

ОАО МЦЦС «Мосстройцены»

# ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 2 (18)

Москва 2004

## Ценообразование в строительстве Москвы

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ

Основан в 2000 году  
Выходит четыре раза в год

**Учредитель**

ОАО Московский центр ценообразования в строительстве «Мосстройцены»

**Главный (ответственный) редактор**

Валерий Одинцов

**Редакционная коллегия**

Ольга Гурина,  
Елена Шевелева,  
Юрий Фишхеллер

**Ответственный секретарь**

Татьяна Кочергина

**Верстка**

Ирина Хрусталева

**Дизайнер**

Евгения Соколова

В выпуске использованы законодательные и нормативные документы, полученные по системе КонсультантПлюс: ВерсияПроф, МоскваПроф.

Предложения и замечания по сборнику просьба направлять по адресу:  
119180, Москва, ул. Б. Полянка, 51а/9,  
ОАО МЦЦС «Мосстройцены»,  
редакционная коллегия

Издательство ОАО Московский центр  
ценообразования в строительстве «Мосстройцены»  
119180, Москва, ул. Б. Полянка, д. 51<sup>а</sup>/9.  
ИД № 00548 от 06.12.1999.

---

Подписано в печать 15.06.2004 Формат 1/8.  
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 18,62  
Тираж 250 экз. Заказ № 831  
Цена свободная.

---

Отпечатано с готового оригинал-макета в ЗАО «Экон-информ»  
129164, Москва, ул. Кибальчича, д. 2, корп. 3.

Журнал зарегистрирован в Московском Региональном Управлении  
Государственного комитета Российской Федерации по печати 3 декабря 1999 г.  
Свидетельство о регистрации № А-1826

# СОДЕРЖАНИЕ

## ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

- 6 Особенности договора строительного подряда**  
Ирина Чванина  
Начальник юридического отдела ЗАО Международная строительно-промышленная ассоциация «МОССИБ»

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ

- 11 Аналитический обзор экономических показателей стоимости строительства в городе Москве за II квартал 2004 года**
- 12 Средняя сметная стоимость материальных ресурсов по Москве**

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 16 Вопросы Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации**  
Постановление Правительства Российской Федерации от 7 апреля 2004 г. № 179
- 18 Вопросы федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству**  
Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2004 г. № 196
- 19 Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных**  
Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 20 февраля 2004 г. № 10
- 23 О средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на II квартал 2004 г. для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета**  
Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 февраля 2004 г. № 11

### ПИСЬМА

- 26 О ценах на проектные и изыскательские работы для строительства на II квартал 2004 года**  
Письмо Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 7 апреля 2004 г. № СК-2206/10

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МОСКВЫ

### ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 27 О результатах государственной кадастровой оценки земель города Москвы**  
Постановление Правительства Москвы от 3 июня 2003 г. N 417-ПП
- 29 Об итогах работы комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы за 2003 год и задачах по выполнению инвестиционной программы первого полугодия и 2004 года в целом**  
Постановление Правительства Москвы от 23 марта 2004 г. № 162-ПП

- 36 О создании условий для развития предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы**  
Постановление Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 175-ПП
- 44 О выполнении задания по ремонту дорог в 2003 году и задачах на 2004 год**  
Постановление Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 185-ПП
- 47 Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2004 году**  
Постановление Правительства Москвы от 20 апреля 2004 г. № 247-ПП
- 48 О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов**  
Постановление Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП
- 98 О мониторинге состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, строящихся и эксплуатируемых в городе Москве**  
Постановление Правительства Москвы от 18 мая 2004 г. № 320-ПП
- 99 Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета**  
Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 26 мая 2004 г. № 26

#### ПРИКАЗЫ

- 100 О расчетах за выполненные работы в строительстве (реконструкции) и капитальном ремонте по твердым договорным ценам**  
Приказ Правительства Москвы и Департамента здравоохранения города Москвы от 17 марта 2003 г. № 124
- 101 О вводе в действие временных рекомендаций по определению стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети**  
Приказ Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 24 июля 2003 г. № 128
- 102 О вводе в действие методики определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы мрр-3.2.27.02-03**  
Приказ Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 18 ноября 2003 г. № 183
- 113 О вводе в действие нормативно-методических документов по ценообразованию в проектировании**  
Приказ Правительства Москвы и Председателя комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 2 апреля 2004 г. № 43

#### РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 114 Об авансовых платежах при строительстве объектов городского заказа**  
Распоряжение Правительства Москвы от 15 апреля 2004 г. № 705-РП
- 115 Об организации работ по информационному сопровождению строительства**  
Распоряжение Правительства Москвы от 5 мая 2004 г. № 867-РП
- 116 О возмещении затрат на разработку и оформление документов для оформления в собственность города Москвы вновь построенных, реконструируемых объектов в 2004 году**  
Распоряжение Правительства Москвы от 27 мая 2004 г. № 1035-РП
- 118 Об утверждении коэффициента пересчета отпускных стоимостей на работы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности**  
Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 декабря 2003 г. № 14-Р

**ПРОТОКОЛЫ ЗАСЕДАНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО СОВЕТА**

**119** Протокол № 1/МС-9-04 от 23 марта 2004 года

**131** Протокол № 1/МС-10-04 от 26 апреля 2004 года

**135** Протокол № 1/МС-11-04 от 21 мая 2004 года

**КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ**

**140** Вопросы по налогообложению

**НАШИ КОНСУЛЬТАЦИИ**

**143** Консультации по вопросам ценообразования  
МЦЦС «Мосстройцены»

## **Особенности договора строительного подряда**

Ирина Чванина

Начальник юридического отдела ЗАО Международная строительная ассоциация «МОССИБ»

Представляя особую отрасль материального производства, договор строительного подряда является одним из наиболее распространенных видов договоров, являясь при этом одним из самых сложных. При подготовке этого договора требуются знания не только 37 главы Гражданского кодекса РФ «Подряд», но и других норм, регулирующих взаимоотношения сторон по договорам займа и кредита, поставки (купли-продажи), перевозки, хранения, возмездного оказания услуг, страхования, а так же других отраслей права - земельного, трудового, административного и пр.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в т. ч. жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ и к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений (если иное не предусмотрено договором).

В случаях же, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или др. личных потребностей гражданина-заказчика, к такому договору применяются нормы о правах заказчика по договору бытового подряда.

В силу ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Договор считается заключенным, когда сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). В.В. Витрянский в своей статье «Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике» к числу существенных отнес следующие условия договора:

- о предмете договора;
- условия, в отношении которых имеются специальные указания в законах или иных правовых актах о том, что они являются существенными;
- условия, признанные необходимыми для договоров данного вида;
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.<sup>1</sup>

Заказчик и подрядчик являются сторонами договора строительного подряда. И заказчиком, и подрядчиком могут выступать как граждане, так и юридические лица. Юридические лица широко привлекают к выполнению работ специализированные подрядные организации, особенно для осуществления таких специфичных видов работ, которые требуют специального лицензирования, например, выполнение изыскательских и проектных работ, прокладка средств связи и телекоммуникаций, инженерных сооружений и т. п. В этом случае подрядчик становится генеральным подрядчиком, а привлеченное им лицо - субподрядчиком (ст. 706 ГК РФ).

Заказчик и подрядчик обязаны иметь лицензию на строительную деятельность, полученную в установленном действующим в РФ законодательством порядке.

<sup>1</sup> Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике. - «Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ», № 5, 2002 г.

Лицензирование строительной деятельности осуществляется с целью защиты прав и интересов потребителей строительной продукции. В настоящее время действует «Положение о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом», утвержденным Постановлением Правительства РФ «О лицензировании деятельности в области проектирования и строительства» от 21.03.02 № 174, согласно которому лицензирование осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу - лицензирующим органом.

Согласно этому Положению деятельность по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности включает выполнение строительно-монтажных работ, в т.ч. общестроительных, отделочных, санитарно-технических, специальных и монтажных работ, а также выполнение работ по ремонту зданий и сооружений, пусконаладочных работ, функций заказчика-застройщика.

Лицензии на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений выдается на 5 лет, если в заявлении соискателя лицензии не указан меньший срок.

Лицензирование указанных видов деятельности отнесено к полномочиям Госстроя России.

Субъектный состав по договору строительного подряда, отраженный в ГК РФ, представлен в более расширенном виде в Федеральном Законе «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ от 25.02.99 (с измен. от 02.01.00). К субъектам инвестиционной деятельности законодатель, кроме заказчика и подрядчика, отнес также «инвестора» и «пользователя капитальных вложений». Наиболее распространенным субъектом и является Инвестор. Законодатель дает понятие Инвестора как физического и юридического лица, создаваемого на основе договора о совместной деятельности и не имеющего статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственного органа, органа местного самоуправления, а также иностранного субъекта предпринимательской деятельности, осуществляющего капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.<sup>2</sup>

Различие в перечне субъектов требует уточнения законодателем с целью устранения возникающих на практике спорных вопросов. Одним из них является, например, статус физического лица, осуществляющего инвестирование денежных средств в строительство собственного жилого строения (в т.ч. квартиры).

В роли заказчика могут выступать и лица, которые не занимаются строительством профессионально и не обладают специальными знаниями в этой области. С целью получения заказчиком результата строительства в срок и надлежащего качества законодатель в ст. 749 ГК РФ предусмотрел возможность заключения им договора об оказании услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком с соответствующим инженером (инженерной организацией). В таком договоре определяются функции такого инженера, связанные с последствиями его действий для подрядчика. Согласия подрядчика на заключение такого договора не требуется.

Определение договора строительного подряда говорит о его возмездности. Однако законодатель не определил четких критериев по которым определяется цена договора, поэтому стороны вправе решить это по своему усмотрению при его заключении.

Цена в договоре строительного подряда не является существенным условием договора. Обусловлено это тем, что при отсутствии в договоре этого условия стороны могут воспользоваться условием п. 3 ст. 424 ГК РФ и использовать цену, которая обычно взимается за аналогичные работы.

Однако обязательным условием в этом случае должно являться наличие соглашения сторон об отсутствии разногласий по условию о цене, хотя законодателем и допускается доказательство заинтересованной стороной при наличии сравнимых обстоятельств, позволяющих однозначно определить, какой ценой необходимо руководствоваться. В противном случае договор считается незаключенным.<sup>3</sup>

В договоре строительного подряда может быть установлен способ определения цены или ее составной части. Так в «Обзоре практики разрешения споров по договору строительного подряда», отраженном в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 приведен пример, ко-

<sup>2</sup> ст. 4 Федерального Закона «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ от 25.02.99 (с измен. от 02.01.00)

<sup>3</sup> п. 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда от 01.07.96 № 6/8

гда Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами.

Истец ссылался на факт установления в договоре конкретной цены работ, исходя из базисного уровня сметных цен, и применения при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ, а конкретный вид индексов был указан в акте приемки работ, подписанном заказчиком.

Возражая против иска, заказчик высказал мнение, что применение индексов должно быть оформлено как дополнение к договору, а поскольку этого не было сделано, использование их при расчетах неправомерно.

Суд удовлетворил иск, так как в соответствии со ст. 709 ГК РФ в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения, а на основании ст. 746 Гражданского кодекса Российской Федерации расчеты должны осуществляться в порядке, предусмотренном договором.

