

СПРАВОЧНИК
базовых цен на проектные работы для строительства
Объекты жилищно-гражданского строительства

1. Основные положения

1.1. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства (далее именуемый "Справочник") рекомендуется для определения базовых цен с целью последующего формирования договорных цен на разработку проектно-сметной документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения, в том числе застройки микрорайонов, кварталов и градостроительных комплексов.

1.2. Цены в Справочнике установлены в зависимости от общей стоимости строительства объектов проектирования без учета налога на добавленную стоимость и спецналога.

По объектам государственной и муниципальной принадлежности базовая цена проектирования может быть снижена путем применения поправочного коэффициента, учитывающего снижение уровня налогов, сборов и применение других льгот (снижение налога на прибыль, арендной платы и др.), установленными федеральными и местными органами власти.

1.3. Справочник предназначен для применения организациями различных организационно-правовых форм, выполняющих проектные работы для строительства и имеющих согласно законодательству Российской Федерации статус юридического лица.

1.4. Цены в Справочнике учитывают все затраты, включаемые в состав себестоимости в соответствии с Методическими рекомендациями по составу и учету затрат, включаемых в себестоимость проектной и изыскательской продукции (работ, услуг) для строительства и формирование финансовых результатов, утвержденными Госстроем России 6 апреля 1994 года и прибыль.

1.5. В Справочнике приведены цены на индивидуальное проектирование нового строительства объектов жилищно-гражданского назначения, состоящих из комплекса зданий и сооружений, входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства.

1.6. Цены установлены применительно к составу, порядку разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство объектов проектирования, регламентированными в установленном порядке.

1.7. Ценами Справочника не учтены:

- разработка указанных в задании на проектирование проектных решений в нескольких вариантах;
- разработка рабочих чертежей на специальные вспомогательные сооружения, приспособления, устройства и установки при проектировании объектов с особо сложными конструкциями и методами производства работ;
- разработка решений по монументально-декоративному оформлению зданий, сооружений;
- внесение изменений в проектно-сметную документацию (за исключением исправления ошибок, допущенных проектной организацией);
- разработка детализованных чертежей металлических конструкций (КМД) и технологических трубопроводов заводского изготовления;
- обследования и обмерные работы на объектах, подлежащих реконструкции, расширению и техническому перевооружению;
- разработка конструкторской документации на изготовление нетипового и нестандартизированного оборудования, кроме составления исходных требований, необходимых для разработки технического задания на выполнение этой документации;
- демонстрационные макеты;
- авторский надзор;
- научно-исследовательские и опытно-экспериментальные работы;
- маркетинговые услуги;
- затраты на служебные командировки;
- разработка интерьеров, выполняемых в соответствии с ГОСТ 21.507-81.

2. Порядок определения стоимости проектных работ

2.1. Базовая цена разработки проектной и рабочей документации устанавливается в процентах от общей стоимости строительства в зависимости от категории сложности объекта проектирования.

2.2. В базовую цену проектных работ включается стоимость всего комплекса зданий, сооружений и видов проектных работ, нашедших отражение в общей стоимости строительства, за исключением стоимости работ, перечисленных в п.1.7.

2.3. Базовая стоимость строительства для определения базовой цены проектных работ определяется по объекту-аналогу с учетом их сопоставимости или по укрупненным показателям сметных нормативов (на единицу показателей: 1 кв. м общей площади, 1 куб. м объема здания, 1 п. м. трассы, 1 га застройки, на единицу мощности, производительности и др.).

Базовая цена проектных работ, определяемая до разработки проектно-сметной документации, может пересчитываться после окончания ее разработки с учетом инфляции при оговоренности такого условия договором.

2.4. Базовая цена проектных работ определяется путем умножения величины общей стоимости строительства в текущих ценах на процент (%), определенный по таблице, составленной в ценах 1991 года, по формуле:

$$C_{\text{пр}} = \frac{C_{\text{стр}} \times \alpha}{100}, \text{ где}$$

$C_{\text{пр}}$ - базовая цена проектных работ в текущих ценах, млн. руб.;

$C_{\text{стр}}$ - стоимость строительства в текущих ценах, млн. руб.;

α - процент базовой цены от общей стоимости строительства в ценах 1991 года.

