\ 3000}$	$\frac{до\ 5000}{до\ 15000}$	$\frac{до\ 10000}{до\ 30000}$	$\frac{до\ 15000}{до\ 45000}$	$\frac{до\ 30000}{до\ 90000}$	$\frac{до\ 50000}{до\ 150000}$	$\frac{до\ 80000}{до\ 240000}$	$\frac{80000\ и\ более}{2400000\ и\ более}$
$К_2$	0,86	0,93	1,0	1,05	1,12	1,17	1,24	1,29	1,34

Примечание: показатели мощности объекта (общей площади, строительного объема) определяются согласно соответствующим СП.

3.6.3. **$К_3$** – коэффициент, учитывающий масштаб разработки графических материалов предварительной оценки. Параметры базовой цены определены при разработке графических материалов в масштабе М 1:2000. При разработке

графических материалов в других масштабах применяются следующие корректирующие коэффициенты:

- при М 1:500 $К_З$=1,2;
- при М 1:1000 $К_З$=1,1;
- при М 1:5000 $К_З$=0,75;
- при М 1:10000 $К_З$=0,6.

Коэффициент применяется к стоимости тех разделов, в которых содержатся графические материалы, разработанные в масштабе, отличном от М 1:2000.

3.7. Коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (**$К_{ср}$**), определяется по формуле:

$$\mathbf{К_{ср} = (\Sigma Д_i \times К_{кi})/100}, \quad (3.5)$$

где

$Д_i$ – доля отдельных разделов и подразделов документации установленного состава в общей стоимости работ (согласно таблице 1);

$К_{кi}$ – степень полноты проработки отдельных разделов и подразделов документации (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

4.1. Дополнительные к основному объему работы выполняются в соответствии с техническим заданием на подготовку материалов предварительной оценки. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

4.2. Базовая стоимость разработки вариантов подготавливаемых материалов определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по подготовке предварительной оценки в соответствии с долями варьируемых разделов документации установленного состава, представленными в таблице 1, с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного дополнительного варианта $К_к$=0,8, последующих вариантов – $К_к$=0,5. Количество разрабатываемых вариантов предусматривается в задании на разработку подготовку материалов предварительной оценки.

4.3. 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 (включая стоимость разработки ситуационного плана).

4.4. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории, определяется по формуле $\mathbf{С_{доп} = а + в \times Х}$ на основании параметров, представленных в таблице 6, в зависимости от площади территории.

Таблица 6

№	Наименование работы	Площадь обследования, Х, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Натурное обследование участка территории с фотофиксацией	до 0,5	6,75	-
		от 0,5 до 1	4,95	3,60
		от 1 до 5	6,30	2,25
		от 5 до 10	8,10	1,89
		от 10 до 20	13,50	1,35
		от 20 до 30	24,30	0,81
		от 30 до 50	40,50	0,27
		свыше 50	54,00	-

4.5. Стоимость работ по сбору исходных данных определяется в размере 2,0% от стоимости основных работ по подготовке материалов предварительной оценки.

4.6. Базовая стоимость работ по оценке возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения) определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{(б)} = (а + в \times Х) \times К_{ф} \times К_{ср},} \qquad (4.1)$$

где

$С_{(б)}$ – базовая стоимость разработки работ по анализу территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (руб.);

а, в – параметры базовой стоимости работ (принимаются на основании таблицы 7);

Х – натуральный показатель – величина общей площади объекта, кв.м;

$К_{ф}$ – коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта (принимается по таблице 8);

$К_{ср}$ – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (определяется на основании состава работ, представленного в таблице 9).