Договором определена цена работ, состоящая из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя, а каждое изменение рекомендуемого индекса цен не требует внесения соответствующей поправки в условия договора в отношении стоимости работ, поэтому иск подлежал удовлетворению в размере, определенном подрядчиком.<sup>4</sup>

Согласно ст. 709 ГК РФ цена работы может быть как твердой, так и приблизительной. Твердая цена может устанавливаться в результате проведения открытых конкурсов (подрядных торгов) либо по согласованию между сторонами. Твердая цена является неизменной на весь период строительства. О том, что цена является приблизительной, должно быть прямо указано в договоре, иначе в противном случае цена будет считаться твердой (п. 4 ст. 709 ГК РФ).

Стоимость строительства объекта определяется сметой, являющейся составной частью проектно-сметной документации. Обязательное наличие проектно-сметной документации при осуществлении строительства определено законодателем в императивной норме - п. 1 ст. 743 ГК РФ. Подрядчик «обязан осуществить» строительство в соответствии с нормами техни-

ческой документации и в пределах их сметной стоимости. Стороны не могут взаимным соглашением изменить или отменить обязательные правила этой нормы для подрядчика.

Обязательству подрядчика построить объект противопоставлено обязательство заказчика по уплате обусловленной цены (п. 1 ст. 740 ГК РФ), что создает определенный баланс и соответствует одному из главных принципов гражданского права - равенству сторон.

Стороны могут использовать аналогичную разработанную ранее для третьих лиц техническую документацию. В подтверждение можно привести пример, отраженный в п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51 от 24.01.00, согласно которому заказчик до заключения договора был ознакомлен с типовым образцом хозблока, возводимого подрядчиком. После исполнения, подрядчиком работы были приняты по акту. Вывод суда: «Отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным».<sup>5</sup>

В договор должно быть включено условие о том, какая из сторон и в какой срок и в каком количестве экземпляров должна представить техническую документацию, её состав и содержание.

Договор строительного подряда является консенсуальным, т. к. он характеризуется промежутком времени с момента его заключения и датой его исполнения. Подряд не может быть исполнен непосредственно в момент заключения договора, поскольку для достижения требуемого результата следует затратить известное время на выполнение работы, что составляет срок договора.

Срок договора строительного подряда является его существенным условием. В императивной норме - в п. 1 ст. 708 ГК РФ сказано, что в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работ, поэтому отсутствие этого важнейшего условия влечет его недействительность. Судебно-арбитражная практика подтвердила такое заключение. Так в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51 от 24.01.00 указано: «Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ».<sup>6</sup>

<sup>4</sup> п. 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

<sup>5</sup> п. 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

<sup>6</sup> п. 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»



Определение срока в договоре подряда важно, поскольку заказчик заинтересован в выполнении своего заказа не в абстрактном времени, а к определенному сроку. В договоре принято различать момент начала и окончания выполнения работы, а также промежуточные сроки (этапы работ). Четкое разграничение сроков работ способствует как эффективному проведению самих работ и их своевременному завершению, так и служит средством контроля заказчика за надлежащим выполнением работ.

Поэтому для согласования сроков выполнения сторонами взаимных обязательств к договору строительного подряда обычно прилагаются различные календарные планы и графики, которые становятся составными частями договора.

Ст. 708 ГК РФ устанавливает, что подрядчик несет ответственность за нарушение любого установленного срока (начального, промежуточного, конечного), если иное не установлено законом и иными правовыми актами, договором. Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению работы или выполняет ее настолько медленно, что окончание ее к установленному сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК РФ).

Срочный характер имеют и многие обязанности, принимаемые на себя заказчиком. Продолжительность многих сроков и начало их течения во многом взаимосвязаны. Ст. 708 ГК РФ взаимосвязана не только со ст. 715 ГК РФ (негативные последствия для подрядчика), но и со ст. 719 ГК РФ. Если заказчик нарушает взятые на себя обязательства, а именно: не передает подрядчику строительную площадку, не обеспечивает точки подключения электроэнергии, водоснабжения, не представляет материалы или оборудование, либо препятствует исполнению работ и т. п., подрядчик вправе сам не приступать к работе и даже приостановить ее. Чаще всего, на практике, такая приостановка осуществляется подрядчиком в случае нарушения заказчиком сроков по оплате выполненных подрядчиком и принятых заказчиком работ. Как правило, сроки исполнения по договору в этом случае переносятся подрядчиком на срок такой задержки в оплате, о чем стороны вносят в текст договора соответствующее условие при его заключении.

От определения сроков зависит не только дата, с которой контрагент вправе требовать от другой стороны по договору ответственности за нарушение взятых на себя обязательств, но и начало течения гарантийного срока (ст. 755 ГК РФ) и срок обнаружения недостатков строительных работ (ст. 756 ГК РФ). Так, например, дата приемки и сдачи объекта в эксплуатацию сама является конечной в исполнении строительного-монтажных работ и началом течения гарантийного срока.

Дата передачи готового объекта является важным моментом для подрядчика как в вопросе перехода риска случайной гибели к заказчику, так и в вопросе требования проведения окончательных расчетов по договору. Все платежи, осуществляемые до этого момента, являются промежуточными. В практике, как правило, промежуточные расчеты осуществляются ежемесячно, на основании подписанных сторонами актов приемки выполненных работ и затрат по форме КС-2 и справки стоимости работ по форме КС-3.

Промежуточные расчеты могут осуществляться другим путем, например, на основании согласованного сторонами графика финансирования, либо поэтапно, т. е. после выполнения определенного этапа работ. Законодатель так же императивно не установил и форму расчетов. Стороны могут согласовать как денежный способ, так и безденежный, путем передачи векселей, зачетами, услугами, передачи в собственность части результата работ (например, части квартир в жилом доме) и пр.

Форма договора строительного подряда должна соответствовать общим правилам о форме сделок (ст. 158 - 161 ГК). Наиболее распространена простая письменная форма, учитывая длящийся характер взаимоотношений.

Однако законодатель прямо ни в общих положениях о подряде, ни в разделе о строительном подряде прямо не указал об обязанности сторон заключить такой договор в письменной форме. Поэтому такой договор имеет право на существование. Однако, при устной договоренности сторонам сложно будет доказать факт его заключения. Подтверждением заключения договора, как и его опровержением, могут служить лишь конклюдентные действия, т. е. подтверждение воли сторон на заключение такой сделки. К ним могут быть отнесены оплата выпол-

ненных работ, подписание актов сдачи и приемки работ и т. п.

Так, в п. 1 Информационного письма № 51 от 24.01.00 Президиума ВАС РФ указал, что «работы, выполненные без договора на основании административного акта и не принятые заказчиком, не подлежат оплате». Таким образом, судебной арбитражной практикой подтверждено, что устная форма договора строительного подряда должна была быть подтверждена одобрительными действиями путем принятия результата работ.<sup>7</sup>

Анализируя основные аспекты договора строительного подряда, можно согласиться с заключением С.П. Юшкевича: «Специфика договора строительного подряда определяется особенностями предмета договорных отношений. Исследование предмета и его составляющих, понимание их роли, функций и значения необходимо для однозначного юридического толкования положений заключаемого договора строительного подряда и является залогом его успешной реализации».<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> п. 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

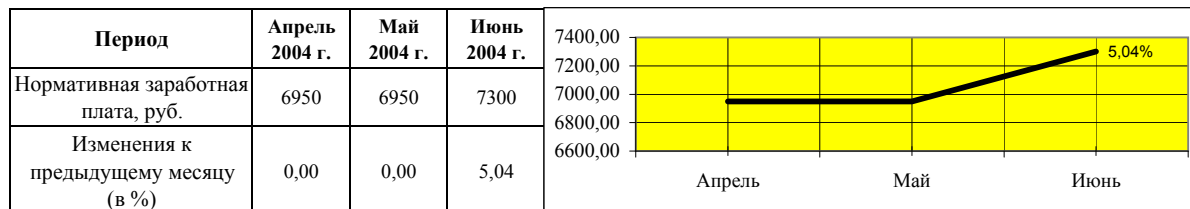
---

<sup>8</sup> Юшкевич, С.П. Договор строительного подряда. - М.: Ось-89, 2002 г.

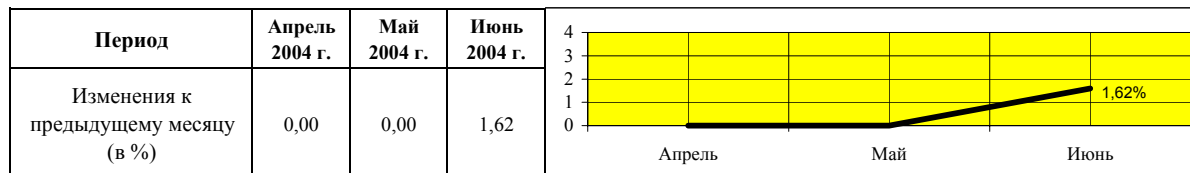
# Аналитический обзор экономических показателей стоимости строительства в городе Москве за II квартал 2004 года

(на основе ведения мониторинга цен МЦЦС «Мосстройцены»)

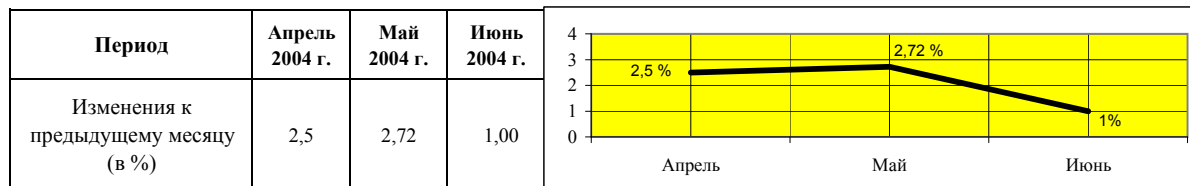
## РОСТ ОПЛАТЫ ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



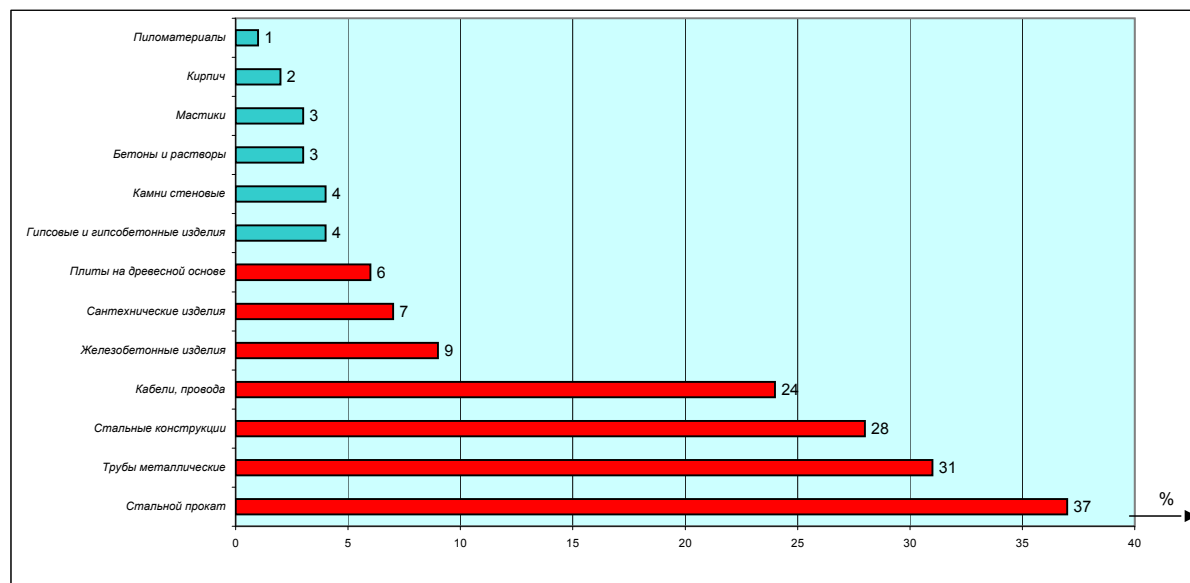
## ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ



## ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ



## ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ



## Средняя сметная стоимость материальных ресурсов по Москве

Период: май 2004 г.

