

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
Санкт-Петербургский горный университет

Кафедра инженерной геодезии

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

*Методические указания к практическим занятиям
для студентов бакалавриата направления 21.03.02*

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2020

УДК 658.53:528.44 (073)

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ. Определение стоимости разработки градостроительной документации: Методические указания к практическим занятиям / Санкт-Петербургский горный университет. Сост. *О.А. Колесник*. СПб, 2020. 33 с.

Приведен процесс расчета стоимости разработки градостроительной документации с использованием «Справочника базовых цен на проектные работы в строительстве СБЦП 81-2001-01 Территориальное планирование и планировка территорий», а также список рекомендуемой литературы.

Предназначены для студентов бакалавриата направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Научный редактор проф. *М.Г. Мустафин*

Рецензент канд. техн. наук *А.М. Рыбкина* (Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I)

ВВЕДЕНИЕ

Представленные методические рекомендации являются неотъемлемой частью учебно-методического комплекса по дисциплине «Ценообразование и сметное нормирование», составлены на основе рабочей программы учебной дисциплины.

Одним из необходимых элементов учебного процесса по дисциплине «Ценообразование и сметное нормирование» являются практические занятия, главной целью которых является усвоение всего процесса определения стоимости кадастровых, геодезических и градостроительных работ. В задачу курса входит, в том числе, закрепление ранее полученных знаний в области градостроительной деятельности.

В данном издании приведены методические указания к составлению смет при разработке градостроительной документации муниципального образования с использованием «Справочника базовых цен на проектные работы в строительстве СБЦП 81-2001-01 Территориальное планирование и планировка территорий». Рассмотрено определение стоимости затрат по территориальному планированию, разработке генерального плана, перспективного плана озеленения города, плана земельно- хозяйственного устройства, сооружения дренажных систем защиты городских территорий от подтоплений. Кроме того, приводится порядок составления сметы по разработке проекта планировки территории, как на всю территорию муниципального образования, так и на территорию проектируемого парка, а также расчет ориентировочных относительных и абсолютных стоимостей отдельных статей разработки проектной и рабочей документации.

Помимо этого, рассмотрены утверждённые приказом Министерством регионального развития Российской Федерации от 29.12.2009 г. №620 Методические указания по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве.

УЧЕБНОЕ ЗАДАНИЕ

С учётом варианта по журналу и исходных данных, представленных в табл. 1 прил.1, выполнить следующие расчёты:

1. На основе таблиц №№ 1, 2, 4, 6, 7 Справочника

произвести расчёт стоимости разработки градостроительной документации муниципального образования. Площадь муниципального образования и численность населения взять из колонок 2 и 3 табл. 1 прил.1.

2. На основе таблиц №№ 3 и 5 Справочника составить смету по разработке проекта планировки территории. Площадь проектируемой территории взять из колонки 7 табл. 1 прил.1, наименование объекта проектирования - из колонки 8, его площадь - из колонки 9.

3. Используя таблицы №№9-12 Справочника рассчитать ориентировочную относительную стоимость разработки градостроительной и проектной документации.

Расчёты выполнить в текущем уровне цен с учётом НДС.

1. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения [1].

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) генеральные планы городских округов.

Состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядок подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также состав, порядок подготовки планов реализации таких документов устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее ГрК РФ), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Документы территориального планирования муниципальных

образований могут являться основанием для установления или изменения границ муниципальных образований в установленном порядке [1].

Генеральный план, разрабатываемый на всю территорию поселения, содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;
- 4) карту функциональных зон поселения.

К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт, состав которых определен п.7 и п.8 ст.23 ГрК РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории и проект межевания территории. Случаи, в которых подготавливается один из этих видов документов, описаны в ст. 41 ГрК РФ.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Он состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав которых определен п.3 и п.4 ст.42 ГрК РФ, соответственно.

В рамках задания, рассматриваемого в настоящих методических указаниях, предусматривается проектирование парка на территории муниципального образования. Все работы по озеленению городской среды ведутся в соответствии с четкими

правилами. Согласно Федеральному закону от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация благоустройства и озеленения территории муниципального образования относится к вопросам местного значения. Для решения этих вопросов орган представительной власти каждого города разрабатывает и утверждает правила благоустройства своих территорий.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОСНОВЕ СПРАВОЧНИКА БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ

Государственный сметный норматив «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Территориальное планирование и планировка территорий» (далее - Справочник) предназначен для определения стоимости разработки документации территориального планирования, генеральных планов поселений, городских округов и проектов планировки территории, планов земельно-хозяйственного устройства, санитарно-защитных зон, озеленения парков, садов, скверов, сооружений дренажных систем защиты от подтопления.