Таблица 7

№	Наименование работы	Общая площадь объекта, Х, кв.м.	Параметры базовой стоимости	
			а, руб.	в, руб./кв.м
1.	Оценка возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения)	до 50	11250,0	-
		от 50 до 100	10530,0	14,40
		от 100 до 200	11160,0	8,10
		от 200 до 500	11700,0	5,40
		от 500 до 1000	13050,0	2,70
		от 1000 до 2000	13140,0	2,61
		от 2000 до 5000	16560,0	0,90
		от 5000 до 10000	18910,0	0,43
		от 10000 до 20000	20110,0	0,31
		от 20000 до 30000	22510,0	0,19
		от 30000 до 50000	24610,0	0,12
		от 50000 до 100000	27110,0	0,07
		свыше 100000	34110,0	-

Таблица 8

Функциональное назначение объекта	Коммунальное (в т.ч. гаражи, СТО, ЦТП)	Жилищное (в т.ч. коттеджи, гостиницы, административные здания)	Торговое, общественное питание, бытовое обслуживание	Физкультурно-оздоровительные и культурно-зрелищные учреждения	Здравоохранение, наука и просвещение	Производственное и многофункциональные объекты
Коэффициент Кф	0,9	1,0	1,05	1,1	1,15	1,2

Таблица 9

Состав работ по оценке возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения)

№	Наименование работы	Доля
1.	Пояснительная записка	0,1
2.	Расчет нагрузок для объекта по укрупненным показателям	0,2
3.	Подготовка эскиза для определения предварительных условий присоединения, М 1:2000	0,2
4.	Получение предварительных технических условий в эксплуатирующих организациях	0,2
5.	Анализ полученных технических условий с определением возможности подключения объекта к городским инженерным сетям и расчет общей суммы затрат	0,3
	Всего	1,0

Примечание: при получении предварительных технических условий для разработки раздела «Инженерное обеспечение размещаемого объекта» материалов предварительной оценки коэффициент на состав работ по таблице 9 принимается равным 0,7 (пункты 3-5 таблицы 9).

4.7. В случае, когда техническим заданием в составе предварительной оценки для размещения объектов жилого назначения предусмотрена разработка направлений комплексного развития объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории, базовая стоимость данных работ определяется по формуле $\mathbf{C_{соц} = a + в \times X}$ на основании параметров, представленных в таблице 10, в зависимости от площади рассматриваемой территории.

Таблица 10

№	Наименование работы	Площадь обследования, X, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Комплексное развитие объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории	до 1	11,3	-
		от 1 до 5	8,8	2,50
		от 5 до 10	11,1	2,04
		от 10 до 20	15,4	1,61
		от 20 до 30	23,8	1,19
		от 30 до 50	49,3	0,34
		свыше 50	66,3	-

Примечание: при наличии утвержденного проекта планировки на рассматриваемую территорию к базовым ценам таблицы применяется понижающий коэффициент в зависимости от степени использования материалов проекта планировки.

4.8. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу определяется на основании сборника 8.3 «Визуально-ландшафтный анализ. МРР-8.3.02-21».

4.9. Стоимость выполнения свето-климатических расчетов уровня инсоляции и освещенности окружаемой и проектируемой застройки определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1.02-19».

4.10. Стоимость выполнения расчета и обоснования границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1.02-19».

4.11. Стоимость выполнения поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков рассчитывается на основании сборника 2.3 «Проекты планировки территорий. МРР-2.3.03-20».

4.12. Стоимость визуализации архитектурно-градостроительного решения объекта строительства (реконструкции) определяется на основании Сборника 9.5 «Демонстрационные материалы. МРР-9.5-16».

4.13. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат на основании сборника 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Приложение

Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории

Пример 1. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта (ориентировочная) 1100 кв.м.