Шифр	Наименование материалов	Ед. изм.	Сметная стоимость, руб. без НДС
1	2	3	4
01.00.00	Железобетонные и бетонные изделия		
01.01.00	<i>Железобетонные изделия</i>		
01.01.01	Фундаменты	м <sup>3</sup>	3323
01.01.02	Колонны, стойки, опоры, рамы	м <sup>3</sup>	17019
01.01.04	Балки, прогоны, ригели	м <sup>3</sup>	8383
01.01.05	Фермы	м <sup>3</sup>	9972
01.01.06	Панели наружных стен для промышленного строительства	м <sup>3</sup>	3529
01.01.07	Панели внутренних стен	м <sup>3</sup>	4902
01.01.08	Плиты покрытий, перекрытий ребристые и плоские	м <sup>3</sup>	4190
01.01.09	Плиты перекрытий многопустотные	м <sup>3</sup>	2477
01.01.10	Лестничные марши и площадки	м <sup>3</sup>	4632
01.01.11	Трубы напорные и безнапорные	м <sup>3</sup>	4806
01.01.12	Стойки опор ЛЭП, линий связи, наружного освещения	м <sup>3</sup>	6145
01.01.14	Изделия специального назначения для лотков, тоннелей, облицовок, камер	м <sup>3</sup>	4705
01.01.15	Панели наружных стен для жилищного строительства	м <sup>3</sup>	3934
01.02.00	<i>Бетонные изделия</i>		
01.02.01	Блоки из тяжелого бетона	м <sup>3</sup>	1833
01.02.03	Камни бетонные бортовые	м <sup>2</sup>	3642
01.02.04	Изделия из ячеистого бетона, плиты из легкого бетона	м <sup>3</sup>	1343
02.00.00	Бетоны, растворы		
02.01.01	Бетон товарный	м <sup>3</sup>	1667
02.01.02	Раствор товарный	м <sup>3</sup>	1423

Шифр	Наименование материалов	Ед. изм.	Сметная стоимость, руб. без НДС
1	2	3	4
03.00.00	Стеновые материалы (кроме бетона)		
03.01.00	<i>Кирпич</i>		
03.01.01	Кирпич керамический	т.шт.	4424
03.01.02	Кирпич силикатный	т.шт.	2557
03.02.00	<i>Камни стеновые</i>		
03.02.01	Камни стеновые	м <sup>3</sup>	2033
03.03.00	<i>Гипсовые и гипсобетонные изделия</i>		
03.03.01	Плиты гипсовые	м <sup>2</sup>	127
03.03.02	Панели гипсобетонные	м <sup>2</sup>	388
04.00.00	Нерудные материалы		
04.01.01	Щебень	м <sup>3</sup>	634
04.01.02	Гравий	м <sup>3</sup>	571
04.01.03	Песок	м <sup>3</sup>	317
04.01.05	Гравий керамзитовый	м <sup>3</sup>	700
05.00.00	Металлические конструкции и детали		
05.01.00	<i>Стальные конструкции</i>		
05.01.01	Стальные конструкции по чертежам КМ	тн	32381
05.01.02	Стальные конструкции по типовым проектам	тн	34285
05.01.04	Переплеты оконные, стальные	тн	42262
05.01.05	Воздуховоды	м <sup>2</sup>	320
05.02.00	<i>Сталь разная</i>		
05.02.01	Сталь сортовая	тн	14803
05.02.02	Сталь листовая	тн	15274
05.02.03	Профилированный настил	тн	22175
05.02.04	Арматура для монолитного железобетона	тн	15694
05.03.00	<i>Алюминиевые конструкции и изделия</i>		
05.03.01	Окна, двери, витражи, перегородки	тн	178877
05.03.02	Подвесные потолки	100м <sup>2</sup>	28928
06.00.00	Изделия лесопильной и деревообрабатывающей промышленности		
06.01.00	<i>Лесоматериалы</i>		
06.01.01	Лес круглый	м <sup>3</sup>	1713
06.01.02	Лес пиленный	м <sup>3</sup>	2435

Шифр	Наименование материалов	Ед. изм.	Сметная стоимость, руб. без НДС
1	2	3	4
<i>06.02.00</i>	<i>Деревянные конструкции и детали</i>		
06.02.02	Блоки оконные жилых и общественных зданий	м <sup>2</sup>	1273
06.02.03	Блоки дверные	м <sup>2</sup>	536
06.02.04	Доски чистых полов	м <sup>3</sup>	4268
06.02.05	Паркет	м <sup>2</sup>	596
<i>06.03.00</i>	<i>Плиты на древесной основе</i>		
06.03.01	Плиты древесноволокнистые	м <sup>2</sup>	40
06.03.02	Плиты древесностружечные	м <sup>2</sup>	56
06.03.03	Плиты цементностружечные	м <sup>2</sup>	93
<i>07.00.00</i>	<i>Теплоизоляционные материалы</i>		
07.01.01	Плиты теплоизоляционные	м <sup>3</sup>	3115
07.01.02	Плиты минераловатные	м <sup>3</sup>	2266
07.01.03	Вата минеральная	м <sup>3</sup>	751
<i>08.00.00</i>	<i>Плитки керамические</i>		
08.01.01	Плитки керамические метлахские	м <sup>2</sup>	132
08.01.02	Плитки керамические глазурованные облицовочные	м <sup>2</sup>	169
<i>09.00.00</i>	<i>Листы асбоцементные</i>		
09.01.01	Листы асбоцементные	м <sup>2</sup>	29
09.01.02	Листы усиленного профиля	м <sup>2</sup>	53
<i>10.00.00</i>	<i>Рулонные и полимерные материалы</i>		
10.01.01	Рулонные кровельные материалы	м <sup>2</sup>	9
10.01.02	Линолеум и полимерные плиточные материалы	м <sup>2</sup>	182
<i>11.00.00</i>	<i>Стекло</i>		
11.01.01	Стекло оконное	м <sup>2</sup>	121
11.01.02	Стекло профильное, строительное	м <sup>2</sup>	175
11.01.03	Стекланные полотна для дверей с термически обработанной поверхностью	м <sup>2</sup>	284
<i>12.00.00</i>	<i>Вяжущие материалы</i>		
<i>12.01.00</i>	<i>Вяжущие материалы на минеральной основе</i>		
12.01.01	Цемент	тн	1149
12.01.02	Известь	тн	1411
12.01.03	Гипс	тн	1350
<i>12.02.00</i>	<i>Битуминозные материалы</i>		

Шифр	Наименование материалов	Ед. изм.	Сметная стоимость, руб. без НДС
1	2	3	4
12.02.01	Битумы	тн	6058
12.02.02	Мастики	тн	12752
13.00.00	Лакокрасочные материалы		
13.01.01	Краски	тн	21232
13.01.02	Белила	тн	31051
13.01.03	Олифа	кг	21
13.01.04	Лаки	тн	39085
14.00.00	Трубы и изделия для сантехнических работ		
<i>14.01.00</i>	<i>Трубы металлические</i>		
14.01.01	Трубы чугунные	м	715
14.01.02	Трубы стальные, электросварные	тн	21641
14.01.03	Трубы стальные, горячекатанные	тн	21169
14.01.04	Трубы стальные, водогазопроводные	тн	20318
<i>14.02.00</i>	<i>Трубы неметаллические</i>		
14.02.03	Трубы из полиэтилена	м	276
<i>14.03.00</i>	<i>Сантехнические изделия</i>		
14.03.01	Умывальники фаянсовые	компл.	684
14.03.02	Унитазы фаянсовые	компл.	788
14.03.03	Ванны чугунные, эмалированные	компл.	2795
14.03.04	Мойки, раковины	компл.	903
14.03.05	Радиаторы отопительные	экм	251
14.03.06	Вентиляторы	шт.	10280
15.00.00	Изделия для электротехнических работ		
15.01.01	Кабели	км	32813
15.02.01	Светильники с люминесцентными лампами	шт.	428
<i>15.03.00</i>	<i>Электроустановочные изделия и электроконструкции</i>		
15.03.01	Электроустановочные изделия	шт.	107
15.03.02	Электроконструкции	шт.	96953

## **Вопросы Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации**

Постановление Правительства Российской Федерации  
от 7 апреля 2004 г. № 179

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить, что Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере промышленного, оборонно-промышленного и топливно-энергетического комплексов, в области использования атомной энергии, космической деятельности и развития авиационной техники, **строительства, архитектуры, жилищной политики, жилищно-коммунального комплекса**, атомного и технологического надзора, а также функции федерального органа по техническому регулированию и национального органа по стандартизации.

2. Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации осуществляет координацию и контроль деятельности находящихся в его ведении Федеральной службы по атомному надзору, Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии, Федеральной службы по технологическому надзору, Федерального агентства по атомной энергии, Федерального космического агентства, Федерального агентства по промышленности, **Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству** и Федерального агентства по энергетике.

3. Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации самостоятельно осуществляет

правовое регулирование, а также разрабатывает и представляет в Правительство Российской Федерации проекты федеральных конституционных законов, федеральных законов и актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации по следующим основным вопросам:

а) основные направления, концепции и комплексные прогнозные оценки развития в областях, входящих в сферу деятельности Министерства;

б) государственное регулирование и структурные преобразования в областях, входящих в сферу деятельности Министерства;

в) государственная политика в сфере промышленности, оборонно-промышленного комплекса, структурная политика в сфере промышленного производства;

г) приоритетные направления научно-технического развития и инновационной деятельности в сфере промышленности, включая определение перечня промышленных критических технологий гражданского и двойного назначения, разработку и осуществление мер по их реализации, формирование механизмов государственной поддержки промышленности, развитие инновационной инфраструктуры рынка наукоемкой продукции и услуг, объектов промышленной собственности;

д) государственная энергетическая политика, соглашения о разделе продукции, структурная политика в области топливно-энергетического комплекса, включая реформирование естественных монополий, рациональное использование и сбережение энергоресурсов;

е) государственная политика в области технического регулирования и метрологии, разработка технических регламентов, развитие систем аккредитации и добровольной сертификации, обеспечение единства измерений;



ж) жилищная и структурная политика в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, государственная политика в области градостроительства, разработка принципов застройки территорий муниципальных образований, механизмов развития рынка доступного жилья, в т. ч. развития системы ипотечного жилищного кредитования;

з) государственная политика в области использования атомной энергии, утверждение федеральных норм и правил, а также иных нормативных документов, регулирующих ядерную и радиационную безопасность, а также техническую безопасность в области использования атомной энергии.