2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Базовые цены в Справочнике установлены в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования (тыс.кв.км; га; тыс.чел.).

Базовые цены в Справочнике на разработку градостроительной документации установлены в соответствии с объемом работ, предусмотренным действующим законодательством.

Цены в Справочнике установлены для условий выполнения работ в одну стадию.

При пользовании Справочником следует руководствоваться Методическими указаниями по применению Справочников базовых цен на проектные работы для строительства, утвержденными приказом Министерства регионального развития Российской

Федерации от 29.12.2009 N620 "Об утверждении Методических указаний по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве" (далее - Методические указания).

Уровень цен, содержащихся в таблицах Справочника, установлен по состоянию на 01.01.2001 г., без учета налога на добавленную стоимость.

Базовыми ценами Справочника, помимо работ, перечисленных в Методических указаниях, не учтены затраты на изготовление макетов, планшетов, панорам, перспектив, разверток, фрагментов застройки и благоустройства.

2.2. БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ НА РАЗРАБОТКУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Базовые цены разработки градостроительной документации для таблиц 1-3; 5; 7 Справочника определяются по формуле:

$$C = (a+bx) K_i, \quad (1)$$

где C - базовая цена градостроительной документации в текущих ценах; " a " и " b " - постоянные величины для определенного интервала натурального показателя; x - натуральный показатель, K_i - коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения базовой цены разработки градостроительной документации.

Базовые цены разработки градостроительной документации для таблиц 4 и 6 Справочника определяются по формуле:

$$C = C_{01} \cdot K_i, \quad (2)$$

где C - базовая цена градостроительной документации в текущих ценах; C_{01} - базовая цена градостроительной документации в ценах на 01.01.2001 г.; K_i - коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения базовой цены разработки градостроительной документации.

Таблица 1

Территориальное планирование

№ п/п	Наименование градостроительной документации	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки градостроительной документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>в</i>
	Территориальное планирование субъекта РФ и его муниципальных образований при площади территории, тыс. кв. км			
1	до 5	тыс. кв. км	1321,38	21,73
2	свыше 5 до 10	“	1323,88	21,23
3	свыше 10 до 25	“	1408,88	12,73
4	свыше 25 до 50	“	1474,13	10,12
5	свыше 50 до 100	“	1485,13	9,90
6	свыше 100 до 200	“	1892,13	5,83
7	свыше 200 до 300	“	2178,13	4,40
8	свыше 300 до 400	“	2442,13	3,52
9	свыше 400 до 500	“	2662,13	2,97
10	свыше 500 до 600	“	2947,13	2,40
11	свыше 600 до 700	“	3649,13	1,23

Таблица 2

Генеральные планы населенных пунктов и городских округов

№ п/п	Наименование градостроительной документации	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки градостроительной документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>в</i>
	Генеральные планы поселений и городских округов при численности населения свыше, тыс. чел.			
1	до 5	тыс. чел.	47,06	11,22
2	свыше 5 до 10	“	54,36	9,76
3	свыше 10 до 25	“	78,16	7,38
4	свыше 25 до 50	“	92,16	6,82
5	свыше 50 до 100	“	178,66	5,09
6	свыше 100 до 200	“	331,66	3,56

Окончание табл. 2

№ п/п	Наименование градостроительной документации	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки градостроительной документации, тыс. руб.	
			<i>а</i>	<i>в</i>
7	свыше 200 до 300	“	545,66	2,49
8	свыше 300 до 400	“	857,66	1,45
9	свыше 400 до 500	“	1229,66	0,52
10	свыше 500 до 600	“	1254,66	0,47
11	свыше 600 до 700	“	1422,66	0,19
12	свыше 700 до 800	“	1457,66	0,14

Базовая цена проекта межевания территории определяется по ценовым показателям, приведенным в таблице №3 данного Справочника, с понижающим коэффициентом до 0,4.

Таблица 3

Проекты планировки территорий

№ п/п	Наименование градостроительной документации	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки градостроительной документации, тыс. руб.	
			<i>а</i>	<i>в</i>
	Проект планировки территорий при площади проектируемой территории, га			
1	свыше 0,5 до 5	1 га	55,88	189,64
2	свыше 5 до 10	“	276,53	145,51
3	свыше 10 до 15	“	504,13	122,75
4	свыше 15 до 20	“	856,63	99,25
5	свыше 20 до 25	“	1092,23	87,47
6	свыше 50 до 100	“	1496,98	71,28

