

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖУКОВСКИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области



Государственное автономное учреждение Московской области
«Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»
(ГУП МО «НИИПИ градостроительства»)

129110, Москва, ул. Гиляровского, д.47, стр.3, тел: (495) 681-88-18, факс: (495) 681-20-56,
www.niipigrad.ru, e-mail: info@niipi.ru

Заказчик: Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области

Государственный контракт
ГП -2018/2019 от 24.10.2018

Государственная программа Московской области
«Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017-2021 годы

**Проект внесения изменений в генеральный план
городского округа Жуковский
Московской области**

Этап

Финансово-экономическое обоснование строительства и реконструкции объектов местного значения в сфере образования, здравоохранения, физической культуры, социального обслуживания, объектов культуры и массового спорта

Директор
Главный архитектор
Главный инженер
Руководитель мастерской

Д.В. Климов
О.В. Малинова
А.А. Долганов
И.Е. Домбровская

2019

Архив. №	
ФИО, подпись	
Взамен	
ФИО, подпись и дата визирования	

Коллектив исполнителей

Должность исполнителя	ФИО	№ телефона
Руководитель мастерской	Домбровская И.Е.	8-495-684-44-44
Главный архитектор проекта	Кривоносова Н.Н.	8-495-684-44-44
Главный инженер проекта	Хайретдинов Р.З.	8-495-684-44-44

СОСТАВ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ

Текстовая часть		
№ п/п	Наименование раздела	Стр
	Введение	4
1	Финансово-экономическое обоснование реализации стоимости мероприятий по обеспечению населения объектами социальной инфраструктуры	11
1.1	Планируемые объекты здравоохранения	14
1.2	Планируемые объекты образования	16
1.3	Планируемые объекты культуры	19
1.4	Планируемые объекты социальной защиты	19
1.5	Планируемые объекты спорта	19
	Приложение № 2 Финансово-экономическое обоснование стоимости строительства и реконструкции объектов местного значения социальной инфраструктуры	20

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа Жуковский Московской области (далее – проект) подготовлен Государственным унитарным предприятием Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГУП МО «НИиПИ градостроительства») на основании государственного контракта от 24.10.2018 № ГП-2018/2019 в рамках выполнения работ в составе мероприятий государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017 – 2021 гг. Заказчик проекта генерального плана городского округа Жуковский Московской области (далее – внесения изменений в генеральный план) – Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области (далее – Заказчик).

Генеральный план городского округа Жуковский Московской области (далее – городской округ Жуковский; городской округ) является правовым актом, устанавливающим цели и задачи территориального планирования развития муниципального образования, содержит мероприятия по территориальному планированию, обеспечивающие достижение поставленных целей и задач. Проект генерального плана городского округа является основанием для градостроительного зонирования территории и подготовки документации по планировке территории городского округа.

Проект внесения изменений в генеральный план содержит положение о территориальном планировании и карты генерального плана.

Положение о территориальном планировании включает:

1. Цели и задачи территориального планирования развития городского округа Жуковский.

2. Мероприятия по территориальному планированию развития городского округа Жуковский, включающие:

- пространственно-планировочную организацию территории;
- размещение объектов местного значения городского округ с указанием сведений о их видах, назначении и наименованиях;
- установление функциональных зон и их параметров;
- определение зон с особыми условиями использования территорий, требующихся в связи с размещением объектов местного значения, с указанием их характеристик.

Проект внесения изменений в генеральный план городского округа Жуковский подготовлен в соответствии со следующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- «Водный кодекс Российской Федерации»;
- «Воздушный кодекс Российской Федерации»;
- «Лесной кодекс Российской Федерации»;
- «Земельный кодекс Российской Федерации»;

–«Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики», утверждённая Распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 августа 2016 г. N 1634-р);

–Изменения в схему территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утверждённые Распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2017 года №2525-р);

–«Схема территориального планирования Российской Федерации в области трубопроводного транспорта» с изменениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 г. № 166-р, от 28.12.2017 г. № 2973-р, от 23.05.2018 г. № 957-р);

–Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138;

–Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

–Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

–Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

–Федеральный закон от 12.01.1996 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;

–Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель»;

–Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

–Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

–Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

–Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;

–Федеральный закон от 31.12.2017 N 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ;

–«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определённой категории земель»;

–«СП 42.13330.2011.Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;

–«СП36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85»;

–Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

–Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы».