4. Разрешить Министерству промышленно-

сти и энергетики Российской Федерации иметь 2 заместителей Министра и в структуре центрального аппарата до 12 департаментов по основным направлениям деятельности.

5. Установить предельную численность работников центрального аппарата Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации в количестве 920 единиц (без персонала по охране и обслуживанию зданий).

6. Согласиться с предложением Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации о размещении в установленном порядке его центрального аппарата в г. Москве, Китайгородский проезд, д. 7, ул. Строителей, д. 8, корп. 2, ул. Мясницкая, д. 5/12, строение 1 и Миусская площадь, д. 3.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М. Фрадков

## Вопросы федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2004 г. № 196

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом и правоприменительные функции в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находится в ведении Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации.

3. Основными функциями Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству являются:

а) оказание неопределенному кругу лиц имеющих исключительную общественную значимость услуг в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, в том числе связанных с восстановлением жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры в зонах чрезвычайных ситуаций, а также с подготовкой региональных жилищно-коммунальных комплексов к работе в осенне-зимний период;

б) функции государственного заказчика федеральных целевых программ в установленной сфере деятельности;

в) организация и проведение конкурсов, связанных со строительством объектов для государственных нужд, по которым Агентство является государственным заказчиком.

Агентство в пределах и порядке, определенных федеральными законами, актами Президен-

та Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, осуществляет полномочия собственника в отношении необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти федерального имущества, в том числе переданного федеральным государственным унитарным предприятиям, федеральным казенным предприятиям и государственным учреждениям, подведомственным Агентству.

4. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству до вступления в силу федерального закона о внесении изменений в действующие федеральные законы по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности осуществляет функции по лицензированию деятельности по проектированию и строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности, инженерным изысканиям для строительства указанных зданий и сооружений.

5. Разрешить Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству иметь до 3 заместителей руководителя и в составе центрального аппарата до 6 управлений по направлениям деятельности Агентства.

6. Установить предельную численность работников центрального аппарата Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в количестве 160 человек (без персонала по охране и обслуживанию зданий).

7. Согласиться с предложением Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации о размещении Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в административном здании, расположенном в г. Москве, ул. Строителей, д. 8, корп. 2.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М. Фрадков

## **Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных**

Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 20 февраля 2004 г. № 10

Во исполнение пункта 3 Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2003 № 552, Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу постановляет:

1. Утвердить прилагаемые критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных.

2. Не применять на территории Российской Федерации Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 05.11.1985 № 529 «Об утверждении Положения по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания».

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя председателя Госстроя России Л.Н. Чернышова.

Председатель  
Н.П. Кошман

### **Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных**

Утверждены Постановлением Госстроя России от 20.02.2004 № 10

#### **I. Общие положения**

1. Настоящие критерии и технические условия разработаны в соответствии с пунктом 3 Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2003 № 552, являются обязательными для применения на территории Российской Федерации и предназначены для оценки непригодности жилых домов и жилых помещений для проживания.

2. Критерии и технические условия служат основой для составления заключений при формировании документов для решения вопроса о признании жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания.

#### **II. Критерии отнесения жилых домов к категории непригодных для проживания**

1. К непригодным для проживания относятся:

- а) жилые дома в аварийном состоянии;
- б) ветхие жилые дома;
- в) жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро-взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке;
- г) жилые дома, расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

д) жилые дома, расположенные в местах экологического неблагополучия (при обнаружении нарушений природного равновесия местности или территории либо ухудшении геологических, морфологических, физических и других показателей почвы);

е) жилые дома, в которых невозможно предоставить жителям коммунальные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора, и организовать техническую эксплуатацию жилого дома.

2. Жилой дом в аварийном состоянии - жилой дом, состояние которого угрожает безопасности проживания граждан.

3. Аварийное состояние жилого дома наступает в результате:

а) деформации, повреждения, снижения прочности и несущей способности одного или группы несущих конструктивных элементов (фундаменты, стены, несущие перегородки, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, крыши, лестницы и другие несущие конструктивные элементы);

б) деформации основания здания;

в) получения повреждений во время землетрясений, просадок, неравномерных осадков, стихийных бедствий и т. п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований строительных норм и правил к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

г) аварии, пожара, в случае если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

4. Ветхий жилой дом - жилой дом с физическим износом<sup>1</sup>, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации.

5. К ветхим жилым домам относятся:

а) полносборные, кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70 процентов;

б) деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65 процентов.

Степень физического износа определяется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

6. Для отнесения жилого дома к категории непригодного для проживания по основаниям, предусмотренным настоящими критериями, достаточно одного из указанных в пункте 2.1.

III. Критерии отнесения жилых помещений к категории непригодных для проживания

1. К непригодным для проживания относятся жилые помещения:

а) находящиеся в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

б) расположенные в нежилых зданиях (за исключением случаев, когда такие жилые помещения были предоставлены гражданам на основании действующего на момент предоставления жилищного законодательства);

в) в которых невозможно предоставить жителям коммунальные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарных норм и правил и условиям договора, и организовать техническую эксплуатацию жилого помещения, и восстановление его нецелесообразно с экономической точки зрения;

г) находящиеся в аварийном состоянии.

2. Жилое помещение в аварийном состоянии - жилое помещение, состояние которого угрожает безопасности проживания граждан из-за угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонки, простенки, панели и другие единичные строительные конструкции).

3. Для отнесения жилого помещения к категории непригодного для проживания достаточно одного из указанных в пункте 3.1 критериев.

IV. Технические условия отнесения жилых помещений к категории непригодных для проживания

1. К непригодным для проживания относятся жилые помещения, не отвечающие техническим условиям:

а) по габаритам помещений и конструктивных элементов:

<sup>1</sup> Физический износ жилого здания (элемента) - величина, характеризующая степень постепенного или одномоментного ухудшения первоначальных технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей жилого здания (элемента): прочности, надежности, устойчивости и т. п. в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

ширина прямоугольной или средняя ширина непрямоугольной жилой комнаты менее или равна 2,2 м (при этом ширина или глубина альковов и ниш не учитывается), в том случае, если такая комната является единственным местом жительства;

ширина дверного проема в капитальной стене или перегородке жилой комнаты менее 70 см и технически не может быть увеличена до нормы - в том случае, если это единственный вход в жилую комнату и такая комната является единственным местом жительства;

высота жилой комнаты от пола до потолка менее 2,45 м, для климатических подрайонов IA, IB, IC, ID, IA - менее 2,65 м, высота внутриквартирных коридоров - менее 2,05 м;

б) по расположению жилых помещений:

расстояние между окнами жилой комнаты и стеной противоположного здания или сооружения до 3 м включительно, в том случае, если такая комната не имеет других окон и является единственным местом жительства;

окно (окна) жилой комнаты выходит в замкнутый световой дворик, с габаритами дворика до 5 x 5 м (включительно), в том случае, если такая комната является единственным местом жительства;

окно (окна) жилой комнаты выходит под арку или в крытую галерею, в том случае, если такая комната не имеет других окон и является единственным местом жительства;

в жилой комнате имеется проходной лаз в техническое подполье, чердак или люк ливне-стоков, в том случае, если в техническом подполье или чердаке нет другого входа и его нельзя ликвидировать (кроме одноэтажных домов посемейного заселения);

над жилой комнатой или кухней расположены уборная и ванная (душевая), если технически их нельзя перенести в другое место;

в) по благоустройству:

непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты, прикреплены приборы и трубопроводы, если технически их нельзя перенести в другое место;

жилая комната, в которую встроен санитарный узел (уборная или ванная), в том случае,

если технически не представляется возможным перенести санитарный узел в другое помещение или обеспечить нормативную звукоизоляцию;

квартира без удобств, где нет жилой комнаты, пригодной по техническим условиям для переоборудования под уборную (за исключением одно- и двухэтажных домов с вынесением за пределы квартир уборных);

коммунальная квартира, где ванная устроена в кухне или коридоре, и в которой отсутствует жилая комната, пригодная по техническим условиям для ее переоборудования под ванную;

жилая комната, пригодная по техническим условиям для переоборудования под «светлую» кухню в коммунальной квартире, где площадь кухни менее 10 процентов жилой площади квартиры или кухня оборудована в передней шириной менее 1,9 м (если вход в квартиру единственный и осуществляется через проходную кухню);

г) по освещению:

жилая комната, кухня не имеет естественного освещения или освещается окнами (фрамугами), выходящими в соседнее помещение;

отношение площади световых проемов всех жилых комнат и кухни квартиры к площади пола этих помещений более 1:5,5;

ширина простенка между световым проемом и поперечной стеной или перегородкой более 3 м, за исключением случаев размещения окон в двух наружных стенах угловой комнаты (при этом ширина или глубина альковов и ниш не учитывается), если такая комната является единственным местом жительства;

д) по вибрации:

уровень вибрации в помещениях квартиры превышает норму допустимых вибраций в жилых зданиях в соответствии с нормативными правовыми актами, если технически не представляется возможным его снизить;

е) по шуму:

уровень шума от работы стационарных механизмов или инженерного оборудования в помещениях квартиры превышает норму допустимого шума в помещениях жилых зданий в соответствии с нормативными правовыми актами, если с помощью конструктивных и защитных мероприятий не представляется возможным его снизить;

ж) по микроклимату:

жилая комната не имеет отопительных приборов, и ее невозможно оборудовать ими;

параметры микроклимата помещений квартиры не соответствуют допустимым параметрам микроклимата жилых помещений в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, если технически не представляется возможным привести их в соответствие.

2. Если часть жилых помещений в жилом доме признана непригодной для проживания,

вопрос непригодности всего жилого дома для проживания может быть решен в индивидуальном порядке с учетом конкретных обстоятельств (размер и характер пригодной и непригодной для проживания площади, физический износ отдельных конструкций и дома в целом, размер затрат на ремонт, реконструкцию или перепланировку, возможность обеспечения условий проживания для неотселенных жителей в соответствии с действующим законодательством и другие обстоятельства).

## **О средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на II квартал 2004 г. для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета**

Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 февраля 2004 г. № 11

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 марта 2000 г. № 394-р Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, проанализировав имеющиеся данные Госкомстата России о ценах на рынке жилья и стоимости строительства 1 кв. метра общей площади жилья по итогам за IV квартал 2003 г., предложения администраций субъектов Российской Федерации и принимая во внимание ожидаемый рост стоимости строительной продукции, прогнозируемый Минэкономразвития России на I и II кварталы 2004 г., постановляет:

Утвердить среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилья (в рублях) для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд, подлежащую применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета субсидий и ссуд, выделяемых в соответствии с планами на II квартал 2004 г., для всех категорий граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений, в размерах согласно приложению.