Таблица 4

Перспективный план озеленения города				
№ п/п	Наименование объекта проектирования	Базовая цена, тыс. руб., при проектной численности населения, тыс. чел.		
		200	500	1000
	Перспективный план озеленения города	170,94	220,22	279,84
	В том числе:			
1	Архитектурно-планировочные решения	42,68	59,40	75,46
2	Дендрологический состав насаждений	42,68	55,00	69,96
3	Агротехника озеленительных работ	18,70	24,20	30,80
4	Объем, очередность и стоимость работ по зеленому строительству	29,26	37,40	47,74
5	Объем и стоимость работ по эксплуатации зеленых насаждений	18,70	24,20	30,80
6	Организация озеленительных работ	11,88	15,40	19,58
7	Организация производственной базы	7,04	4,62	5,50

Таблица 5

Парки, сады, скверы, бульвары. Санитарно-защитные зоны (архитектурно-планировочное решение, озеленение)

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>b</i>
Парки, сады, скверы, бульвары площадью, га				
1	до 1	га	18,92	5,06
2	свыше 1 до 5	“	21,43	2,55
3	свыше 5 до 10	“	21,78	2,48
4	свыше 10 до 15	“	32,68	1,39
5	свыше 15 до 20	“	36,93	1,22

Окончание табл. 5

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			а	в
6	свыше 20 до 25	“	40,43	1,15
7	свыше 50 до 100	“	63,43	0,92
Санитарно-защитные зоны площадью, га				
8	до 50	“	7,15	0,34
9	свыше 50 до 100	“	16,65	0,15
10	свыше 100 до 200	“	22,65	0,09
11	свыше 200 до 500	“	26,65	0,07
12	свыше 500 до 1000	“	41,65	0,04

Таблица 6

План земельно-хозяйственного устройства

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Базовая цена, тыс. руб., при территории, га						
		500	1000	3000	5000	10000	20000	40000
	План земельно-хозяйственного устройства (М 1:10000)	45,54	50,38	66,66	78,1	94,6	108,02	128,7
	В том числе:							
1	Распределение земель по землепользователям	7,04	7,70	8,80	11,66	14,08	16,28	19,36
2	Организация зеленых насаждений	9,24	10,12	13,42	15,84	19,14	21,56	25,74
3	Использование земель для сельскохозяйственного производства	9,24	10,12	13,42	15,84	19,14	21,56	25,74
4	Схема инженерных мероприятий	11,22	12,32	16,28	18,92	22,88	26,62	31,9
5	Схема развития дорог	4,40	5,06	6,82	7,92	9,68	11,00	12,98
6	Охрана окружающей среды	4,40	5,06	7,92	7,92	9,68	11,00	12,98

2.3. БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ПОДТОПЛЕНИЯ ГРУНТОВЫМИ ВОДАМИ - ДРЕНАЖНЫХ СИСТЕМ

Базовые цены в таблице №7 Справочника приведены на проектирование сооружений инженерной защиты городских территорий от подтопления грунтовыми водами - дренажных систем в составе горизонтальных, вертикальных, комбинированных, лучевых дренажей, режимной сети наблюдательных скважин.

Таблица 7

Сооружения дренажных систем защиты городских территорий от подтопления

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>b</i>
	Дренажная система с площадью защиты, га			
1	от 0.5 до 2	га	14,16	17,20
2	свыше 2 до 10	“	37,04	5,76
3	свыше 10 до 50	“	67,54	2,71
4	свыше 50 до 200	“	107,54	1,91
5	свыше 200 до 500	“	307,54	0,91

Базовые цены в таблице №7 Справочника приведены для одной дренажной системы. За дренажную систему принимается совокупность дрен и дренажных коллекторов, имеющих самостоятельный самотечный или принудительный (при помощи дренажной насосной станции) отвод дренажных вод.

Границы дренажных систем устанавливаются по линии, где данной системой обеспечивается требуемая глубина залегания уровня грунтовых вод в пределах контура защищаемой территории. При наличии на защищаемой территории нескольких дренажных систем стоимость проектирования каждой системы определяется отдельно.

Базовые цены приведены для трех категорий сложности по одному из следующих признаков:

-одно- и двухэтажная городская застройка, парки,

плоскостные спортивные сооружения; отсутствие влияния водоема; несложные геологические и гидрогеологические условия (однородная толща пород, однородный по водопроницаемости водоносный пласт,) - I категория;

-многоэтажная городская застройка; одностороннее влияние водоема; геологические и гидрогеологические условия средней сложности (двухслойная толща пород с неоднородной водопроницаемостью) - II категория;

-промышленные площадки; двухстороннее влияние водоема; сложные геологические и гидрогеологические условия (многослойная толща пород с неоднородной водопроницаемостью) - III категория.