–Закон Московской области № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области»;

–Закон Московской области № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области»;

–Закон Московской области № 115/2007-ОЗ «О погребении и похоронном деле в Московской области»;

–Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области»;

–Закон Московской области» от 15.12.2004 № 171/2004-ОЗ «О статусе и границах городского округа Жуковский»;

–«Генеральная схема газоснабжения Московской области до 2030 года», разработанная ОАО «Газпром промгаз» при участии АО «Мособлгаз», одобренная утверждённым решением Межведомственной комиссии по вопросам энергообеспечения Московской области от 14.11.2013 №11;

– Региональная программа газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций Московской области на период 2018-2022 годов, утвержденная постановлением Губернатора Московской области от 07.11.2018 №551-ПГ;

– Программа Правительства Московской области «Развитие газификации в Московской области до 2025 года», утвержденная Постановлением Правительства МО от 20.12.2004 N 778/50 (ред. от 19.12.2017 №1102/46);

–Схема и программа перспективного развития электроэнергетики Московской области на период 2019-2023 годов», утверждённая постановлением Губернатора МО от 26.04.2018 г. № 184-ПГ;

–Схема и программа развития Единой энергетической системы России на 2019-2025 годы», утверждённая Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 28.02.2019 № 174;

–Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р (с изменениями на 13 апреля 2017 года) «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения»;

–Распоряжение Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р (с изменениями на 31 января 2017 года) «Об утверждении схемы территориального

планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта);

–Постановление Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 «Об утверждении Схемы территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития»;

–Постановление Правительства Московской области от 11.02.2009 № 106/5 «Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области»;

–Постановление Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области»;

–Постановление Правительства Московской области от 20.03.2014 № 168/9 (с изменениями на 9 сентября 2016 года) «О развитии транспортно-пересадочных узлов на территории Московской области»;

–Постановление Правительства Московской области от 26.03.2014 № 194/9 «Об утверждении итогового отчёта о реализации долгосрочной целевой программы Московской области «Разработка Генерального плана развития Московской области на период до 2020 года»;

–Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»;

–Постановление Правительства Московской области от 30.12.2014 №1169/51 «Об утверждении положения о подготовке проектов документов территориального планирования муниципальных образований Московской области и направления их на утверждение в представительные органы местного самоуправления муниципального района, городского округа»;

–Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9 «Об утверждении списка памятников истории и культуры»;

–Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

–Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 № 84 «Об утверждении СанПин 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

–Постановление Правительства Московской области от 28.03.2017 №221/10 «Об утверждении нормативов муниципальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Московской области, муниципальных районов и городских округов Московской области и о внесении изменения в постановление Правительства Московской области от 15.12.2006 № 1164/49 «О стратегии социально-экономического развития Московской области до 2020 года»;

–Постановление Правительства Московской области от 23.09.2014 № 802/38 «О прогнозе социально-экономического развития Московской области на 2015-2017 годы»;

–Постановление Правительства Московской области от 13.05.2002 № 175/16 «О нормативной потребности муниципальных образований Московской области в объектах социальной инфраструктуры»;

–Постановление Правительства Московской области от 13.03.2014 № 157/5 «Об утверждении нормативной потребности муниципальных образований Московской области в объектах социальной инфраструктуры»;

–Постановление Правительства Московской области от 28.10.2013 № 663/38 «Об утверждении государственной программы Московской области «Здравоохранение Подмосковья» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 787/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Культура Подмосковья» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 784/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Образование Подмосковья» на 2017-2025 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 783/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Социальная защита населения Московской области» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 786/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Спорт Подмосковья» на 2017-2027 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 13.08.2013 № 602/31 «Об утверждении государственной программы Московской области «Городское хозяйство Подмосковья» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 788/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Экология и окружающая среда Подмосковья» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 790/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Жилище» на 2017-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 27.02.2018 №128/8 «О внесении изменений в государственную программу Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» на 2018-2022 годы», утвержденную постановлением Правительства Московской области от 17.10.2017 №863/38 «Об утверждении государственной программы Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» на 2018-2022 годы и признание утратившими силу отдельных постановлений Правительства Московской области» (с изменениями, внесёнными постановлением Правительства Московской области от 12.12.2017 №1036/45).