Территория размещения объекта 0,30 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

Таблица 1

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	1,0	
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	1,0	
2.	**Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:**			
2.1	**Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства**			

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	1,0	1,0
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	1,0	1,0
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	1,0	4,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	**Транспортное обеспечение размещаемого объекта**			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	1,0	6,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	1,0	1,0
2.3.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
2.4.	**Экологическое обоснование размещения объекта** Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	1,0	12,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
3.	**Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии). Градостроительный регламент участка, М 1:2000**	16,5	1,0	16,5
	Итого	100,0		**0,95**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
F_1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**0,30**		**0,30**
	- участок размещения объекта;	0,30	1,00	0,30
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F_2	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**0,50**	0,30	**0,15**
F_3	Территории:	**30,00**		**1,80**
	- инженерного обеспечения	20,00	0,05	1,00
	- транспортного обеспечения	10,00	0,08	0,80
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F_4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
	Итого			**2,45**

3. Базовая цена работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Методики»:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 2,45 = 234,08 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц_{(б)} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} = 234,08 \times 1,0 \times$$

$$\times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 222,38 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1$=1,0	–	согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;
$К_2$=1,0	–	согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 5000 кв.м;
$К_3$=1,0	–	согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;
$К_{ср}$=0,95	–	согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше.

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$С_{исх} = 222,38 \times 2,0\% = 4,45 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,30 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$С_{доп(б)} = 4,45 + 6,75 = 11,20 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.1):

$$С_{пр.оц\ (б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)} = 222,38 + 11,20 = 233,58 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{пр.оц\ (б)} \times К_{пер} = 233,58 \times 4,552 = 1\ 063,26 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=4,552 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).

Пример 2. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения (досугово-развлекательный центр).

Исходные данные:

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки, в соответствии с которым первоначальное функциональное назначение объекта – торговля.

Мощность объекта 900 кв.м.

Территория размещения объекта 0,24 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,2	0,6
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования (Опорный план) М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	0,7	10,5
2.	**Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:**			
2.1	**Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства**			

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	0,8	16,4
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	0,8	1,2
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	0,0	0,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	**Транспортное обеспечение размещаемого объекта**			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	0,7	4,2
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	0,0	0,0
2.3.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
2.4.	**Экологическое обоснование размещения объекта** Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,5	6,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
3.	**Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии). Градостроительный регламент участка, М 1:2000**	16,5	0,9	14,85
	Итого	100,0		**0,6825**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
F_1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**0,24**		**0,24**
	- участок размещения объекта;	0,24	1,00	0,24
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F_2	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**1,0**	0,30	**0,3**
F_3	Территории,	**30,00**		**1,8**
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F_4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
	Итого			**2,54**

3. Базовая цена работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Сборника»:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 2,54 = 239,79 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц_{(б)} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} =$$

$$= 239,79 \times 1,0 \times 0,93 \times 1,0 \times 0,6825 = 152,20 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за переделами 3-го транспортного кольца;

$К_2 = 0,93$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 1000 кв.м;

$К_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$К_{ср} = 0,6825$ – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше.

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$С_{исх} = 152,20 \times 2,0\% = 3,04 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,24 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$С_{доп(б)} = 3,04 + 6,75 = 9,79 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.1):

$$С_{пр.оц\ (б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)} = 152,20 + 9,79 = 161,99 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{пр.оц\ (б)} \times К_{пер} = 161,99 \times 4,552 = 737,38 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}=4,552$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).

Пример 3. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения (объект спорта) с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта 5100 кв.м.

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки.

Территория размещения объекта 3 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: нет.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,0	0,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	0,3	5,0
2.	**Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:**			
2.1	**Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства**			
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	0,4	8,2
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	0,4	0,6
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	0,0	0,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	**Транспортное обеспечение размещаемого объекта**			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	0,5	3,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	0,0	0,0
2.3.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	0,6	8,7
2.4.	**Экологическое обоснование размещения объекта** Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,4	4,8
3.	**Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии).** **Градостроительный регламент участка, М 1:2000**	16,5	0,9	14,85
	Итого	100,0		**0,4515**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
F_1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**3,0**		**3,0**
	- участок размещения объекта;	3,0	1,00	3,0
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F_2	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**2,0**	0,25	**0,5**
F_3	Территории,	**30,00**		**1,8**
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F_4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
Итого:				**5,5**

3. Базовая цена работ по подготовке материала предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 Сборника:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 277,0 + 23,8 \times 5,5 = 407,9 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц_{(б)} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} =$$

$$= 407,9 \times 1,0 \times 1,05 \times 1,0 \times 0,4515 = 193,38 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;

$К_2 = 1,05$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 10000 кв.м;

$К_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$К_{ср} = 0,4515$ – согласно пункту 3.7– расчет представлен выше.

5. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по

формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{пр.оц.(б)} \times К_{пер} = 193,38 \times 4,552 = 880,27 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=4,552 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

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

Территориальные строительные нормативы для города Москвы
ТСН-2001.18

Московские региональные рекомендации

Глава 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сборник 2.7

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

МРР-2.7-21

2021

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение.....	3
1.	Общие положения.....	4
2.	Состав материалов архитектурно-градостроительных решений ….....	6
3.	Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительных решений……..….....	7
4.	Порядок определения стоимости дополнительных работ…….....	9
	Приложение. Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения……..……..	11

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.7 «Архитектурно-градостроительные решения объектов капитального строительства. МРР-2.7-21» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании постановления Правительства Москвы № 284-ПП от 30 апреля 2013 г. (ред. от 12.05.2021) «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве».

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости разработки архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы.

При разработке Сборника также были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19»;
- Сборник 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16»;
- Сборник 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник применяется для определения стоимости разработки архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы, до этапа разработки проектной документации, при разработке обосновывающих материалов для проведения реконструктивных работ на различных объектах или в качестве самостоятельного этапа проектных проработок по объекту.

Действие Сборника не распространяется на случаи разработки архитектурно-градостроительного решения в составе проектной документации.

1.2. Сборник является методической основой для определения стоимости разработки архитектурно-градостроительных решений (далее – АГР) при строительстве и/или реконструкции объектов капитального строительства в городе Москве, включая линейные объекты транспортной инфраструктуры, влияющие на формирование архитектурно-художественного облика города, архитектурно-градостроительные решения которых разработаны в рамках индивидуальных проектов.

1.3. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями Сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19».

1.4. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

1.5. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 МРР-1.1.02-19.

1.6. В стоимости основных работ по разработке АГР не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы (в соответствии с техническим заданием):

- разработка вариантов АГР (в соответствии с техническим заданием);
- натурное обследование территории с фотофиксацией существующего положения;
- визуализация АГР в форме трехмерной модели объекта;
- подготовка демонстрационных материалов, сверх предусмотренных установленным составом;
- фотоработы (фотомонтаж);
- сбор исходных данных;
- проведение дополнительных к обязательным согласований.

1.7. Базовыми ценами Сборника не учтены сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 МРР-1.1-02-19.

2. СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

2.1. Стоимость основных работ, определяемая в соответствии с настоящим Сборником, выражает стоимостную оценку разработки комплекта графических, текстовых и демонстрационных материалов буклета (альбома), представляемого для получения Свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства в соответствии с приложением к Административному регламенту предоставления государственной услуги «Оформление свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства» в городе Москве (утвержден постановлением Правительства Москвы от 30.04.2013 №284-ПП).

2.2. Состав материалов АГР и долевое распределение приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Состав материалов
архитектурно-градостроительного решения (АГР)

№	Наименование материалов АГР	Доля, Di
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями объекта	0,30
2.	Схема ситуационного плана М 1:2000	0,03
3.	Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории	0,10
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13
6.	Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования	0,05
7.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16
8.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08
	Итого	**1,00**

Примечание: разработка схемы комплексного благоустройства земельного участка расценивается дополнительно на основании Сборника 7.1 «Комплексное благоустройство территорий, крыш зданий и других искусственных оснований. МРР-7.1.03-21» с учетом коэффициента на состав выполняемых работ.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

3.1. Базовая стоимость разработки АГР определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{АГР(б)} = С_{осн.АГР(б)} + С_{доп.АГР\ (б)},} \quad (3.1)$$

где

$\mathbf{С_{осн.\ АГР(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по разработке АГР;

$\mathbf{С_{доп.\ АГР(б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ по разработке АГР.