Председатель  
Н.П. Кошман

### **Приложение к Постановлению Госстроя России от 27.02.2004 № 11**

**Размеры средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья (в рублях) на II квартал 2004 г. для расчета размеров безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета**

Российская Федерация	10800
Северный район	9140
Республика Карелия	8700
Республика Коми	9500
Архангельская область	9500
Ненецкий автономный округ	8900
Вологодская область	9500
Мурманская область	8300
Северо-Западный район	9300

Ленинградская область	9600
Новгородская область	9500
Псковская область	8500
Центральный район	10730
Брянская область	8800
Владимирская область	8800
Ивановская область	8000
Калужская область	9400
Костромская область	8200
Московская область	13900
Орловская область	9000
Рязанская область	9400
Смоленская область	8800
Тверская область	9600
Тульская область	9600
Ярославская область	10500
Волго-Вятский район	9420
Республика Марий Эл	8800
Республика Мордовия	8800
Чувашская Республика	8800
Кировская область	9500
Нижегородская область	9800
Центрально-Черноземный район	8530
Белгородская область	8500
Воронежская область	8500
Курская область	8400
Липецкая область	8800
Тамбовская область	8500
Поволжский район	9310
Республика Калмыкия	7000
Республика Татарстан	9200
Астраханская область	8800
Волгоградская область	9800
Пензенская область	9600
Самарская область	9800
Саратовская область	9100
Ульяновская область	8200
Северо-Кавказский район	8840
Республика Адыгея	7900
Республика Дагестан	8100
Республика Ингушетия	7000
Чеченская Республика	8380
Кабардино-Балкарская Республика	6900
Черкесская Республика	6710
Республика Северная Осетия-Алания	6900
Краснодарский край	10000
Ставропольский край	8200
Ростовская область	9300
Уральский район	10430
Республика Башкортостан	10450
Удмуртская Республика	10000
Курганская область	7800
Оренбургская область	9480
Пермская область	10400
Коми-Пермяцкий автономный округ	8000
Свердловская область	12200
Челябинская область	9200
Западно-Сибирский район	10860
Республика Алтай	9400
Алтайский край	9500
Кемеровская область	9970



Новосибирская область	12000
Омская область	9200
Томская область	9400
Тюменская область	11600
Ханты-Мансийский автономный округ	14000
Ямало-Ненецкий автономный округ	13500
Восточно-Сибирский район	10660
Республики Бурятия	8900
Республика Тыва	7000
Республика Хакасия	8500
Красноярский край	11270
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	8860
Эвенкийский автономный округ	8540
Иркутская область	12000
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	9000
Читинская область	8450
Агинский Бурятский автономный округ	8450
Дальневосточный район	11220
Республика Саха (Якутия)	13500
Еврейская автономная область	7500
Чукотский автономный округ	7300
Приморский край	11500
Хабаровский край	12000
Амурская область	10000
Камчатская область	7300
Корякский автономный округ	7300
Магаданская область	7300
Сахалинская область	12500
Калининградский район	11300
Калининградская область	11300
Москва	17500
Санкт-Петербург	13600

## **О ценах на проектные и изыскательские работы для строительства на II квартал 2004 года**

Письмо Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 7 апреля 2004 г. № СК-2206/10

Госстрой России устанавливает на II квартал 2004 года средний уровень базовых цен на проектные работы для строительства в размере:

1,6 к уровню цен по состоянию на 1 января 2001 года;

12,37 к уровню цен по состоянию на 1 января 1995 года, определяемых с учетом положений, изложенных в письме Госстроя России от 13 января 1998 года № 9-1-1/6.

Инфляционный индекс на изыскательские работы для строительства на II квартал 2004 года устанавливается в размере:

1,62 к уровню цен по состоянию на 1 января 2001 года;

18,47 к базовым ценам, рассчитываемым по Справочникам базовых цен и Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства с учетом «Временных рекомендаций по уточнению базовых цен, определяемых по Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства», рекомендованных к применению письмом Минстроя России от 17 декабря 1992 года № БФ-1060/9, по состоянию на 1 января 1991 года.

С.И. Круглик

## **О результатах государственной кадастровой оценки земель города Москвы**

Постановление Правительства Москвы от 3 июня 2003 г. № 417-ПП

(в ред. постановления Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.08.99 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», а также в целях реализации экономических методов управления земельными ресурсами, повышения на этой основе эффективности использования земель, а также поддержания и усовершенствования сложившейся в городе Москве системы установления экономически обоснованных размеров земельных платежей, включая земельный налог, на территории города Москвы проведена государственная кадастровая оценка земель.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» и распоряжением Мэра Москвы от 24.07.2000 № 784-РМ «Об утверждении Основных положений кадастровой оценки земель и территориально-экономического зонирования г. Москвы» результаты государственной кадастровой оценки земель подлежат утверждению Правительством Москвы.

Методические и нормативно-технические документы, в том числе Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, необходимые для проведения кадастровой оценки земель, разработаны и утверждены Федеральной службой земельного кадастра Российской Федерации приказами от 17.10.2002 № П/336, П/337 и от 27.11.2002 № П/364.

Государственная кадастровая оценка земель выполнена по заказу Москомзема ОАО «Городской кадастр» в рамках Программы работ по проведению земельной реформы в городе Москве. Указанная оценка осуществлена на основании статистического анализа рыночных цен за право на заключение договоров аренды земельных участков и иной информации о земельных

участках и объектах недвижимости. В ходе ее проведения обработаны данные более чем по 70 тыс. объектов жилого фонда, 20 тыс. объектов нежилого фонда и 3 тыс. сделок продажи права на заключение договоров аренды земельных участков. В случае отсутствия информации о рыночной стоимости права по видам функционального использования земель кадастровая оценка производилась на основе экспертного определения степени влияния отдельных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков.

В результате государственной кадастровой оценки по каждому виду функционального использования земель получены удельные показатели кадастровой стоимости земель (в рублях на 1 кв. м) по всем 1516 кадастровым кварталам г. Москвы.

В результате проведения государственной кадастровой оценки земель появляется возможность перехода к более детальному территориально-экономическому зонированию города Москвы по кадастровым кварталам. Систематическое ведение, детализация и корректировка результатов кадастровой оценки возможна на основе сбора, оперативного обновления и статистического анализа текущей информации о рыночной стоимости земельных участков или права на заключение договоров аренды земли, а также иной недвижимости в случаях, если рыночная стоимость земли или права ее аренды не определена.

Возможно применение результатов государственной кадастровой оценки земель в качестве базовой основы для исчисления земельного налога, арендной платы за землю, нормативной цены земли, стоимости права на заключение договоров аренды земельных участков.

В целях дальнейшего повышения эффективности использования земель города Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить полученные в результате государственной кадастровой оценки земель Удельные показатели кадастровой стоимости земель города Москвы по кадастровым кварталам города и видам функционального использования земель (приложение 1).

2. Установить нормативную цену земли в городе Москве (приложение 2), рассчитанную на основе Удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы (приложение 1), для применения в случаях, определенных федеральными законами.

3. Департаменту земельных ресурсов города Москвы, Департаменту имущества города Москвы совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы и Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве (по согласованию) в течение трех месяцев после принятия необходимых федеральных правовых актов разработать проекты нормативных правовых документов Правительства Москвы, регламентирующих переход на исчисление земельного налога и арендной платы, исходя из удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы.

(п. 3 в ред. постановления Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

4. Департаменту земельных ресурсов города Москвы совместно с Москомархитектурой в IV квартале 2004 года подготовить и представить на утверждение в установленном порядке проект положения о порядке ведения мониторинга кадастровой стоимости земель города Москвы, в котором определить:

(в ред. постановления Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

- состав, содержание и основные задачи;
- перечень городских организаций-участников;
- перечень и формат исходных данных;
- формы предоставления материалов;
- организацию, развитие системы мониторинга.

5. Департаменту земельных ресурсов города Москвы:

(в ред. постановления Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

5.1. Совместно с Москомархитектурой в III квартале 2004 года в установленном порядке обеспечить официальное издание Удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по кадастровым кварталам г. Москвы и видам функционального использования земель и нормативной цены земли в г. Москве.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

5.2. Обеспечить освещение результатов кадастровой оценки в средствах массовой информации и их обсуждение посредством организации и проведения научно-практической конференции.

5.3. Департаменту земельных ресурсов города Москвы учесть в программе работ по проведению земельной реформы на 2004 год проведение мероприятий, предусмотренных в пунктах 4 и 5.1.

(п. 5.3 введен постановлением Правительства Москвы от 13.04.2004 № 236-ПП)

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Толкачева О.М.

О выполнении постановления доложить Правительству Москвы в I квартале 2004 года.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

**Приложение 1 не приводится**

## **Об итогах работы комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы за 2003 год и задачах по выполнению инвестиционной программы первого полугодия и 2004 года в целом**

Постановление Правительства Москвы от 23 марта 2004 г. № 162-ПП

Правительство Москвы отмечает, что задания в сфере инвестиционной деятельности, установленные подразделениям Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы (далее - Комплекс) на 2003 год, выполнены.

Построено и сдано 4703,2 тыс. кв. м общей площади в жилых домах. Для решения общегородских социальных задач передано 419,6 тыс. кв. м, а для переселения москвичей из сносимых домов реконструируемых районов пятиэтажной и ветхой застройки - 1020,9 тыс. кв. м.

По программе строительства объектов образования и здравоохранения введены в эксплуатацию 18 общеобразовательных школ и 7 блоков начальных классов, 26 детских садов, 5 поликлиник, 2 больницы и 2 подстанции скорой медицинской помощи.

Продолжалось строительство объектов культуры и спорта. Закончена первая очередь реконструкции Театра им. Станиславского и Немировича-Данченко. Завершено строительство двух пусковых очередей комплекса зданий библиотеки фонда «Русское зарубежье» и Московской государственной картинной галереи народного художника СССР И. Глазунова. Построен павильон-слоновник Московского зоопарка.

С участием префектур административных округов введены в строй 4 крытых плавательных бассейна, 1 каток, 1 крытый корт, 2 физкультурно-оздоровительных комплекса и универсальное спортивное сооружение из быстровозводимых конструкций.

В соответствии с программами коммунального строительства и строительства объектов городской инженерной инфраструктуры построено 306 км инженерных коммуникаций. Обеспечен ввод в действие 5 районных тепловых станций общей мощностью 1380 Гкал/ч. Развернуты работы на гидротехнических со-

оружениях водопроводно-канализационного хозяйства - отдельных объектах Рублевской водопроводной станции и 2-го блока Ново-Люберецкой станции аэрации. Завершено строительство электроподстанции на 220 кВ «Академическая».

Для улучшения транспортного обслуживания населения построено 390 тыс. кв. м дорог. Завершено строительство Лефортовских тоннелей и открыто движение по всему третьему транспортному кольцу общей протяженностью 35 км. Сдана в эксплуатацию первая очередь Бутовской линии легкого метро протяженностью 5,8 км с пятью станциями, введен в эксплуатацию участок «Киевская - Парк Победы» Арбатско-Покровской линии метрополитена протяженностью 4 км. Сооружается Московская монорельсовая транспортная система от станции метро «Тимирязевская» до станции метро «Все-союзный выставочный центр».

Завершено строительство 2 пешеходных переходов на пересечениях Нижегородской улицы с третьим транспортным кольцом.

В рамках выполнения плановых заданий программы гаражного строительства введено в эксплуатацию гаражей-стоянок общей вместимостью 70 тыс. машиномест.

Вместе с тем Комплексу пока не удастся в полной мере добиться своевременной передачи построенных жилых домов под заселение. По-прежнему серьезной проблемой остается качество строительства, состояние общей культуры строительного производства и связанного с этим безопасного ведения работ.