Процент базовой цены на проектные работы по объектам жилищно-гражданского строительства определяется по таблице 1.

Проценты базовых цен по объектам жилищно-гражданского строительства

Таблица 1

№ п/п	Стоимость строительства в ценах 1991 года, млн. руб.	Базовая цена на проектные работы от общей стоимости строительства в ценах 1991 года - проценты				
		Категории сложности				
		I	II	III	IV	V
1	0,5	4,80	6,19	-	-	-
2	1	4,37	5,64	6,42	-	-
3	2	3,93	5,19	5,96	7,05	-
4	3	3,51	4,53	5,71	6,79	7,85
5	4	3,39	4,36	5,52	6,55	7,58
6	5	3,26	4,20	5,33	6,31	7,32
7	6	3,20	4,13	5,24	6,21	7,19
8	7	3,15	4,06	5,15	6,10	7,07
9	8	3,09	3,99	5,06	5,99	6,95
10	9	3,02	3,92	4,95	5,88	6,83
11	10	2,97	3,84	4,87	5,79	6,71
12	20	2,76	3,50	4,54	5,38	6,26
13	30	2,55	3,13	4,21	4,97	5,82
14	40	2,33	2,85	3,86	4,58	5,29
15	50	2,16	2,79	3,57	4,23	4,90
16	60	2,11	2,72	3,47	4,13	4,78
17	70	2,06	2,65	3,38	4,03	4,67
18	80	2,01	2,58	3,30	3,92	4,56
19	90	1,90	2,52	3,21	3,82	4,45
20	100	1,91	2,46	3,13	3,72	4,34
21	150	1,86	2,39	3,04	3,61	4,22
22	200	1,81	2,32	2,95	3,51	4,10

23	250	1,75	2,26	2,86	3,41	3,98
24	300	1,70	2,20	2,79	3,31	3,86
25	350	1,65	2,14	2,71	3,20	3,74
26	400	1,60	2,07	2,62	3,09	3,63
27	450	1,55	2,01	2,53	2,99	3,51
28	500	1,50	1,93	2,45	2,89	3,40
29	550	1,45	1,87	2,37	2,79	3,28
30	600	1,40	1,83	2,29	2,69	3,16
31	650	1,39	1,81	2,28	2,67	3,13
32	700	-	1,79	2,27	2,66	3,12
33	800	-	-	2,26	2,65	3,11
34	900	-	-	-	2,64	3,10
35	1000 и более	-	-	-	2,63	3,09

2.5. Распределение базовой цены проектной и рабочей документации осуществляется, как правило, по таблице 2 относительной стоимости и может уточняться по соглашению между исполнителем и заказчиком.

Таблица 2

Виды документации	Процент от базовой цены
Проектная документация	30
Рабочая документация	70
Итого	100

Базовая цена рабочего проекта составляет 85% от общей цены.

В случае необходимости разработки эскизного проекта его базовая цена принимается дополнительно в размере не более 15% от общей цены.

2.6. Базовая цена проектных работ с использованием проектно-сметной документации повторного или массового применения ("привязка") определяется с применением следующих коэффициентов:

- без внесения изменения в наземную часть здания - до 0,05;
- с внесением изменений в надземную часть здания, изменением фасадов и планировки, включая изменение этажности, конструкции крыши;
- по полноторным зданиям - до 0,3;
- по другим типам зданий - до 0,5.

2.7. В случае выполнения работ по объектам повторного или массового применения на основе блок-секционного метода базовая цена проектных работ по разработке базовой блок-секции определяется с коэффициентом 0,8. При этом базовая цена работ по компоновке дома и "привязке" определяется с применением коэффициента 0,2. Стоимость блок-секций, разрабатываемых на основе базовой секции в составе единой серии, следует принимать с коэффициентом до 0,7 от стоимости базовой блок-секции в зависимости от их трудоемкости проектирования.

2.8. При проектировании объекта, состоящего из многократно (более 3 раз) повторяющихся секций или корпусов, базовая цена устанавливается с применением поправочных коэффициентов к стоимости работ по повторяющимся секциям (корпусам) в соответствии с п.2.6. При этом стоимость разработки базовой секции (корпуса) определяется аналогично расчету стоимости для отдельного здания.