При проектировании дренажных систем с применением вакуумных, вентиляционных, пневмонагнетательных и других аналогичных типов дренажей стоимость проектных работ определяется по приведенным ценам с категорией сложности проектирования на единицу выше.

Ценами таблицы №7 Справочника не учтена стоимость проектирования: специальных сооружений и видов работ; сбросного самотечного трубопровода дренажных вод за пределами защищаемой территории; дренажных насосных станций с сетями и сооружениями инженерного обеспечения; дренажных коллекторных тоннелей, устраиваемых закрытым способом, шахтных колодцев лучевых дренажей; утилизации дренажных вод; водоотводных сооружений дождевой канализации; устройства противофильтрационных завес; ликвидации утечек из водопроводно- канализационных сетей и сооружений; дренажей отдельно стоящих зданий и сооружений; обеспечения устойчивости дренажных сооружений, возводимых на слабых грунтах (свайные основания,

грунтовые подушки и тому подобное); переходов под автомобильными дорогами, железнодорожными путями и другими препятствиями (сооружениями), осуществляемыми закрытыми способами.

2.4. КОЭФФИЦИЕНТЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА УВЕЛИЧЕНИЕ ТРУДОЕМКОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Коэффициенты, влияющие на предусмотренное в таблицах №№1-3 увеличение трудоемкости разработки градостроительной документации, приведены в таблице 8.

При наличии двух и более усложняющих факторов коэффициенты применяются за каждый фактор.

В случае необходимости выполнения по отдельному заданию на проектирование планировки городских магистралей и транспортных узлов указанная работа может быть расценена по показателям таблиц №№2-3 с понижающим коэффициентом на объем работ.

Таблица 8

Повышающие коэффициенты к ценам на разработку градостроительной документации

№ п/п	Факторы, влияющие на трудоемкость проектирования	Коэффициент к цене
1	Количество городских населенных пунктов свыше 20	1,05-1,2
2	Наличие крупного города или агломерации с численностью населения свыше 0,5 млн. чел.	1,05-1,2
3	Наличие месторождений полезных ископаемых промышленного значения	1,1-1,2
4	Наличие опасных природно-техногенных процессов, зон возможных стихийных бедствий	1,1-1,2
5	Наличие курортных и рекреационных районов, зон и т.д.	1,1-1,2
6	Наличие неблагоприятных природных условий, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории	1,2-1,6
7	Наличие значительных по площади (свыше 20 %) реконструируемых территорий	1,1-1,5
8	Сложная экологическая ситуация, ограничения исторической застройки, охраняемый ландшафт	1,1-1,8

При определении базовой цены проектирования объектов по таблице №5 Справочника необходимо учитывать следующие особенности:

- при проектировании парков, садов, скверов, бульваров на местности с уклоном поверхности менее 0,005 (0,5 %) или более 0,05 (5%), превышающей по площади 30% планируемой территории, к ценам пунктов 1-7 таблицы применяется коэффициент 1,1;

- при проектировании на территории, озелененной свыше 30 % площади, к ценам пунктов 1-7 таблицы применяется коэффициент 1,1;

- ценами пунктов 1-7 таблицы не учтены работы по таксации существующих насаждений.

При определении по таблице № 6 данного Справочника базовой цены проекта земельно-хозяйственного устройства в масштабе 1:5000 к ценам применяется коэффициент 1,2.

Базовые цены в таблице №7 Справочника приведены для объектов I категории сложности проектирования. Для объектов II и III категорий сложности стоимость проектирования определяется с применением повышающих коэффициентов, равных соответственно 1,25 и 1,4.

Стоимость проектирования режимной сети наблюдательных скважин, выполняемой вне комплекса сооружений инженерной защиты городских территорий от подтопления, определяется по ценам таблицы №7 данного Справочника с учетом категории сложности проектирования с понижающим коэффициентом, величина которого устанавливается в соответствии с трудоемкостью работ по согласованию с заказчиком.

2.5. РАСЧЕТ ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Ориентировочная стоимость разработки градостроительной и проектной документации рассчитывается по таблицам 9-12.