–Постановление Правительства Московской области от 17.10.2017 №854/38 «Об утверждении Государственной программы Московской области «Цифровое Подмосковье» на 2018-2021 годы;

–Постановление Правительства Московской области от 25.10.2016 № 791/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017-2021 годы;

–Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»;

–Приказ Росреестра П/369 от 01.08.2014 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

–Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;

–Постановление Правительства Московской области от 15.02.2017 № 104/5 «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается».

Кроме перечисленных документов, при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учитывались:

–исходные данные, предоставленные Заказчиком;

–Генеральный план городского округа Жуковский Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Жуковский от 15.11.2012 №70/СД;

–Решение Совета депутатов городского округа Жуковский Московской области от 18.04.2018 № 10/СД "Об отмене Генерального плана городского округа Жуковский, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Жуковский от 15.11.2012 №70/СД, в части планировочного района "Правобережье-Центр";

–Изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Жуковский Московской области, утверждённые Решением Совета депутатов городского округа Жуковский от 20.12.2017 № 64/СД.

При подготовке проекта внесения изменений в генеральный план использованы:

1. Картографическая основа в масштабе 1:10000 (геодезические координаты – в Московской системе координат МСК-50, система высот – Балтийская).

2. Данные Единого государственного реестра недвижимости.

3. Фондовые материалы, включающие в себя физико-географические, инженерно-геологические, инженерно-экологические изыскания, изыскания источников водоснабжения на базе подземных вод, материалы лесоустройства:

3.1. Физико-географические изыскания:

–Ландшафтная карта Московской области под ред. И.И. Мамай, географический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Москва, 1988 г.;

–Карта растительности Московской области под ред. Г.Н. Огуреевой, географический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Москва, 1996 г.

3.2. Инженерно-геологические изыскания:

–отчёт «Изучение инженерно-геологических и гидрогеологических процессов Московской области с целью прогноза изменений геологической среды и ее охраны» (Министерство геологии РСФСР, ПГО «Центргеология», 1986 г.);

–инженерно-геологическая карта Московской области, М 1:200 000;

–карта инженерно-геологического (типологического) районирования Московской области, М 1:200 000;

–инженерно-геодинамическая карта Московской области, М 1:200 000;

–карта изменений геологической среды Московской области, М 1:200 000;

–схематическая карта прогноза распространения карстово-суффозионных процессов в Московской области, М 1:200 000;

–геологическая карта коренных отложений Московской области, М 1:500 000 (Министерство природных ресурсов Российской Федерации, Центральный региональный геологический центр, 1998 г.);

–геологическая карта четвертичных отложений Московской области, М 1:500 000 (Министерство природных ресурсов Российской Федерации, Центральный региональный геологический центр, 1998 г.).

3.3. Изыскания полезных ископаемых:

–отчёт «Комплексная схема использования нерудного сырья в Московской области на базе автоматизированной информационной поисковой системы» (ГК «НИиПИ градостроительства», 1994 г.);

–перечень месторождений общераспространённых полезных ископаемых, учитываемых территориальным балансом запасов полезных ископаемых Московской области по состоянию на 01.01.2015 г.;

–перечень недропользователей по состоянию на 01.12.2015;

–материалы Территориального фонда геологической отчетные балансы запасов нерудных полезных ископаемых Московской области по состоянию на 01.01.2015 г.;

–отчёт «Составление карт изученности территории Центрального и Центрально-Чернозёмного районов по торфу и сапропелю в масштабах 1: 500000 и 1: 100000 по состоянию на 01.01.1994 (отв. исполнитель – Гриневич А.Н.), 1999 г.;

–сведения о площадях распространения полезных ископаемых из территориального фонда геологической информации по Центральному Федеральному округу (ТФГИ по ЦФО).

