

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ.

**ПРИЛОЖЕНИЕ. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ
ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПО
НОРМАТИВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ**



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Государственное автономное учреждение Московской области
«Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»
(ГАУ МО «НИиПИ градостроительства»)**

143960, Московская область, г. Реутов, проспект Мира, д. 57, помещение III, тел: +7 (495) 242 77 07, niipi@mosreg.ru

Государственное задание
от 17.01.2020 г. № 8340003
(№ реестровой записи 289381001000000010001)

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАМЕНСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ

**Приложение. Финансово-экономическое обоснование стоимости
строительства и реконструкции объектов местного значения по нормативным
показателям**

Главный градостроитель
Руководитель мастерской
Начальник отдела

П.С. Богачев
Н.В. Макаров
В.И. Лавренко

2021

Архив. № подл
ФИО, подпись и дата
Взамен Арх. №
ФИО, подпись и дата визирования
Техотделом

Финансово-экономическое обоснование стоимости мероприятий по развитию социальной инфраструктуры, необходимых для достижения значений, соответствующих нормативным требованиям, основывается на расчетах сметной стоимости строительства объектов различного назначения по соответствующим нормативам.

Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1, определяет состав сметных нормативов и порядок определения сметной стоимости строительства объектов.

Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, применяемых для определения сметной стоимости строительства объектов (зданий и сооружений) различного назначения.

Сметная норма – это совокупность ресурсов, установленная на принятый измеритель строительных монтажных или других работ.

Сметная норма определяет нормативное количество ресурсов, минимально необходимых и достаточных для выполнения соответствующего вида работ, и является основой для перехода к стоимостным показателям.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.08.2014 № 506/пр «О внесении в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, укрупненных сметных нормативов цены строительства для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры» в реестр (Раздел 1. Государственные сметные нормативы) внесен ряд укрупненных нормативов цены строительства (далее – НЦС), включая:

Укрупненные нормативы цены строительства «Административные здания» (НЦС 81-02-02-2021);

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты народного образования» (НЦС 81-02-03-2021);

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты здравоохранения» (НЦС 81-02-04-2021);

Укрупненные нормативы цены строительства «Спортивные здания и сооружения» (НЦС 81-02-05-2021);

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты культуры» (НЦС 81-02-06-2021).

НЦС рассчитаны в ценах на 2021 год для базового района (Московская область).

Укрупненные нормативы цены строительства представляют собой объем денежных средств (норматив цены строительства), необходимый и достаточный для возведения объектов капитального строительства соответствующего назначения в пересчете на установленную единицу измерения (1 место, 1 посещение в смену, 1 койко-место и т.п.).

Нормативы цены строительства в НЦС-2021 приводятся для фиксированных значений параметров объектов. Например, НЦС 81-02-03-2021 определяет норматив цены

строительства для школ на 300, 625, 825 и т.д. мест.

Соответствие показателей нормирования, используемых в НЦС-2021, показателям, применяемым в практике градостроительного нормирования и проектирования, отражено в таблице 7.1.1.

Показатели нормирования, используемые в укрупненных нормативах цены строительства (НЦС-2021), и соответствующие им значения показателей, применяемых в градостроительной практике

Таблица 7.1.1

Объекты социальной инфраструктуры	Тип учреждения	Обозначение соответствующей части НЦС-2020	Показатель нормирования НЦС-2020	Соответствующее значение показателя градостроительного нормирования
Здравоохранение	Стационар	НЦС 81-02-04-2021	1 койко-место	1 койко-место
	Амбулаторно-поликлинические учреждения		1 посещение в смену	1 посещение в смену
Образование	Дошкольные образовательные учреждения	НЦС 81-02-03-2021	1 место	1 место
	Общеобразовательные учреждения		1 учебное место	1 учебное место
Физкультурно-спортивные сооружения	Спортивные залы	НЦС 81-02-05-2021	1 пос. в смену	10 кв. м общей площади зала
	- стадионы		1 посадочное место	5 кв. м
	- площадки		1 площадка	375 кв. м (25x15)
	Крытые плавательные бассейны		1 пос. в смену	8,5 кв. м площади зеркала воды на 1 чел.
Культурно-досуговые учреждения	Библиотеки общедоступные	НЦС 81-02-06-2021	1 тыс. томов	1 тыс. томов
	Дома культуры		1 зрит. место	1 зрит. место

Сметная стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры, определяемая в соответствии с укрупненными нормативами цены строительства, не учитывает дополнительные затраты, возникающие в особых условиях строительства (удаленность от существующей инфраструктуры, стесненные условия производства). Связанные с этим затраты следует учитывать дополнительно.

При расчете стоимости строительства объектов также учтен инфляционный коэффициент 1,1136 и НДС 18%.