Таблица 9

**Оrientировочная относительная стоимость разработки градостроительной документации
(от базовой цены с учетом НДС)**

№ п/п	Наименование вида градостроительной документации	Части документации								
		Комплексная оценка территории (руководство, координация, организация)	Инженерные решения по подготовке территории	Архитектурно-планировочная	Экономическая	Юридическая и социологическая	Охрана и оздоровление окружающей среды	Транспорт	Инженерное оборудование и благоустройство	Безопасность (включая инженерную защиту от опасных техногенных процессов (ОПТП))
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	к таблице 1									
1	Территориальное планирование субъекта РФ, муниципальных образований	5	10	13	28	3	15	5	15	6
	к таблице 2									
2	Генеральные планы поселений и городских округов	5	10	23	18	5	10	8	16	5
	к таблице 3									
3	Проект планировки территорий	3	8	20	28	3	14	4	15	5

Таблица 10

Ориентировочная относительная стоимость разработки проектной и рабочей документации
(от базовой цены с учетом НДС)

№ п/п	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	п.п. 1-7	23	9	13	14	16	9	7	9
2.	п.п. 8-12	20	20	-	29	-	21	-	10

Таблица 11

**Рекомендуемая ориентировочная относительная стоимость разработки проектной документации
(в процентах от базовой цены)**

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Гидротехническая часть	Технико-экономические показатели	Охрана окружающей природной среды	Ведомости спецификации материалов и оборудования	Проект организации строительства	Смета на строительство
1.	п/п. Дренажная система	62	5	5	-	15	13

Таблица 12

**Рекомендуемая ориентировочная относительная стоимость разработки рабочей документацией
(в процентах от базовой цены)**

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Гидротехническая часть	Технико-эко-номические показатели	Охрана окружающей природной среды	Ведомости спецификации материалов и оборудования	Проект организации строительства	Смета на строительство
1.	п/п. Дренажная система	89,5	-	-	1	-	9,5

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ СПРАВОЧНИКОВ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Методические указания предназначены для определения стоимости разработки проектной и рабочей документации для строительства новых зданий и сооружений, их реконструкции, расширения и технического перевооружения (далее - строительство объектов), определяемой с применением Справочников. Далее приведены положения методических указаний, относящиеся непосредственно к Справочнику базовых цен на проектные работы в строительстве СБЦП 81-2001-01 Территориальное планирование и планировка территорий.

Положения, приведенные в Методических указаниях, используются при определении стоимости проектных работ, выполняемых организациями независимо от форм собственности, осуществляющими строительство с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных бюджетов, внебюджетных фондов и иных источников финансирования.

Ценами Справочников учтены и не требуют дополнительной оплаты следующие работы и услуги:

- изготовление демонстрационных материалов (кроме демонстрационных макетов);
- участие проектной организации совместно с заказчиком в согласовании готовой проектной документации с государственными органами и органами местного самоуправления;
- защита проектной документации в экспертных и утверждающих инстанциях;

Комплексными ценами Справочников на разработку проектной и рабочей документации не учтены затраты на:

- разработку указанных в задании на проектирование проектных решений в нескольких вариантах, за исключением вариантных проработок для выбора оптимальных проектных решений.

- разработку дополнительных вариантов отдельных технологических, конструктивных, архитектурных и других решений устанавливается в задании на проектирование, где также должны быть определены разделы (или подразделы) проектной документации, по которым необходима разработка указанных вариантов и исходные данные, необходимые для их разработки.

Степень проработки дополнительных вариантов устанавливается по согласованию с заказчиком. В процессе разработки как основного, так и дополнительного вариантов, выполняется вариантная проработка проектных решений.

- разработку решений по монументально-декоративному оформлению предприятий, зданий и сооружений. Такие работы в случаях, когда это предусмотрено заданием на проектирование, выполняются, как правило, организациями художественного фонда по отдельным договорам и расценкам.

- внесение изменений в проектную и рабочую документацию (за исключением исправления ошибок, допущенных проектной организацией). Выполнение указанных работ должно предусматриваться отдельным заданием заказчика и оплачиваться дополнительно.

- служебные командировки. Базовыми ценами Справочника не учтены затраты на служебные командировки, в том числе и затраты административного персонала, если командировки этого персонала связаны непосредственно с проектированием объекта. Лимит средств на командировочные расходы учитывается в смете на проектные работы для строительства»;

- разработку проектов производства работ (ППР);

- разработку рабочей документации на строительство временных зданий и сооружений для нужд строительных организаций;

- авторский надзор;

- научно-исследовательские и опытно-экспериментальные работы.

Распределение базовой цены на разработку проектной и рабочей документации осуществляется, как правило, в соответствии с показателями, приведенными в таблице 13, и может уточняться по

согласованию между исполнителем и заказчиком.

Если заданием на проектирование предусмотрена одновременная разработка проектной документации и частичная разработка рабочей документации, то суммарный процент базовой цены определяется по согласованию между заказчиком строительства и проектной организацией, в зависимости от архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений, содержащихся в проектной документации, а также степени их детализации.