3.4. Инженерно-экологические изыскания:

–отчёт «Выполнение экологической оценки грунтовых вод и вод артезианских комплексов на территории Московской области» (ООО «Пелоид», 1997 г.);

–Эколого-гидрогеологическая карта вод эксплуатационных комплексов, М 1:350000 (МНПЦ «Геоцентр-Москва»);

–Эколого-гидрогеологическая карта грунтовых вод, М 1:350000 (МНПЦ «Геоцентр-Москва»);

–Гидрогеологическая карта Московской области, М 1:500000 (Министерство природных ресурсов РФ, Центральный региональный геологический центр, 1998 г.).

1. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТОИМОСТИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАСЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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 13.06.2017 №867/пр «Об утверждении укрупненных сметных нормативов»¹ внесен ряд укрупненных сметных нормативов для объектов капитального строительства производственного назначения (далее – НЦС), включая:

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты народного образования» (НЦС 81-02-03-2017)²;

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты здравоохранения» (НЦС 81-02-04-2017);

Укрупненные нормативы цены строительства «Административные здания» (НЦС 81-02-02-2017);

Укрупненные нормативы цены строительства «Спортивные здания и сооружения» (НЦС 81-02-05-2017);

Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты культуры» (НЦС 81-02-06-2017)².

НЦС рассчитаны в ценах на 2017 год для базового района (Московская область).

¹ в редакции приказа Минстроя России от 20.10.2017 г. N 1447/пр

² утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 июня 2017 г. N 935/пр.

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-2017 приводится для фиксированных значений параметров объектов. Например, НЦС 81-02-03-2017 определяет норматив цены строительства для школ на 200, 275, 400, 550, 700 и т.д. мест.

Соответствие показателей нормирования, используемых в НЦС-2017, показателям, применяемым в практике градостроительного нормирования и проектирования, отражено в таблице 1.

Показатели нормирования, используемые в укрупненных нормативах цены строительства (НЦС-2017), и соответствующие им значения показателей, применяемых в градостроительной практике

Таблица 1

Объекты социальной инфраструктуры	Тип учреждения	Обозначение соответствующей части НЦС-2014	Показатель нормирования НЦС-2014	Соответствующее значение показателя градостроительного нормирования
Здравоохранение	Стационар	НЦС 81-02-04-2017	1 койко-место	1 койко-место
	Амбулаторно-поликлинические учреждения		1 посещение в смену	1 посещение в смену
Образование	Дошкольные образовательные учреждения	НЦС 81-02-03-2017	1 место	1 место
	Общеобразовательные учреждения		1 учебное место	1 учебное место
Физкультурно-спортивные сооружения	Спортивные залы	НЦС 81-02-05-2017	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 81-02-06-2017	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 НДС 20%.

При расчете затрат на строительные-монтажные работы, связанные с реконструкцией объектов социальной инфраструктуры для увеличения емкости действующих объектов, применяются показатели нормативной стоимости, определенные НЦС 81-02-04-2017 с понижающим коэффициентом порядка 0,3–0,4 (в зависимости от типа объекта).

При определении сметной стоимости строительства в затраты на строительные-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 строительные-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.

1.1. Планируемые объекты здравоохранения

НЦС 81-02-04-2017 определяет нормативы цены строительства одного посещения в смену в учреждениях амбулаторно-поликлинической сети в зависимости от их ёмкости.

В соответствии с НЦС 81-02-04-2017 если параметр объекта отличается от указанного, то показатель рассчитывается путём интерполяции по формуле:

$$P_v = P_c - (c - v) * \frac{P_c - P_a}{c - a}$$

Где:

P_v - рассчитываемый показатель;

P_a и P_c - пограничные показатели из таблиц сборника;

a и c - параметр для пограничных показателей;

v - параметр для определяемого показателя, $a < v < c$.

Нормативы цены строительства определяется с учетом НДС 20%.

Затраты на реконструкцию с увеличением емкости действующих объектов рассчитываются с понижающим коэффициентом 0,45 для больничных стационаров и 0,35 – для поликлиник, амбулаторий и ФАПов.