При расчете затрат на строительно-монтажные работы, связанные с реконструкцией объектов социальной инфраструктуры для увеличения емкости действующих объектов, применяются показатели нормативной стоимости, определенные НЦС 81-02-04-2020 с понижающим коэффициентом порядка 0,3–0,4 (в зависимости от типа объекта).

При определении сметной стоимости строительства в затраты на строительно-монтажные работы согласно НЦС включены затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели, инвентаря.

Помимо этого должны учитываться дополнительные работы и затраты, необходимые для полноценного функционирования объекта.

Объем дополнительных работ и, соответственно, их стоимость в значительной степени варьируются в зависимости от местоположения объекта на территории муниципального образования и планировочной структуры конкретного населенного пункта. В зависимости от уровня градостроительного освоения окружающих территорий, дополнительные затраты могут составлять от 10 % до 50 % от сметной стоимости строительно-монтажных работ.

Дополнительные затраты при строительстве объектов могут включать:

стоимость выкупа земельного участка при строительстве новых объектов на землях, не находящихся в региональной или муниципальной собственности;

затраты на транспортную инфраструктуру – строительство улиц и дорог, парковок и т. д.;

затраты на инженерную инфраструктуру – проведение коммуникаций, создание генерирующих мощностей (водозабор, котельная);

затраты на благоустройство и озеленение;

затраты на перенос коммуникаций в условиях реконструкции и развития ранее застроенных городских/сельских территорий;

затраты на рекультивацию территории при освоении площадок, ранее использовавшихся в производственных и коммунально-складских целях;

другие затраты.

Затраты на выкуп земельного участка могут возникнуть при строительстве новых объектов социальной инфраструктуры на землях, не находящихся в региональной, муниципальной или нераспределенной государственной собственности.

Дополнительные затраты, учитываемые в сметной стоимости строительства объекта социальной инфраструктуры, определяются в процентах от сметной стоимости СМР:

затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру – для расчетов приняты в размере 15 % от СМР;

затраты на благоустройство и озеленение – для расчетов приняты в размере 5 % от СМР.

Затраты на перенос коммуникаций, рекультивацию территории (при развитии застроенных территорий) – в расчетах не используются.

При реконструкции принимаются в расчет только затраты на проектирование и СМР, затраты на дополнительное инженерное и транспортное обслуживание, благоустройство исключаются.

Стоимость всех мероприятий указана суммарно с учетом бюджетных и внебюджетных источников финансирования.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Существующее положение	Нормативный показатель	Требуется на 01.01.2040	Существующий Дефицит /Профицит на 01.01.2040	Предусмотрено в проекте документа территориального планирования			Необходимые объемы финансирования для ликвидации дефицита (тыс. руб.)				Согласование отраслевого центрального исполнительного органа государственной власти Московской области	
							к 2020 г.	к 2025 г.	к 2040 г.	Бюджет Московской области	Местный бюджет	Межбюджетные трансферты	Внебюджетные источники		
	Объекты обслуживания населения														
1	Больничные стационары	коек	1355	8,1 на 1 тыс. чел.	3241	-1886	0	2750	450	17374,21				182,32	
2	Амбулаторно-поликлиническая сеть	пос./см.	3750	17,75 на 1 тыс. чел.	7103	-3353	0	3071	4303	16190,24				1082,46	
3	Универсальный комплексный центр социального обслуживания населения	объект	1		8	-7	0	6	1	226,56					
4	Общеобразовательные организации	мест	27210	135 на 1 тыс. чел.	54024	-26814	0	17757	14801		25820,89			9732,93	
5	Дошкольные образовательные учреждения	мест	12265	65 на 1 тыс. чел.	26012	-13747	0	7090	8850		14903,23			3127,91	
6	Универсальный культурно-досуговый центр	кв. м	42368		7564	34804	0	5061	1963		377,85			201,31	
	- помещения для культурно-массовой работы	кв. м	34671	15-60 на 1 тыс. чел.	6003	28668	0	4215	1800						
	- зрительные залы	мест	11841	15-85 на 1 тыс. чел.	2401	9440	0	1302	250						
	- зрительные залы	кв. м	7697	0,65 / 1 место	1561	6136	0	846	163						
7	Детская школа искусств	мест	3160	12 % от численности детей в возрасте от 6 до 15 лет	4163	-1003	0	625	1540		652,86			48,60	
8	Плоскостные спортивные сооружения	тыс. кв. м	361,94	0,9483 на 1 тыс. чел.	379,49	-17,55	0	83,41	77,92						
9	Спортивные залы	тыс. кв. м площади пола	27,77	0,106 на 1 тыс. чел.	42,42	-14,65	0	29,32	8,38						
10	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	2479	9,96 на 1 тыс. чел.	3986	-1507	0	3740	1695		9815,82			3150,25	
11	Детские и юношеские спортивные школы	мест	5273	20 % от численности детей в возрасте от 6 до 15 лет	6938	-1665	0	3780	620						
	Итого									33791,01	51570,65	0	17525,78		