2.9. Базовая цена проектно-сметной документации на расширение, реконструкцию и техническое перевооружение определяется в соответствии с пунктом 2.4 с применением коэффициента до 1,5, устанавливаемого проектной организацией.

2.10. Категория сложности проектируемого объекта устанавливается на основе Номенклатуры объектов жилищно-гражданского строительства приведенной в таблице 3.

В случае отсутствия проектируемого объекта в Номенклатуре, выбор категории сложности производится на основе объекта-аналога с учетом условий сложности.

Приложение
Таблица 3

№№	Наименование объекта	Характеристики объекта	Категории сложности
----	----------------------	------------------------	---------------------

п/п	проектирования	проектирования	объекта проектирования				
			I	II	III	IV	V
1 Застройка микрорайонов, кварталов, комплексов. Благоустройство.							
1.1	Проекты застройки микрорайона, квартала, градостроительного комплекса, участка группы многоэтажных жилых домов и общественных зданий (без учета при вязки и проектирования)	Архитектурно-планировочные решения застройки, благоустройства, организации рельефа, озеленения, инженерных сетей в красных границах микрорайонов (кварталов) при размещении жилых домов и объектов обслуживания		+			
1.2	Малоэтажная городская застройка коттеджами			+			
1.3	Застройка домами усадебного типа		+				
1.4	Благоустройство и озеленение территории	Сельских населенных мест, коммунальных и промышленных зон при требованиях к благоустройству Городских, дачных, заводских территорий при высоких требованиях к благоустройству и малым архитектурным формам	+		+		
1.5	Посадка ветро- и шумозащитных полос, устройство велосипедных, саночных и пешеходных трасс (теренкуров) без оборудования и технического оснащения		+				
2 Жилые дома, гостиницы							
2.1	Хозяйственные и вспомогательные постройки при домах		+				
2.2	Садовые домики, временные (летние) жилые дома			+			
2.3	Общежития и приюты	С общими кухнями и санузлами С санузлами при комнатах и развитой общественной частью		+	+		
2.4	Многоэтажные жилые дома	Для муниципального строительства Для немunicipального строительства			+		+
2.5	Малоэтажные отдельностоящие и блокированные дома городского типа (до 4-х этажей)					+	

2.6	Особняки, виллы, террасные жилые дома и градостроительные особо значимые многоэтажные дома и комплексы						+
2.7	Специальные жилые дома для инвалидов и лиц пожилого возраста						+
2.8	Гостиницы	Многоэтажные III-IV разряда (*, **) Многоэтажные I-II разряда (***, ****) Малоэтажные II-III разряда (**, ***) Малоэтажные I разряда (****) Высшего разряда (*****)			+		+
3 здравоохранение							
3.1	Медпункты, фельдшерско-акушерские пункты, хозкорпуса больниц			+			
3.2	Поликлиники, амбулатории, аптеки, станции скорой помощи, молочные кухни				+		
3.3	Больницы, медицинские центры, лечебные, лечебно-диагностические корпуса, ПАКи, роддома, больничные комплексы, станции переливания крови	Преимущественно стандартное оборудование и оснащение					+
3.4	Специализированные медицинские центры, многопрофильные больницы	Уникальное оборудование и оснащение					+
3.5	Пансионаты с лечением, санатории-профилактории						+
3.6	Санатории						+
3.7	Курортные и бальнеологические поликлиники, грязелечебницы						+
3.8	Специализированные санаторные детские учреждения круглосуточного действия						+
3.9	СЭС, дезстанции и другие специализированные станции			+			
3.10	Бюро судмедэкспертизы			+			
3.11	Учреждения по хозяйственному управлению учреждениями здравоохранения			+			
3.12	Диспансеры					+	
4 Физическая культура							
4.1	Игровые поля и стадионы	Без подсобных		+			