Таблица 13

Распределение базовой цены на разработку проектной и рабочей документации

Виды документации	Процент от базовой цены
Проектная документация	40
Рабочая документация	60
ИТОГО	100

При выполнении проектных работ, в сокращенном против предусмотренных действующими нормативными документами составу разделов и объемов работ, их цена, независимо от способов ее определения, определяется по ценам на разработку проектной и рабочей документации с применением понижающего коэффициента, размер которого устанавливается исполнителем по согласованию с заказчиком, в соответствии с трудоемкостью работ и относительной стоимостью разработки разделов проектной и рабочей документации.

При определении начальной (максимальной) цены контракта на выполнение проектных работ к их стоимости, определенной на момент проведения конкурса (аукциона), рекомендуется применение индекса-дефлятора, устанавливаемого Минэкономразвития России, действующего на середину нормативного срока проектирования.

В Справочнике представлены рекомендуемые относительные стоимости разработки разделов проектной и рабочей документации (в процентах от базовой цены), которые могут уточняться для подразделений (отделов) проектной организации, при проектировании конкретного объекта, в пределах, определенной общей стоимости проектирования, в зависимости от трудоемкости выполняемых работ.

3.2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ СПРАВОЧНИКОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

Если проектируемый объект имеет значение основного показателя меньше минимального или больше максимального показателей, приведенных в таблицах цен Справочника, цена разработки проектной и рабочей документации определяется путем экстраполяции в соответствии с формулой, приведенной в приложениях № 1 («Экстраполяция и интерполяция при расчете цены проектных работ») и № 2 («Примеры определения базовой цены проектирования объектов, показатели которых выше, ниже или находятся между показателями, приведенными в таблицах справочника») к Методическим указаниям. Указанное положение распространяется и на позиции, когда в таблице цен перед минимальным и после максимального показателя стоят соответственно слова «до» и «свыше».

В случаях, когда принятый показатель меньше половины минимального или больше удвоенного максимального показателя, приведенных в таблице, базовая цена проектных работ определяется в следующем порядке: цена разработки проектной и рабочей документации на строительство объектов, для которых цены в Справочнике не приведены и не могут быть приняты по аналогии, определяются расчетом стоимости в соответствии с калькуляцией затрат (форма ЗП).

3.3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ТРУДОЕМКОСТЬ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При наличии двух или более усложняющих факторов коэффициенты применяются за каждый фактор.

Ценами Справочников учтена стоимость 4-х экземпляров проектной и рабочей документации, передаваемой заказчику. Стоимость экземпляров проектной продукции, выдаваемых по просьбе заказчика сверх указанного количества, определяется дополнительно к базовой цене.

При определении базовой цены проектирования по Справочнику в случае сокращения по просьбе заказчика,

установленного в задании на проектирование, сроков проектирования по сравнению с нормативными, рекомендуется применять следующие повышающие коэффициенты:

- при сокращении срока в 1,2 раза - до 1,1;
- в 1,4 раза - до 1,2;
- в 2 и более раз - до 1,4.

Повышающие коэффициенты применяются к стоимости разделов проектной документации или их частей, разработка которых усложняется.

Указания по применению цен и поправочные коэффициенты, приведенные в одном Справочнике, не допускается использовать при определении стоимости проектных работ по другим Справочникам.

При определении стоимости проектных работ по ценам Справочника при наличии нескольких усложняющих факторов и применении в связи с этим нескольких коэффициентов, больших единицы, общий повышающий коэффициент определяется путем суммирования их дробных частей и единицы. При определении стоимости проектных работ с применением нескольких коэффициентов, меньше единицы, общий понижающий коэффициент определяется путем их перемножения.

При определении стоимости проектных работ по ценам Справочника ценообразующие коэффициенты перемножаются. К ценообразующим относятся коэффициенты распределения базовой цены разработки проектной и рабочей документации, видов объектов капитального строительства, реконструкции, а также коэффициенты, установленные в Справочнике.

Затраты проектных организаций, расположенных в районах, в которых в соответствии с действующим законодательством производятся выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда, в том числе выплаты по районным коэффициентам, а также надбавки к заработной плате за непрерывный стаж работы и другие льготы, предусмотренные законодательством в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, определяются дополнительно путем введения к итогу базовой цены повышающих коэффициентов, установленных на основании соответствующих

обосновывающих расчетов, выполняемых самой проектной организацией.

3.4. ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ И ИНТЕРПОЛЯЦИЯ ПРИ РАСЧЕТЕ ЦЕНЫ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

В случае, когда проектируемый объект имеет значение основного показателя меньше минимального или больше максимального показателя, приведенных в таблице Справочника, базовая цена проектирования определяется путем экстраполяции; при этом величина поправки к цене уменьшается на 40%, т.е. при расчете показатель проектируемого объекта $X_{\text{зад}}$ принимается с коэффициентом 0,6.