При определении дополнительной стоимости в справочных целях используются коэффициенты, отражающие дополнительные затраты при строительстве на свободных участках:

- затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру – 1,15;
- затраты на благоустройство и озеленение – 1,05.

Общая стоимость строительства с учётом дополнительных затрат, представлена в таблице 1.1. Общие затраты на размещение объектов здравоохранения составляют 5,6 млрд. руб.

Расчёт стоимости строительства объектов здравоохранения

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Ед. измерения	Емкость		Стоимость строительства объекта (без НДС), млн. руб.	Стоимость строительства объекта (с учётом НДС), млн. руб.	Стоимость строительства ВСЕГО, млн. руб.	Источник финансирования
				всего	из нее 1-я очередь				
	БОЛЬНИЦЫ			550	550	1526,1	1831,32	2106,018	
1	Больничные стационары	Правый берег р. Москва	коек	550	550	1526,1	1831,3	2106,0	бюджет
	ДИСПАНСЕРЫ			44	-	101,9	122,28	140,6	
1	Психоневрологический диспансер	Правый берег р. Москва	койко-мест	44	-	101,9	122,28	140,6	бюджет
	ПОЛИКЛИНИКИ			2241	326	2357,3	2828,76	3253,074	
1	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Правый берег р. Москва	посещ./смену	273	273	331	397,2	456,78	бюджет
2	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Правый берег р. Москва	посещ./смену	53	53	88	105,6	121,44	бюджет
3	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Во встроенно-пристроенных помещениях на территории новой жилой застройки на месте сноса аварийного фонда	посещ./смену						внебюджет
4	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	На территории нового жилищного строительства в границах ул.Пушкина, Горького, бульвар Маяковского	посещ./смену	200	-	242,5	291	334,65	бюджет
5	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	На территории нового жилищного строительства левый берег, а/д подъезд к г. Жуковский	посещ./смену	300	-	363,8	436,56	502,044	бюджет
6	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	На территории нового жилищного строительства левый берег	посещ./смену	285	-	345,6	414,72	476,928	бюджет
7	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	На территории нового малоэтажного жилищного строительства "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	посещ./смену	470	-	450,1	540,12	621,138	бюджет
8	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	На территории нового среднеэтажного жилищного строительства "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	посещ./смену	560	-	536,3	643,56	740,094	бюджет
	СКОРАЯ			200	200	102,9	123,48	142,002	
1	Станция скорой помощи	Правый берег р. Москва	вызовов/сутки	200	200	102,9	123,48	142,002	бюджет
ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ						4088,2	4905,84	5641,716	

1.2. Планируемые объекты образования

НЦС 81-02-03-2017 определяет норматив цены строительства одного места в дошкольном учреждении и общеобразовательных школ.

В соответствии с НЦС 81-02-04-2017 если параметр объекта отличается, то показатель рассчитывается путём интерполяции по формуле:

$$P_v = P_c - (c - v) * \frac{P_c - P_a}{c - a}$$

где:

P_v - рассчитываемый показатель;

P_a и P_c - пограничные показатели из таблиц сборника;

a и c - параметр для пограничных показателей;

v - параметр для определяемого показателя, $a < v < c$.

Нормативы цены строительства определяется с учетом НДС 20%.

При реконструкции (строительстве пристроек) существующих объектов образования расчёт ведётся СМР с коэффициентом 0,35 для детских садов и 0,3 для школ.

При определении дополнительной стоимости используются коэффициенты, отражающие дополнительные затраты при строительстве на свободных участках:

- затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру – 1,15;
- затраты на благоустройство и озеленение – 1,05.

Общая стоимость строительства ДОО и ОО с учётом дополнительных затрат представлена в таблице 2. Общие затраты на размещение и реконструкцию объектов образования составляют 16,5 млрд. руб.