В 2004 году Комплексу архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы предстоит построить и ввести в эксплуатацию жилые дома общей площадью 4,5 млн. кв. м, из которых не менее 400 тыс. кв. м - для решения общегородских социальных за-

дач, 200 тыс. кв. м - для предоставления молодым семьям и 27,2 тыс. кв. м - для бюджетных организаций (все за счет средств городского бюджета), а также 1168 тыс. кв. м (в том числе 559 тыс. кв. м - за счет средств городского бюджета) - для переселения жителей из домов, подлежащих сносу по программе реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда.

Обеспечить ввод в эксплуатацию 25 детских дошкольных учреждений, 21 общеобразовательной школы, 4 блоков начальных классов и 1 пристройки, 2 больницы, 2 поликлиник и 1 подстанции скорой медицинской помощи.

Осуществить ремонт фасадов площадью 320 тыс. кв.м и кровель площадью 120 тыс. кв.м.

Ввести в строй районные тепловые станции КТС и ГТУ на РТС общей мощностью 914,5 Гкал/ч, в том числе «Тушино-5», «Кунцево», КТС-24, 26, 54 и др. Осуществить прокладку инженерных коммуникаций в районах комплексной жилой застройки - Марьинский парк, Южное и Северное Бутово, Загорье, Куркино, Ломоносовский проспект, а также в центре города и районах реконструкции пятиэтажного жилищного фонда.

Продолжить работы на участке «Бунинская аллея - Потапово» Бутовской линии легкого метро, а также сооружение перегона «Чкаловская» - «Трубная площадь» Люблинско-Дмитровской линии, Митинско-Строгинской линии и второго выхода станции метро «Маяковская» Московского метрополитена. Начать строительство легкого метро в районе Солнцево и Краснопресненской автомагистрали, которая соединит Садовое кольцо с Ново-Рижской трассой. Необходимо сдать в эксплуатацию многоэтажные гаражи-стоянки на 80 тыс. машиномест.

Обсудив итоги деятельности за отчетный год и задачи, стоящие перед Комплексом архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы в 2004 году, Правительство Москвы постановляет:

1. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы, префектурам административных округов города Москвы совместно с заказчиками и подрядными организациями обеспечить строительство и ввести в эксплуатацию в первом полугодии 2004 года:

1.1. Жилые дома, всего 1200 тыс. кв. м, в том числе:

- по программе решения общегородских социальных задач с передачей площади для обеспечения очередников в объеме 126,7 тыс. кв. м (приложение 1);

- по программе реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда с передачей площади под переселение в объеме 260,6 тыс. кв. м (приложение 2);

- по программе обеспечения молодых семей 29,5 тыс. кв. м (приложение 3).

1.2. Школы общеобразовательные - 4 (приложение 4).

1.3. Детские сады - 8 (приложение 5).

1.4. Объекты здравоохранения - 2 (приложение 6).

1.5. Инженерные коммуникации - 98 км.

1.6. Дороги - 53 тыс. кв. м.

1.7. Гаражи-стоянки - 40 тыс. машиномест (приложение 7).

2. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, префектурам административных округов города Москвы совместно с ОАО «Москапстрой» и другими заказчиками обеспечить передачу в установленном порядке под заселение жилых домов, введенных в IV квартале 2003 года и I квартале 2004 года по городскому заказу и инвестиционным контрактам для решения общегородских социальных задач, для переселения граждан по программе реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда и по программе «Молодой семье - доступное жилье».

3. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы, префектурам административных округов города Москвы совместно с ОАО «Москапстрой» и другими городскими заказчиками завершить в I квартале 2004 года освобождение и передачу оставшихся площадок под программу ввода 2004 года для строительства жилья, финансируемого за счет средств бюджета города Москвы, площадью 145,2 тыс. кв. м.

4. Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов Целевого бюджетного инвестиционного фонда на 2004 год, обеспечить финансирование городского заказа по строительству жилых домов, предназначенных для реализации на коммерческой основе, включая строительство и ввод в эксплуатацию объектов общегородского и социального назначения в Куркино, а также жилых домов, строящихся в центральной части города, для решения общегородских социальных задач.

5. Департаменту экономической политики и развития города Москвы:

5.1. Обеспечить финансирование строительства сооружаемых за счет города объектов социальной сферы (пп. 1.2, 1.3, 1.4) в соответствии с лимитами бюджетных ассигнований, утвержденными законом города Москвы о бюджете на 2004 год.

5.2. Предусмотреть выделение на возвратной основе 30 млн. рублей на разработку исходно-разрешительной и конкурсной документации по программам гаражного строительства и освоения производственных зон города Москвы.

5.3. Совместно с Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и префектурами административных округов города Москвы в двухмесячный срок подготовить предложения о переходе на денежную форму взаимоотношений при учете доли города с инвесторами, участвующими в программе гаражного строительства.

5.4. Совместно с Москомархитектурой в первом полугодии 2004 года разработать нормативы подготовки вариантных архитектурно-проектных и градостроительных решений (с учетом строительства объектов инженерной инфраструктуры) с альтернативной стоимостью их реализации.

5.5. В первом полугодии 2004 года разработать предложения по формированию стоимости строительства уникальных объектов.

5.6. В первом полугодии 2004 года разработать порядок формирования твердых договорных цен на строительство панельных жилых домов для социальных нужд по городскому заказу, предусмотрев раздельное формирование таких цен на работы, выполняемые генподрядной организацией, и на субподрядные работы, выполняемые домостроительными предприятиями.

При этом для домостроительных предприятий договорная цена является усредненной и неизменной в течение года и не подлежит корректировке в зависимости от условий строительства конкретного объекта.

6. Установить, что после проведения тендера и подписания твердой договорной цены на строительство объекта все дополнительные затраты по изменению утвержденного проекта производить за счет организации, по чьей инициативе был изменен проект (подрядчик, заказчик, генпроектировщик).

7. Москомэкспертизе осуществлять координацию работ по мониторингу текущих цен и ценообразованию в строительстве, оптимизации и применению единых индексов пересчета стоимости строительства в текущие цены с учетом п. 5.6 настоящего постановления.

8. Городским инвесторам:

8.1. До 30 марта 2004 года совместно с Департаментом экономической политики и разви-

тия города Москвы довести до организаций-заказчиков титульные списки на 2004 год.

8.2. Совместно с заказчиками:

- в строгом соответствии с установленными в законе города Москвы о бюджете на 2004 год лимитами финансирования капитальных вложений осуществлять оплату работ на объектах, включенных в городскую инвестиционную программу на 2004 год, с учетом поквартального распределения лимитов;

- обеспечить контроль целевого использования бюджетных средств по объектам городского заказа, включенным в инвестиционную программу на 2004 год.

9. Департаменту имущества города Москвы совместно с Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы в первом полугодии 2004 года подготовить предложения по сокращению сроков оформления передачи в собственность при приемке объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию.

10. Префектурам административных округов города Москвы в месячный срок провести в полном объеме инвентаризацию инвестиционных контрактов на строительство и реконструкцию объектов жилищного назначения на территории округа.

11. Руководителю Комплекса экономической политики и развития города Москвы совместно с руководителями Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы и Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в первом полугодии 2004 года проанализировать выполнение договорных обязательств по инвестиционным контрактам (п. 10) и внести соответствующие предложения в Правительство Москвы.

12. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы и Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в первом полугодии 2004 года подготовить предложения о создании и внедрении системы постоянного контроля исполнения обязательств по инвестиционным контрактам, заключенным на основании распорядительных документов Правительства Москвы.

13. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы:

13.1. Совместно с префектурами административных округов города Москвы до 30 марта 2004 года завершить разработку графика отселения жителей в 2004 году из домов по программе реконструкции районов пятиэтажной

застройки и представить на утверждение в установленном порядке.

13.2. В первом полугодии 2004 года разработать предложения о внесении в установленном порядке изменений в жилищное законодательство с учетом имеющейся практики переселения граждан в городе Москве.

13.3. Совместно с Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы проработать вопрос финансирования строительства за счет средств Целевого бюджетного инвестиционного фонда жилых домов для переселения жителей из ветхого аварийного фонда, расположенного на территории Центрального административного округа.

14. Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы до 10 апреля 2004 года завершить разработку графиков сноса освободившихся строений в 2004 году по программе реконструкции районов пятиэтажной застройки.

15. ГУП «Управление экспериментальной застройки микрорайонов» совместно с префектурами административных округов города Москвы обеспечить в первом полугодии 2004 года ввод в эксплуатацию гаражей-стоянок (п. 1.7).

16. В целях реализации программ межрегионального сотрудничества Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы организовать выполнение работ по строительству жилья и социальной инфраструктуры в городах Тамбове, Ярославле, Туле, Калининграде, Курске, Омске и Новоросийске в строгом соответствии с инвестиционными контрактами. Расширить эту практику за счет наращивания объемов в регионах, где ведется строительство, а также вовлечения новых городов - Киева, Санкт-Петербурга. Обеспечить ввод жилья в городах и регионах в 2004 году в объеме 400 тыс. кв. м, в том числе в первом полугодии 2004 года 50 тыс. кв. м.

17. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы:

17.1. Совместно с префектурами административных округов города Москвы, ГУП «Московский центр освоения резервных территорий» в соответствии с Целевой программой реорганизации производственных территорий города Москвы на период 2004-2006 гг. обеспечить:

- проведение обследований 17 производственных территорий в 9 административных округах общей площадью 3736 га;

- реорганизацию производственных территорий в объемах, необходимых для строительства 600 тыс. кв. м жилья.

17.2. Продолжить работу по модернизации и техническому перевооружению промышленно-

сти строительных материалов в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 15.04.2003 № 263-ПП «О выполнении постановления Правительства Москвы от 3 октября 2000 года № 785 и дальнейшем развитии промышленных предприятий стройиндустрии на период до 2005 года» для обеспечения программы капитального строительства 2004-2005 годов.

18. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Москомархитектуре, Москомэкспертизе, городским заказчикам обеспечить при проектировании и строительстве неукоснительное соблюдение требований федеральных нормативов по применению на объектах жилищного строительства автоматизированных систем (поквартирного и подомового) коммерческого учета энергопотребления - горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии в двухтарифном режиме.

19. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы, Объединением административно-технических инспекций города Москвы, другими городскими организациями:

19.1. Обеспечить контроль выполнения организациями-заказчиками и строительными подразделениями предусмотренных проектными решениями присоединений квартирных контрольно-измерительных приборов к поэтажным модульным распределительным устройствам автоматизированных систем учета энергопотребления, а также установки в рамках систем диспетчеризации датчиков несанкционированного вскрытия чердаков, подвалов и т.п.

19.2. Обеспечить проведение проверок качества, культуры строительного производства и безопасного ведения работ при строительстве объектов жилищного назначения, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

19.3. Обеспечить повышение культуры строительного производства, улучшение состояния техники безопасности и профилактики производственного травматизма, а также повышение ответственности должностных лиц за безопасное ведение строительных работ.

19.4. Способствовать повсеместному применению предусмотренных законодательством санкций к организациям, допускающим нарушения технологической дисциплины и неудовлетворительное качество выполняемых работ. Ограничить участие в конкурсах на выполнение работ городского заказа организаций, допускающих грубые или неоднократные нарушения норм и правил организации и ведения строительных работ в городе.