Если показатель мощности объекта меньше табличного показателя, базовая цена его проектирования определяется по формуле:

$$Ц = a + v \cdot x (0,4X_{\text{min}} + 0,6X_{\text{зад}}), \quad (3)$$

где a , v - постоянные величины, принимаемые по таблице минимального значения показателя; X_{min} - минимальный показатель, приведенный в таблице; $X_{\text{зад}}$ - показатель проектируемого объекта.

Если показатель мощности объекта больше табличного показателя, базовая цена его проектирования определяется по формуле:

$$Ц = a + v \cdot x (0,4X_{\text{max}} + 0,6X_{\text{зад}}), \quad (4)$$

где a , v - постоянные величины, принимаемые по таблице максимального значения показателя; X_{max} - максимальный показатель, приведенный в таблице; $X_{\text{зад}}$ - показатель проектируемого объекта.

В случае, когда в таблице приведено только значение « a », а проектируемый объект имеет значение показателя, не совпадающее с приведенными в таблице, базовая цена его проектирования определяется путем интерполяции или экстраполяции; при экстраполяции в сторону уменьшения или увеличения величина поправки к цене уменьшается на 40% (при расчете величины поправки вводится понижающий коэффициент $K = 0,6$).

3.5. ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВОЙ ЦЕНЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, ПОКАЗАТЕЛИ КОТОРЫХ ВЫШЕ, НИЖЕ ИЛИ НАХОДЯТСЯ МЕЖДУ ПОКАЗАТЕЛЯМИ, ПРИВЕДЕННЫМИ В ТАБЛИЦАХ СПРАВОЧНИКА

Пример 1. В таблице Справочника приведены значения *a* и *b*. В этом случае базовые цены определяются по формуле 4.

Пример 2. В таблице Справочника приведено только значение *a*. Рассмотрим случай: в Справочнике дана табл. (табл. 14).

Таблица 14

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс.руб.	
			<i>a</i>	<i>b</i>
	Сооружения очистки промывной воды производительностью, м3/сут			
65	160	1 м3/сут	4,4	-
66	500	“	5,5	-
...
72	40000	“	219,4	-
73	80000	“	369,1	-

2.1. Определим базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 100 м3/сут.

$$4,4 - \frac{5,5 - 4,4}{500 - 160} (160 - 100) \cdot 0,6 = 4,3 \text{ тыс. руб.}$$

2.2. Определим базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 300 м3/сут.

$$4,4 + \frac{5,5 - 4,4}{500 - 160} (300 - 160) = 4,9 \text{ тыс. руб.}$$

2.3. Определим базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 90000 м3/сут.

$$369,1 + \frac{369,1 - 219,4}{80000 - 40000} (90000 - 80000) \cdot 0,6 = 391,6 \text{ тыс. руб.}$$

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Таблица 1

Исходные данные для расчёта стоимости разработки градостроительной документации

Вар.	Площадь территории, га	Численность населения, тыс. чел.	Факторы, влияющие на трудоемкость проектирования		Категория сложности	Площадь проектируемой территории, га	Наименование объекта проектирования	Площадь объекта проектирования, га
			I	II				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	5	200	Уклон поверхности менее 0,005 превышает по площади 30% планируемой территории	Наличие курортных и рекреационных районов, зон и т.д.	I	1	Парк	0,1
2	10	500	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Наличие опасных природно-техногенных процессов, зон бедствий	II	2	Сад	1,5
3	30	1000	Уклон поверхности более 5% превышает 30% площади	Наличие полезных ископаемых промышленного значения	III	3	Сквер	3

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	50	200	Проект земельного хозяйства устройства составляется в масштабе 1:5000	Наличие неблагоприятных природных условий, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории	I	4	Бульвар	4,5
5	100	500	Уклон поверхности менее 0,005 (0,5 %) превышает по площади 30 % планируемой территории	Наличие значительных площадей (свыше 20 %) реконструируемых территорий	II	5,5	СЗЗ	30
6	200	1000	Проектирование дренажных систем с применением пневмонагнетательных дренажей	Сложная экологическая ситуация	III	6	Парк	15

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	400	200	Проектирование дренажных систем с применением вакуумных дренажей	Ограничения исторической застройки	I	7	Сад	150
8	5	500	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Охраняемый ландшафт	II	8	Сквер	35
9	10	1000	Уклон поверхности более 0,05 (5 %) превышает по площади 30 % планируемой территории	Наличие курортных и рекреационных районов, зон и т.д.	III	9	Бульвар	65
10	30	200	Уклон поверхности менее 0,005 превышает по площади 30 % планируемой территории	Наличие опасных природных техногенных процессов, зон возможных стихийных бедствий	I	10,5	СЗЗ	150