Расчёт стоимости строительства объектов образования

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Ед. измерения	Емкость		Стоимость строительства объекта (без НДС), млн. руб.	Стоимость строительства объекта (с учётом НДС), млн. руб.	Стоимость строительства ВСЕГО, млн. руб.	Источник финансирования	
				всего	из нее 1-я очередь					
ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ				6286	1101	4716,3	5659,6	6752,8		
1	ДОО с бассейном	Правый берег р. Москва	мест	250	250	200,2	240,2	288,3	внебюджет	
2	ДОО с бассейном		мест	250	250	200,2	240,2	288,3	внебюджет	
3	ДОО с бассейном		мест	250	250	200,2	240,2	288,3	внебюджет	
4	ДОО с бассейном		мест	250	250	200,2	240,2	288,3	внебюджет	
5	ДОО во встроенно-пристроенных помещениях	пересечение ул. Гагарина-ул. Театральная (Раменский район)	мест	48	48	во встроенно-пристроенных помещениях			внебюджет	
6	ДОО	ул. Гарнаева, микрорайона № 13 (Горельники)	мест	53	53	37,9	45,5	15,9	внебюджет	
7	ДОО с бассейном	Левый берег, а/д "подъезд к г. Жуковский"	мест	360	-	270,7	324,8	389,8	внебюджет	
8	ДОО с бассейном		мест	360	-	270,7	324,8	389,8	внебюджет	
9	ДОО с бассейном		мест	360	-	270,7	324,8	389,8	внебюджет	
10	ДОО с бассейном	территория малоэтажной жилой застройки Инвестиционная программа "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
11	ДОО с бассейном		мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
12	ДОО с бассейном		мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
13	ДОО с бассейном		мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
14	ДОО с бассейном		мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
15	ДОО с бассейном		территория среднеэтажной жилой застройки Инвестиционная программа "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет
16	ДОО с бассейном			мест	420	-	315,8	378,9	454,7	внебюджет
17	ДОО с бассейном			мест	400	-	300,8	360,9	433,1	внебюджет
18	ДОО с бассейном	мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет		
19	ДОО	ул. Левченко	мест	165	-	113,5	136,2	163,4	внебюджет	
20	ДОО с бассейном	территория среднеэтажной жилой застройки Инвестиционная программа "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	мест	370	-	278,2	333,8	400,6	внебюджет	
21	ДОО на 160 мест	ППТ Авиаль	мест	160	-	110,0	132,0	158,4	внебюджет	
ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ				12517	3300	6935,7	8322,9	9791,3		

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Ед. измерения	Емкость		Стоимость строительства объекта (без НДС), млн. руб.	Стоимость строительства объекта (с учётом НДС), млн. руб.	Стоимость строительства ВСЕГО, млн. руб.	Источник финансирования
				всего	из нее 1-я очередь				
1	Общеобразовательная школа	5 мкр, ул. Левченко	мест	1100	1100	Распределение средств учтено в гос. программе Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры на 2019-2024 гг.»			
2	Общеобразовательная школа	Правый берег р. Москва	мест	1100	1100	618,7	742,5	891,0	внебюджет
3	Общеобразовательная школа	Правый берег р. Москва	мест	1100	1100	618,7	742,5	891,0	внебюджет
4	Общеобразовательная школа	Левый берег, а/д "подъезд к г. Жуковский"	мест	1100	-	618,7	742,5	891,0	внебюджет
5	Общеобразовательная школа	территория малоэтажной жилой застройки	мест	1100	-	618,7	742,5	891,0	внебюджет
6	Общеобразовательная школа	Инвестиционная программа "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	мест	1100	-	618,7	742,5	891,0	внебюджет
7	Общеобразовательная школа	территория среднеэтажной жилой застройки	мест	1200	-	807,7	969,2	1163,1	внебюджет
8	Общеобразовательная школа	Инвестиционная программа "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	мест	1200	-	807,7	969,2	1163,1	внебюджет
9	Общеобразовательная школа	Левый берег, а/д "подъезд к г. Жуковский"	мест	1100	-	618,7	742,5	891,0	внебюджет
10	Общеобразовательная школа	ул. Гарнаева, микрорайона № 13 (Горельники) (117 дополнительных мест в сущ. ОО)	мест	117	-	181,6	217,9	65,4	внебюджет
ДЕТСКИЕ ШКОЛЫ ПО РАЗЛИЧНЫМ ВИДАМ ИСКУССТВ				220	220	-	-	-	
1	Учреждение дополнительного образования для детей в составе планируемой общеобразовательной школы	Правый берег р. Москва	мест	220	220	в составе планируемой общеобразовательной школы			внебюджет
ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ ОБРАЗОВАНИЯ						11652,1	13982,5	16544,1	