19.5. При подготовке проекта закона города Москвы «Об административной ответственности за правонарушения в области строительства объектов в городе Москве» к рассмотрению Правительством Москвы во II квартале 2004 года в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 06.10.2003 № 1767-ПП «О мерах по совершенствованию правового регулирования системы государственного архитектурно-строительного надзора в г. Москве» предусмотреть меры ответственности за строительство объектов с качеством, не отвечающим требованиям, установленным действующими нормативами.

19.6. Продолжить работу по совершенствованию систем управления качеством строительства в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 05.12.2000 № 953 «О совершенствовании систем управления качеством в строительстве г. Москвы».

#### 20. Москомархитектуре:

20.1. В целях осуществления перехода к масштабному обновлению кварталов, застроенных жилыми зданиями несносимых серий периода индустриального домостроения, в сроки, предусмотренные утвержденными графиками, разработать градостроительную документацию по 47 кварталам комплексной реконструкции и реновации сложившейся застройки города для организации и проведения конкурсов.

20.2. Совместно с заказчиками обеспечить разработку и представление на экспертизу проектов питающих кабельных линий (ПКЛ) одновременно с проектами застроек микрорайонов или проектами строительства отдельных зданий.

20.3. Совместно с префектурами административных округов города Москвы до 30 марта 2004 года завершить формирование адресных перечней первоочередного строительства гаражей-стоянок по программе «Народный гараж».

20.4. Обеспечить в первом полугодии 2004 года разработку архитектурно-технических решений монолитных, сборно-монолитных и крупнопанельных жилых зданий с технико-экономическими показателями, соответствующими социальному жилью, для снижения потерь жилой площади при предоставлении квартир очередникам административных округов и москвичам, переселяемым из сносимых пятиэтажных и ветхих жилых зданий.

20.5. В первом полугодии 2004 года завершить разработку и представить в установленном порядке на утверждение Правительства Москвы проекты планировки поселков Щербинка, Некрасовка и Рублево.

20.6. При проектировании уникальных объектов обеспечить привлечение организаций

строго на конкурсной основе, не ограничивая круг конкурсантов московскими проектными подразделениями.

20.7. Обеспечить подготовку и представление в установленном порядке на рассмотрение Правительства Москвы доклада «О ходе реализации Генерального плана развития города Москвы за 2003 год и задачах градостроительного развития Москвы на предстоящий период».

20.8. В целях дальнейшего совершенствования и развития городской законодательной и нормативно-методической базы по проектированию и строительству:

20.8.1. В первом полугодии 2004 года:

- откорректировать действующий порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве, сократив количество необходимых согласований, привести действующий порядок в соответствие с Законом города Москвы от 09.07.2003 № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» и подготовить для введения его в действие соответствующие подзаконные распорядительные документы;

- представить в Московскую городскую Думу для рассмотрения во втором чтении проект закона города Москвы «Об особом регулировании градостроительной деятельности на исторических территориях в городе Москве» и для рассмотрения в третьем чтении проект закона города Москвы «Об основах градостроительства в городе Москве»;

- разработать концепции проектов законов города Москвы «О социально значимых градостроительных нормативах и правилах планировки и застройки жилых территорий и организации общественных пространств» и «О градостроительном кадастре города Москвы».

20.8.2. В 2004 году:

- разработать концепцию проекта закона города Москвы «О социально значимых градостроительных нормативах города Москвы»;

- разработать Московские городские строительные нормы по проектированию высотных зданий.

20.9. Разрешить корректировку исходно-разрешительной и проектной документации при градостроительной необходимости увеличения общей площади объекта за счет освоения подземной части зданий, перекрытия дворовых пространств (атриумов), а также в пределах 10% от установленных параметров надземной части зданий (вне территорий центральной части города).

В остальных случаях увеличение утвержденной общей площади оформляется в соответст-

вии с распоряжением Правительства Москвы от 26.11.2003 № 2168-РП «Об усилении контроля за объемом площадей строящихся или реконструируемых объектов, недопущении изменения проектов строительства с целью увеличения общей площади после утверждения исходно-разрешительной документации».

21. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с Москомархитектурой обеспечить в 2004 году разработку Московских городских строительных норм (МГСН) «Многофункциональные высотные здания и комплексы».

22. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы по согласованию с Управлением информатизации города Москвы в пределах имеющихся финансовых ресурсов обеспечить в 2004 и последующие годы финансирование работ по созданию и внедрению в полном объеме во взаимодействии с отраслевыми департаментами и комитетами города Москвы автоматизированных систем и баз данных для обеспечения:

- сетевого планирования и управления городскими строительными программами;
- работ подготовительного периода по принципу «одного окна»;
- формирования адресных перечней строек, городских программ жилищного строительства и контроля их исполнения.

23. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, префектурам административных округов города Москвы организовать систематический анализ мнений москвичей о градостроительной политике Правительства Москвы и обеспечить упреждающее информирование населения о планах развития города.

24. Департаменту топливно-энергетического хозяйства города Москвы совместно с ОАО «Москапстрой» в месячный срок разработать предложения по организации порядка обеспечения объектов городского заказа техническими условиями на присоединение к городским инженерным коммуникациям по принципу «одного окна».

25. Руководителю Комплекса социальной сферы города Москвы разработать необходимые меры, исключающие возможность изъятия и перепрофилирования объектов социальной инфраструктуры, принадлежащих организациям и находящимся в государственной собственности.

26. Департаменту имущества города Москвы осуществлять контроль использования передаваемых в собственность города встроенно-пристроенных помещений, предназначенных в соответствии с градостроительными планами

развития территорий для объектов социальной инфраструктуры.

27. В целях своевременного и полноценного формирования программы строительства жилья и объектов социальной сферы в 2005 году Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с Москомархитектурой, ОАО «Москапстрой» и другими заказчиками обеспечить:

27.1. В соответствии с утвержденными графиками завершение разработки предпроектной документации на строительство жилья площадью 1 млн. 349 тыс. кв. м в комплексе с объектами социальной сферы и городской инженерно-транспортной инфраструктуры и поэтапное представление этих материалов в Комплекс экономической политики и развития города Москвы для подготовки лотовой документации и последующего проведения аукционов в 2004 году.

27.2. Разработку предпроектной и проектно-сметной документации на строительство жилых домов и объектов социальной сферы, планируемых к включению в инвестиционную программу на 2005 год, финансируемую за счет средств бюджета города Москвы, в сроки, предусмотренные утвержденными графиками.

28. В целях своевременной подготовки градостроительной, предпроектной и проектной документации для формирования среднесрочных и перспективных программ строительства жилья и объектов социальной сферы и городской инженерной инфраструктуры:

28.1. Префектуре Центрального административного округа города Москвы уточнить перечень объектов ветхого аварийного фонда, передаваемых Департаменту инвестиционных программ строительства города Москвы, для финансирования разработки в 2004-2005 годах градостроительных обоснований и исходно-разрешительной документации и совместно с Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы выпустить соответствующий распорядительный документ.

28.2. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы:

28.2.1. В I квартале 2004 года утвердить в установленном порядке адресный перечень жилых домов для разработки градостроительной, исходно-разрешительной документации на жилищное строительство в 2007 году с уточнением 2005-2006 годов.

28.2.2. Совместно с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы и префектурами административных округов города Москвы в первом полугодии 2004 года в рамках трехлет-

него планирования городского заказа проанализировать и в необходимых случаях откорректировать адресные перечни строительства жилья в реконструируемых районах пятиэтажной застройки, учитывая необходимость покрытия за счет нового строительства потребностей в жилье для переселения.

28.3. Москомархитектуре по заказу Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы обеспечить формирование адресных перечней жилых домов, объектов социальной сферы и инженерно-транспортной инфраструктуры на 2008 год с уточнением перечней строек ввода 2006-2007 годов.

29. Департаменту экономической политики и развития города Москвы, Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

подготовить предложения о наращивании объемов строительства жилья по программе обеспечения молодых семей до 800 тыс. кв. м в год.

30. Постановления Правительства Москвы от 04.02.2003 № 69-ПП «Об итогах работы Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Правительства Москвы за 2002 год и задачах по выполнению программы первого полугодия и 2003 года в целом» и от 23.09.2003 № 796-ПП «Об итогах работы Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Правительства Москвы за 8 месяцев 2003 года и задачах по выполнению инвестиционной программы текущего года» снять с контроля как выполненные.

31. Контроль выполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

**Приложение 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 не приводятся**

## О создании условий для развития предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы

Постановление Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 175-ПП

В рамках проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства необходимо осуществить повышение качества жилищно-коммунального обслуживания, обеспечить надежность функционирования коммунальных систем жизнеобеспечения, совершенствование тарифной политики, постепенно отказаться от дотационности отрасли. Решение указанных задач невозможно осуществить без достижения определенного уровня конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Формирование конкурентной среды в сфере управления и эксплуатации жилищного фонда позволит создать рыночные основы работы жилищно-коммунального хозяйства и обеспечить оптимальное соотношение между стоимостью и качеством жилищно-коммунальных услуг. Однако состояние конкурентной среды напрямую зависит от уровня развития предпринимательства, в первую очередь, в его малых и средних формах. В отличие от большинства других отраслей городского хозяйства, где уровень развития предпринимательства уже достаточно высок, например, в торговле, общественном питании, строительстве, уровень развития предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве города остается крайне низким.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства на сегодня работает 1559 субъектов малого предпринимательства, в том числе выполняют работы по техническому обслуживанию - 220, по капитальному ремонту - 686, по благоустройству - 374, по охране жилого фонда, установке и обслуживанию систем видеонаблюдения - 93 и прочие работы (вывоз твердых бытовых отходов, дезинфекция и дератизация, установка компьютерных систем) - 186 субъектов малого предпринимательства.

В целях создания условий для развития малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить План первоочередных мероприятий по созданию условий для развития

предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы на 2004-2005 гг. (далее - План мероприятий) согласно приложению.

2. Считать государственную поддержку субъектов малого предпринимательства и создание условий для развития конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства одним из приоритетных направлений деятельности органов исполнительной власти города Москвы.

3. Департаменту поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы:

3.1. Обеспечить координацию действий департаментов, комитетов, префектур административных округов, управ районов и организаций инфраструктуры поддержки малого предпринимательства по реализации Плана мероприятий.

3.2. В соответствии с пунктом 7 постановления Правительства Москвы от 01.07.2003 № 510-ПП «О Комплексной программе развития и поддержки малого предпринимательства в городе Москве на 2004-2006 гг.» провести корректировку заданий комплексной программы развития и поддержки малого предпринимательства в городе Москве на 2004-2006 гг., предусмотрев финансирование Плана мероприятий, согласно приложению.

4. Первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководителю Комплекса городского хозяйства Москвы Аксенову П.Н. проработать вопрос о внесении на заседание Правительства Москвы проекта распорядительного документа о формировании условий для развития конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства в III квартале 2004 года.

5. Пресс-службе Мэра и Правительства Москвы оказывать содействие Департаменту поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Общественно-экспертному совету по малому предпринимательству при Мэре и Правительстве Москвы и другим структурным подразделениям Правительства Москвы, участвующим в реализации Плана мероприятий, в

информировании населения города Москвы о целях и ходе реализации Плана мероприятий.

6. Контроль за выполнением возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правитель-

стве Москвы Аксенова П.Н. и министра Правительства Москвы Егорова Е.В.