3.2. Базовая стоимость основных работ по разработке АГР определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{осн.\ АГР(б)} = Ц_{АГР(б)} \times К_{сл} \times К_{ср} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср},} \quad (3.2)$$

где

$\mathbf{Ц_{АГР(б)}}$ – базовая цена на разработку АГР;

$\mathbf{Ц_{пр.(б)}}$ – базовая цена основных проектных работ по объекту (определяется на основании Сборника 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16» (и других сборников МРР по зданиям и сооружениям, требующим разработки АГР) без учета дополнительных работ, сопутствующих затрат и корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы проектирования,);

$\mathbf{\alpha_{АГР} = 0{,}075}$ – норматив стоимости разработки АГР;

$\mathbf{К_{сл} = 1{,}2}$ – корректирующий коэффициент для объектов городского значения (применяется для объектов, являющихся объектами городского значения согласно пункту 13 (за исключением подпункта «е») «Положения об утверждении архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 30.04.2013 №284-ПП»);

$\mathbf{К_{ср}}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий состав и полноту проработки материалов АГР установленного состава (определяется по пункту 3.4).

3.3. Базовая цена на разработку АГР объекта капитального строительства определяется для одного варианта полного комплекта материалов установленного состава согласно таблице 2.1.

3.4. Величина коэффициента $\mathbf{К_{ср}}$ определяется по формуле:

$$\mathbf{К_{ср} = \Sigma Д_i \times К_{кi},} \qquad (3.3)$$

где

$\mathbf{Д_i}$ – доля отдельных материалов АГР установленного состава (принимается на основании таблицы 2.1;

$\mathbf{К_{кi}}$ – коэффициент полноты проработки отдельных материалов АГР (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

4.1. Дополнительные к основному объему работы выполняются в соответствии с техническим заданием на разработку АГР. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

4.2. Базовая стоимость разработки дополнительных вариантов разделов АГР (в соответствии с техническим заданием) определяется в долях от базовой цены на основные работы по разработке АГР в соответствии с долями варьируемых разделов в структуре АГР (таблица 2.1) с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного дополнительного варианта $К_к$=0,8, последующих вариантов – $К_к$=0,5. Количество разрабатываемых вариантов предусматривается в задании на разработку АГР.

4.3. Стоимость дополнительных работ по подготовке демонстрационных материалов сверх предусмотренных установленным составом (в соответствии с техническим заданием), фотомонтажа и визуализации АГР в виде трехмерной модели определяется на основании сборника 9.5 «Изготовление демонстрационных материалов. МРР-9.5-16».

4.4. Стоимость натурного обследования территории с фотофиксацией существующего положения определяется на основании Сборника 2.5 «Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории. МРР-2.5.02-21» (таблица 6).

4.5. Стоимость дополнительных работ по разработке историко-архитектурного опорного плана (в соответствии с заданием на проектирование) определяется на основании Сборника 8.1 «Историко-культурные исследования. МРР-8.1-16».

4.6. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат на основании сборника 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

П Р И Л О Ж Е Н И Е

Приложение

Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения

1. Исходные данные:

1.1. Наименование объекта –физкультурно-оздоровительный комплекс.

1.2. Общая площадь объекта – 4850 кв.м.

1.3. Вид строительства – новое строительство.

1.4. Дополнительные работы – разработка 3-х дополнительных вариантов АГР в составе материалов:

- пояснительная записка;
- схема разверток фасадов по основным улицам;
- схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней;
- схемы разрезов.