		помещений С сезонными подсобными помещениями С трибунами и подтрибунными помещениями		+				
4.2	Бассейны	Открытые Крытые			+		+	
4.3	Физкультурно-оздоровительные и физкультурно-спортивные комплексы	С бассейном						+
4.4	Стадионы до 40000 мест				+			
4.5	Крытые стадионы на 40 000 мест и более							+
4.6	Дворцы спорта (спортивно-зрелищные комплексы)							+
4.7	Детские спортшколы				+			
4.8	Манежи				+			
4.9	Велотреки				+			
4.10	Катки			+				
4.11	Крытые катки						+	
4.12	Спортивные базы				+			
4.13	Специализированные комплексы для прикладных видов спорта (конные, авто-, мото-, стрелковые, авиа, скейтборд, кегельбаны, фристайл и т.д.)				+			
4.14	Водные и спасательные станции		+					
4.15	Мото-, карто-, кордодромы		+					
4.16	Школы служебного собаководства		+					
5 Социальное обеспечение								
5.1	Дома-интернаты для престарелых и инвалидов, в т.ч. с лечебными функциями						+	
5.2	Центр социального обслуживания				+			
5.3	Центр реабилитации инвалидов				+			
5.4	Специальные учебно-восстановительные здания для детей инвалидов						+	
6 Отдых и туризм								
6.1	Палаточные лагеря, туристические стоянки, лыжные базы		+					
6.2	Лагеря для детей и юношества, базы отдыха (сезонные)			+				
6.3	Лагеря для детей и юношества круглогодичного				+			

	пользования						
6.4	Кемпинги мотели				+		
6.5	Туристические базы (круглогодичные)					+	
6.6	Дома и пансионаты отдыха (круглогодичные)					+	
6.7	Дома отдыха высшего класса (*****)						+
7 Образование. Детские площадки							
7.1	Детские дошкольные учреждения				+		
7.2	Школы общеобразовательные				+		
7.3	Специализированные школы, лицеи, ПТУ и другие училища					+	
7.4	Высшие учебные заведения					+	
7.5	Университеты, академии						+
7.6	Школы, курсы, институты по переподготовке и повышению квалификации				+		
7.7	Учреждения для детей сирот				+		
7.8	Специальные учебно-воспитательные учреждения для детей с нарушениями развития					+	
8 Культура							
8.1	Временные павильоны для игр и танцев		+				
8.2	Читальные и выставочные павильоны в парках культуры			+			
8.3	Выставочные залы, сельские клубы, музеи-усады, квартиры-музеи				+		
8.4	Дома культуры, библиотеки, тематические музеи					+	
8.5	Национальные галереи, музеи, библиотеки, культурные центры, храмы						+
8.6	Фильмотеки, фонотеки			+			
8.7	Дома творческих союзов и профессиональных союзов					+	
8.8	Выставки (промышленные, сельскохозяйственные и др.)			+			
8.9	Дома, школы и другие объекты для внешкольного воспитания детей				+		
8.10	Парки				+		
8.11	Ботанические сады					+	
8.12	Зоопарки						+
8.13	Редакции газет и телевидения					+	

9 Искусство							
9.1	Временные павильоны для демонстрации кино- и видеофильмов		+				
9.2	Летние эстрады и кинотеатры			+			
9.3	Кинотеатры до 1000 мест, видеоцентры				+		
9.4	Киноконцертные залы и кинотеатры более 1000 мест					+	
9.5	Театры, киноцентры, цирки, филармонии						+
9.6	Здания для репетиций и выступления оркестров, эстрадных и других коллективов					+	
9.7	Студии и мастерские искусств				+		
10 Наука и научное обслуживание							
10.1	Проектные, конструкторские организации				+		
10.2	Специализированные НИИ и лаборатории, вычислительные центры					+	
10.3	Национальные исследовательские и экономические центры Научные и опытные станции и поля					+	+
11 Торговля и общественное питание							
11.1	Временные павильоны, киоски, навесы		+				
11.2	Магазины				+		
11.3	Столовые, кафе				+		
11.4	Торговые дома, крупные универсальные специализированные магазины, рестораны					+	
11.5	Рынки открытые с временными павильонами			+			
11.6	Рынки крытые большепролетные					+	
12 Связь							
12.1	Отделения связи				+		
12.2	Почтамты, телеграфы, почтовые сортировочные узлы					+	
12.3	Автоматические телефонные станции (здания)					+	
13 Административные здания							
13.1	Канторы			+			
13.2	Административно-хозяйственные корпуса				+		
13.3	Городские думы, мэрии, центры общественно-политической						+