1.3. Планируемые объекты культуры

Мероприятиями генерального плана предусмотрено размещение Универсального культурно-досугового центра в составе планируемого многофункционального общественного центра. Стоимость строительства включена в стоимость строительства многофункционального общественного центра.

Предусматривается размещение 1ДШИ в составе планируемой общеобразовательной школы. Стоимость строительства включена в стоимость строительства школы.

1.4. Планируемые объекты социальной защиты

Мероприятиями генерального плана планируется размещение 3 универсальных комплексных центров социального обслуживания населения в первых этажах жилых домов или во встроено-пристроенных помещениях.

Общая стоимость строительства – 113,25 млн. рублей.

1.5. Планируемые объекты спорта

Документ «Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства «Спортивные здания и сооружения» (НЦС 81-02-05-2017)» определяет объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения спортивных зданий и сооружений, рассчитанный на установленную единицу измерения (для ФОКов и спорткомплексов с бассейнами – 1 место, для бассейнов – 1 посещение в смену).

НЦС 81-02-05-2017 определяет норматив цены строительства одного места в физкультурно-оздоровительном комплексе и приводит примеры расчета стоимости строительства ФОК различной вместимости.

НЦС 81-02-05-2017 не определяет норматив цены плоскостных спортивных сооружений. Исходя из предложений на рынке спортивных площадок – хоккейных коробок, баскетбольных площадок и полей для мини-футбола, средняя стоимость плоскостных спортивных сооружений с учетом монтажа и потребности в площадях под раздевалки составляет 20,0–25,0 тыс. руб. на 1000 кв. м плоскостных сооружений. Для расчета плоскостных спортивных сооружений 1000 кв. м принято 25,0 тыс. руб.

Для обеспечения нормативной потребности населения в объектах физкультуры и спорта не предусмотрена реконструкция с расширением емкости существующих объектов.

При определении дополнительной стоимости в справочных целях используются коэффициенты, отражающие дополнительные затраты при строительстве на свободных участках, относящихся к землям неразграниченной государственной собственности:

- затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру – 1,15;
- затраты на благоустройство и озеленение – 1,05.

Общие затраты размещение объектов физкультуры и спорта составляют 5,9 млрд. рублей (таблица 3).

Расчёт стоимости строительства объектов физической культуры и спорта

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость строительства объекта (без НДС), млн. руб.	Стоимость строительства объекта (с учётом НДС), млн. руб.	Стоимость строительства ВСЕГО, млн. руб.	Источник финансирования
	ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ КОМПЛЕКСЫ И СПОРТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ		2496,1	2995,3	3594,3	
1	ФОК с плавательным бассейном на 445 кв.м зеркала воды	На территории нового среднеэтажного жилищного строительства "Национальный центр авиастроения" (жилищная программа)	284,9	341,9	410,3	внебюджет
2	ФОК с плавательным бассейном на 440 кв.м зеркала воды	ул. Баженова (кадастровый номер 50:52:0000000:18941)	284,9	341,9	410,3	внебюджет
3	ФОК со спортивными залами	ул. Баженова (кадастровый номер 50:52:0000000:18941)	Распределение средств учтено в гос. программе Московской области			
4	Спортивный центр на 10 тыс. кв. м	Правый берег р. Москва	1926,3	2311,5	2773,8	внебюджет
	ПЛОСКОСТНЫЕ СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ		1560,3	1872,3	1872,3	
5	Плоскостные спортивные сооружения	В зонах нового жилищного строительства	1560,3	1872,3	1872,3	внебюджет
	ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА		4056,3	4867,6	5466,6	