2. Расчет стоимости:

2.1. Расчет коэффициент $К_{ср}$ на состав и полноту проработки материалов АГР материалов АГР согласно таблице 2.1 по формуле (3.3):

№	Наименование материалов АГР	Доля, Ді	Кі	Кср
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями объекта	0,30	1,0	0,30
2.	Схема ситуационного плана М 1:2000	0,03	1,0	0,03
3.	Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории	0,10	1,0	0,10
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	1,0	0,15
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	1,0	0,13
6.	Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования	0,05	0,0	0,0
7.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	1,0	0,16
8.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08	1,0	0,08
	Итого	**1,00**		**0,95**

2.2. Базовая цена на основные проектные работы, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы, по проектированию физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью 4850 кв.м определяется по Сборнику 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16» (пункт 4 таблицы 3.12.1) и составляет:

$$Ц_{пр(б)} = а + в \times Х = 768,0 + 0,662 \times 4850 = 3978,70 \text{ тыс.руб.}$$

2.3. Базовая стоимость основных работ по разработке АГР определяется по формуле (3.2) настоящего Сборника и составляет:

$$С_{осн.\ АГР\ (б)} = Ц_{АГР(б)} \times К_{сл} \times К_{ср} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (3978,70 \times 0,075) \times 1,0 \times 0,95 = 298,40 \times 1,0 \times 0,95 = 283,48 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,95 (согласно расчету, представленному выше).

2.4. Базовая стоимость разработки трех дополнительных вариантов АГР заданного состава определяется согласно пункту 4.2 настоящего Сборника, и составляет:

2.4.1. Для одного дополнительного варианта с учетом коэффициента 0,8:

№	Наименование материалов АГР	Доля, Ді	Кі	Кср
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями объекта	0,30	0,8	0,24
2.	Схема ситуационного плана М 1:2000	0,03	0,0	0,0
3.	Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории	0,10	0,0	0,0
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	0,8	0,12
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	0,0	0,0
6.	Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования	0,05	0,0	0,0
7.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	0,8	0,128
8.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08	0,8	0,064
	Итого	**1,00**		**0,552**

$$С_{вар.1(б)} = Ц_{АГР(б)} \times К_{сл} \times К_{ср} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (3978{,}70 \times 0{,}075) \times 1{,}0 \times 0{,}552 = 298{,}40 \times 1{,}0 \times 0{,}552 = 164{,}72 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,552 (согласно расчету, представленному выше).

2.4.2. Для двух последующих вариантов с учетом коэффициента 0,5:

№	Наименование материалов АГР	Доля, Ді	Кі	Кср
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями объекта	0,30	0,5	0,15
2.	Схема ситуационного плана М 1:2000	0,03	0,0	0,0
3.	Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории	0,10	0,0	0,0
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	0,5	0,075
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	0,0	0,0
6.	Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования	0,05	0,0	0,0
7.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	0,5	0,08
8.	Схемы разрезов с указанием высотных отметок	0,08	0,5	0,04
	Итого	**1,00**		**0,345**

$$С_{вар.2\text{-}3(б)} = Ц_{АГР(б)} \times К_{сл} \times К_{ср} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (3978{,}70 \times 0{,}075) \times 1{,}0 \times 0{,}345 \times 2 = 298{,}40 \times 1{,}0 \times 0{,}345 \times 2 = 205{,}90 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,345 (согласно расчету, представленному выше); 2 – количество разрабатываемых вариантов кроме первого.

2.4.3. Всего базовая стоимость разработки 3-х дополнительных вариантов:

$$Ц_{доп.\ АГР\ (б)} = Ц_{вар1} + Ц_{вар2\text{-}3} = 164{,}72 + 205{,}90 = 370{,}62 \text{ тыс.руб.}$$

2.5. Всего базовая стоимость разработки АГР определяется по формуле (3.1) и составляет:

$$С_{АГР(б)} = С_{осн.\ АГР(б)} + С_{доп.\ АГР\ (б)} = 283{,}48 + 370{,}62 = 654{,}10 \text{ тыс.руб.}$$

2.6. Стоимость разработки АГР в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по

применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{АГР(б)} \times К_{пер} = 654,10 \times 4,552 = 2\ 977,46 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=4,552 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).