	деятельности, правительственные здания, деловые центры						
13.4	Банки						+
13.5	Биржи, фонды					+	
13.6	Страховые организации				+		
13.7	Таможни				+		
13.8	Судебные и юридические учреждения, учреждения охраны общественного порядка				+		
14 Бытовое обслуживание населения							
14.1	Предприятия по ремонту бытовых машин и приборов				+		
14.2	Предприятия и фабрики пошива и ремонта обуви, швейных и меховых изделий по заказам населения				+		
14.3	Фабрики ремонта и изготовления мебели, фотокиноработ, киностудии, студии звукозаписи, работающие по заказам населения				+		
14.4	Корпуса фабрик-прачечных, химчистки, крашения			+			
14.5	Бани, душевые павильоны, парикмахерские			+			
14.6	Банно-оздоровительные корпуса первого и высшего разрядов					+	
14.7	Комплексные предприятия бытового обслуживания				+		
14.8	Ремонтно-строительные организации, выполняющие заказы населения				+		
14.9	Ломбарды				+		
14.10	Кладбища, похоронные бюро				+		
14.11	Крематории					+	
15 Городские инженерные сооружения и коммуникации							
15.1	Городские магистрали и сети водопровода, канализации (в т.ч. дождевой), дренажи	Проектирование одиночных линий в пригородной зоне или территории, свободной от застройки и существующих подземных коммуникаций Проектирование по городским проездам при наличии существующих подземных коммуникаций Проектирование сетей		+		+	+

		вблизи надземных и подземных сооружений с пересечением железных дорог или метрополитена, с применением закрытой походки в сложных гидрогеологических условиях с применением спецметодов Совмещенная прокладка коммуникаций			+		
15.2	Городские транспортные сооружения, мосты, тоннели, путепроводы, эстакады, пешеходные переходы для прокладки инженерных коммуникаций через ж/д пути, автомагистрали	Проектирование в пригородной зоне или на свободной от застройки территории города с применением типовых конструкций Проектирование в новых районах Проектирование в районах сложившейся застройки из индивидуальных конструкций, пешеходные переходы с развитым подземным пространством			+	+	+
15.3	Городские транспортные магистрали, улицы и дороги, трамвайные пути, внутриквартальные проезды, транспортные развязки, автостоянки, конечные станции для отстоя и хранения общественного транспорта (в т.ч. с сооружениями для обслуживания) пешеходные улицы, тротуары, аллеи и дорожки в парках	Проектирование на свободной от застройки территории города, на рельефе местности с уклоном от 5 до 40% по заданным красным линиям, отметкам и поперечному профилю Проектирование в районах сложившейся опорной застройки или с уклоном рельефа от 0 до 5% и более 40% по заданным красным линиям, отметкам и поперечному профилю Проектирование при наличии ирригационной системы или с корректировкой красных линий, отметок и поперечного профиля		+	+	+	
15.4	Коммуникационные тоннели (коллектора для подземных коммуникаций)	Проектирование на территории города, свободной от застройки и существующих подземных коммуникаций Проектирование в застроенной части города, совместно с другими подземными			+	+	

		коммуникациями или при наличии существующих						+
15.5	Набережные, причалы	Проектирование в сложных гидрогеологических условиях, с применением спецметодов, индивидуальных конструкций, закрытой проходки						+
		Городские речные Городские морские набережные с волноотбойными стенками Морские причалы вне городской зоны Морские причалы в городах: малых и средних; крупных и крупнейших		+			+	+
15.6	Гаражи	Боксовые и одноэтажные без очистных сооружений С очистными сооружениями Многоэтажные надземные и подземные	+					
				+		+		
15.7	Вокзалы	Всех типов на внутренних линиях На межреспубликанских и международных линиях					+	+
15.8	Мусороперерабатывающие заводы							+
15.9	Мусороперегрузочные станции, полигоны для твердых бытовых отходов					+		
15.10	Сооружения гражданской обороны					+		

Примечания: 1. При отсутствии объектов в перечне стоимость проектных работ определяется по таблице № 1 применительно к объектам соответствующего назначения.

2. Для определения категории объекта достаточно наличия одного из признаков, указанных в графе 3.