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	50	500	Проектирование дренажных систем с применением пневмоагнетальных дренажей	Наличие месторождений полезных ископаемых промышленного значения	II	11	Парк	75
12	100	1000	Проектирование дренажных систем с применением вентиляционных дренажей	Наличие неблагоприятных природных условий, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории	III	12	Сад	70
13	200	200	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Наличие значительных по площади (свыше 20%) реконструируемых территорий	I	13	Сквер	80
14	400	500	Уклон поверхности более 0,05 превышает 30% площади	Сложная экологическая ситуация	II	14	Бульвар	85

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
15	5	1000	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Ограничения исторической застройки	III	15,5	СЗЗ	70
16	10	200	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Охраняемый ландшафт	I	17	Парк	115
17	30	500	Проектирование дренажных систем с применением вакуумных дренажей	Наличие месторождений полезных ископаемых промышленного значения	II	18	Сад	90
18	50	1000	Уклон поверхности более 0,05 (5 %) превышает по площади 30 % планируемой территории	Наличие неблагоприятных природных условий, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории	III	21	Сквер	95

Окончание табл. 1

19	100	200	Проектирование дренажных систем с применением вентиляционных дренажей	Наличие значительных по площади (свыше 20 %) реконструируемых территорий	I	24,5	Бульвар	120
20	200	500	Уклон поверхности более 0,05 (5 %) превышает по площади 30 % планируемой территории	Сложная экологическая ситуация	II	30	Санитарно-защитная зона	300
21	400	1000	Уклон поверхности менее 0,005 превышает по площади 30 % планируемой территории	Ограничения исторической застройки	III	40	Парк	125
22	5	200	Проектирование на территории, озелененной свыше 30 % площади	Охраняемый ландшафт	I	50	Сад	175

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Консультант Плюс, 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.01.2019) [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Консультант Плюс, 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Консультант Плюс, 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

4. Об утверждении Методических указаний по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве: Приказ Минрегиона РФ от 29.12.2009 N 620 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.03.2010 N 16686) [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Электронный текст документа подготовлен АО "Кодекс" – Режим доступа: <http://docs2.cntd.ru/document>, свободный.

5. Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве СБЦП 81 - 2001-01. Территориальное планирование и планировка территорий: утв. Приказом Минрегиона РФ от 28 мая 2010 г. N 260 (Зарегистрирован в Минюсте РФ 14 сентября 2010 г. N 18439) [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Электронный текст документа подготовлен АО "Кодекс" – Режим доступа: <http://docs2.cntd.ru/document>, свободный.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Учебное задание	3
1. Территориальное планирование и планировка территорий. Общие сведения.....	4
2. Определение стоимости разработки градостроительной документации на основе Справочника базовых цен на проектные работы в строительстве. Территориальное планирование и планировка территорий.....	6
2.1. Общие положения	6
2.2. Базовые цены на разработку градостроительной документации.....	7
2.3. Базовые цены на проектирование сооружений инженерной защиты городских территорий от подтопления грунтовыми водами - дренажных систем.....	12
2.4. Коэффициенты, влияющие на увеличение трудоемкости разработки градостроительной документации	14
2.5. Расчет ориентировочной стоимости разработки градостроительной и проектной документации	15
3. Методические рекомендации по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве	19
3.1. Общие положения	19
3.2. Порядок применения справочников при определении базовых цен на проектные работы.....	22
3.3. Порядок определения стоимости проектных работ с учетом дополнительных факторов, влияющих на трудоемкость проектирования.....	22
3.4. Экстраполяция и интерполяция при расчете цены проектных работ	24
3.5. Примеры определения базовой цены проектирования объектов, показатели которых выше, ниже или находятся между показателями, приведенными в таблицах справочника.....	25
Библиографический список.....	32

**ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

*Методические указания к практическим занятиям
для студентов бакалавриата направления 21.03.02*

Сост. *О.А. Колесник*

Печатается с оригинал-макета, подготовленного кафедрой
инженерной геодезии

Ответственный за выпуск *О.А. Колесник*

Лицензия ИД № 06517 от 09.01.2002

Подписано к печати 16.06.2020. Формат 60×84/16.
Усл. печ. л. 1,9. Усл.кр.-отт. 1,9. Уч.-изд.л. 1,7. Тираж 50 экз. Заказ 376.

Санкт-Петербургский горный университет
РИЦ Санкт-Петербургского горного университета
Адрес университета и РИЦ: 199106 Санкт-Петербург, 21-я линия, 2