О ходе выполнения постановления доложить Мэру Москвы в июле 2004 года.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

## Приложение к постановлению Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 175-ПП

### План первоочередных мероприятий по созданию условий для развития предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы на 2004-2005 гг.

1. Правовое обеспечение деятельности по развитию малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве города Москвы

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
1	2	3	4
1.1. Подготовка предложений по внесению изменений в нормативно-правовую базу, регулируемую порядок участия субъектов малого предпринимательства в управлении жилищным и нежилым фондом и устанавливающих, в том числе, критерии отбора и оценки деятельности частной управляющей компании	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, отдел законопроектных работ Правительства Москвы Центра законотворчества Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	IV квартал 2004 года	0,8 млн. руб.
1.2. Подготовка проектов распорядительных документов о внесении изменений и дополнений в нормативно-правовую базу Российской Федерации и города Москвы, регулируемую порядок размещения городского заказа, в части обеспечения благоприятных условий деятельности субъектов малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов, Департамент экономической политики и развития города Москвы, Московская торгово-промышленная палата	III квартал 2004 года	0,2 млн. руб.
1.3. Подготовка проектов законодательных актов о внесении изменений в налоговое законодательство Российской Федерации и города Москвы в части установления льгот для субъектов малого предпринимательства сферы жилищно-коммунального хозяйства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, отдел законопроектных работ Правительства Москвы, Московская торгово-промышленная палата	III квартал 2004 года	0,2 млн. руб.
1.4. Подготовка проекта правового акта о предоставлении субъектам малого предпринимательства сферы жилищно-коммунального хозяйства льгот по арендной плате за нежилые помещения и земельные участки	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент имущества города Москвы	III квартал 2004 года	-

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
1	2	3	4
1.5. Разработка типовых договоров на выполнение работ и предоставление услуг субъектами малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе на управление жилищным фондом, предусматривающих усиление мер ответственности за некачественное и несвоевременное выполнение договорных обязательств	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	IV квартал 2004 года	1,5 млн. руб.
1.6. Подготовка проекта законодательного акта о внесении изменений в Федеральный закон от 14 июня 1995 г. № 88-ФЗ «О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации» в части установления предельной численности работников, занятых на малом предприятии сферы жилищно-коммунального хозяйства, в количестве 100 человек	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, отдел законопроектных работ Правительства Москвы, Московская торгово-промышленная палата	II квартал 2004 года	-
1.7. Подготовка проекта законодательного акта о внесении изменений в Закон города Москвы от 28 июня 1995 года № 14 «Об основах малого предпринимательства в Москве» в части установления минимальной доли городского заказа в сфере жилищно-коммунального хозяйства, размещаемой на субъектах малого предпринимательства, - 40%	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов, Московская торгово-промышленная палата	II квартал 2004 года	-
1.8. Разработка нормативной документации на размещение и деятельность приемно-сортировочных мини-пунктов и передвижных комплексных пунктов по сбору и первичной переработке твердых бытовых отходов	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Управление по организации обезвреживания и переработки отходов производства и потребления города Москвы	III квартал 2004 года	0,8 млн. руб.
1.9. Разработка предложений по усилению ответственности управляющих и подрядных организаций из числа субъектов малого предпринимательства за качество предоставляемых услуг и введению дополнительных санкций за некачественное обслуживание и несвоевременное предоставление различных услуг	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	III квартал 2004 года	0,4 млн. руб.
Итого по разделу			3,9 млн. руб.

## 2. Организационное обеспечение деятельности по развитию малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве города Москвы

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
2.1. Проведение анализа состояния договоров, заключаемых между субъектами малого предпринимательства и контрагентами в сфере жилищно-коммунального хозяйства города, в разрезе районов и административных округов, в т. ч. на предмет их соответствия действующему законодательству Российской Федерации и города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы	III квартал 2004 года	2,2 млн. руб.
2.2. Разработка механизма оперативно-го доведения информации о проводимых конкурсах до максимального количества субъектов малого предпринимательства, способных принять участие в конкурсе	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов, Московская торгово-промышленная палата, Государственное учреждение «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы»	III квартал 2004 года	0,8 млн. руб.
2.3. Проведение анализа жалоб жильцов на качество обслуживания в жилищно-коммунальной сфере с целью выявления наиболее остро стоящих проблем и подготовка предложений по их устранению посредством развития малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Государственная жилищная инспекция города Москвы	III квартал 2004 года	1,5 млн. руб.
2.4. Проведение анализа состояния инженерной инфраструктуры, передаваемой в управление частным компаниям, с целью равномерного распределения нагрузки и создания равных условий по управлению и эксплуатации жилищного фонда управляющими компаниями в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамент топливно-энергетического хозяйства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы, Государственная жилищная инспекция города Москвы	IV квартал 2004 года	1,5 млн. руб.
2.5. Формирование базы данных субъектов малого предпринимательства сферы жилищно-коммунального хозяйства города, содержащей информацию о показателях их деятельности	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы	IV квартал 2004 года	2,0 млн. руб.

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
2.6. Создание системы информирования предпринимателей о проведении конкурсов на управление жилищным фондом, выполнение работ и услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, содержащей сведения об условиях проведения тендеров и конкурсов на территории города	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов, Государственное учреждение «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы»	IV квартал 2004 года	1,5 млн. руб.
2.7. Проведение выставок, конференций и «круглых столов» по проблемам участия субъектов малого предпринимательства в решении задач реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	Постоянно	2,0 млн. руб.
2.8. Разработка и реализация программы обеспечения жильцов актуальной информацией о перечне работ и услуг, выполняемых субъектами малого предпринимательства на территории города	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы	III квартал 2004 года	1,0 млн. руб.
2.9. Формирование перечня возможных объектов жилищно-коммунального хозяйства (кондоминиумов и иных жилых комплексов, включающих жилые дома в существующей застройке и дома-новостройки), расположенных на территории города Москвы, для передачи в управление субъектам малого предпринимательства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	II квартал 2004 года	4,0 млн. руб.
2.10. Разработка территориальных схем размещения по округам и районам города Москвы пунктов сбора, сортировки и первичной переработки твердых бытовых отходов	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Управление по организации обезвреживания и переработки отходов производства и потребления города Москвы, префектуры административных округов города Москвы, Москомархитектура	IV квартал 2004 года	6,0 млн. руб.
2.11. Введение номинаций «Малое предприятие года в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы» и «Лучшая инновационная разработка малого предприятия в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы» при проведении ежегодного конкурса «Московский предприниматель»	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	II квартал 2004 года	-
2.12. Организация и проведение предварительного квалификационного отбора субъектов малого предпринимательства для последующего участия в конкурсе на право управления жилищным и нежилым фондом, а также выполнения иных работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы (формирование потенциального резерва)	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов	IV квартал 2004 года	2,5 млн. руб.



Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
2.13. Формирование перечня услуг в сфере управления жилищным и нежилым фондом, которые могли бы оказываться потребителям субъектами малого предпринимательства (более качественного и по меньшей стоимости), и определение перечня и возможной стоимости дополнительных услуг, востребованных потребителями и не предоставляемых государственными предприятиями, с целью формирования дополнительного рынка услуг, в то же время предоставляемых субъектами малого предпринимательства для жителей города	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектуры административных округов города Москвы, Государственное учреждение «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы»	IV квартал 2004 года	0,6 млн. руб.
Итого по разделу			25,6 млн. руб.

### 3. Экономическое обеспечение деятельности по развитию малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве города Москвы

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
3.1. Разработка механизма использования страхования ответственности субъектов малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства для повышения качества и безопасности выполняемых ими работ и услуг	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	IV квартал 2004 года	2,0 млн. руб.
3.2. Разработка технико-экономического обоснования и бизнес-плана комплексной системы обращения с твердыми бытовыми отходами на территории города, ориентированной на субъекты малого предпринимательства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Управление по организации обезвреживания и переработки отходов производства и потребления города Москвы	II квартал 2004 года	1,9 млн. руб.
3.3. Разработка механизма привлечения средств субъектов малого предпринимательства для финансирования внедрения ресурсосберегающих технологий, в том числе установки приборов учета на объектах жилищного и нежилого фонда города	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	II квартал 2004 года	0,6 млн. руб.
3.4. Разработка механизма стимулирования экономически эффективной деятельности управляющих организаций, позволяющего увязать размер вознаграждения с результатами проведения конкурсов и качеством предоставляемых услуг	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	III квартал 2004 года	0,8 млн. руб.
3.5. Разработка примерного алгоритма передачи жилищного и нежилого фонда в управление частной компании	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	IV квартал 2004 года	1,0 млн. руб.

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
3.6. Разработка механизма контроля качества услуг, предоставляемых потребителям управляющими и подрядными организациями из числа субъектов малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	III квартал 2004 года	0,8 млн. руб.
3.7. Разработка предложений по повышению эффективности использования нежилых помещений и земельных участков, занимаемых организациями сферы жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, в том числе путем передачи для размещения субъектов малого предпринимательства, и формирование перечня данных объектов	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент земельных ресурсов города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы	II квартал 2004 года	4,0 млн. руб.
Итого по разделу			11,1 млн. руб.

#### 4. Инфраструктурное обеспечение деятельности по развитию малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве города Москвы

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
4.1. Создание учебно-тренировочных полигонов для повышения квалификации рабочих кадров, занятых на субъектах малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	IV квартал 2004 года	35,0 млн. руб.
4.2. Создание сервисных центров по обслуживанию субъектов малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства для предоставления комплекса услуг по аренде и поставке технологического оборудования, его сервисному обслуживанию и консультационно-информационной поддержке	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	III квартал 2004 года	45,0 млн. руб.
4.3. Создание центра обеспечения развития малого предпринимательства в сфере сбора и переработки твердых бытовых отходов	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Управление по организации обезвреживания и переработки производства и потребления города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	IV квартал 2004 года	10,0 млн. руб.
Итого по разделу			90,0 млн. руб.

#### 5. Учебно-методическое обеспечение деятельности по развитию малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
5.1. Проведение мониторинга потребности малых предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства города Москвы в сотрудниках определенной квалификации (включая рабочие специальности)	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	II квартал 2004 года	1,5 млн. руб.

Наименование мероприятия	Исполнитель	Срок выполнения	Объем финансирования
5.2. Разработка программ переподготовки и повышения квалификации сотрудников малых предприятий, занятых в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	II квартал 2004 года	1,5 млн. руб.
5.3. Обучение сотрудников предприятий, работающих в сфере ЖКХ по различным специальностям, в рамках программ переподготовки и повышения квалификации, включая подготовку рабочих кадров	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	IV квартал 2004 года	18,0 млн. руб.
5.4. Разработка и издание учебно-методических пособий по вопросам ведения предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Московский фонд подготовки кадров	III квартал 2004 года	2,0 млн. руб.
5.5. Оказание юридической поддержки субъектам малого предпринимательства, желающим принять участие в конкурсе на управление вновь вводимых объектов жилищного и нежилого фонда, а также на выполнение иных работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы	Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, Московский центр развития предпринимательства, Московский фонд подготовки кадров	Постоянно	5,0 млн. руб.
Итого по разделу			28,0 млн. руб.

Итого: 158,6 млн. руб. на два года реализации Плана мероприятий.

## О выполнении задания по ремонту дорог в 2003 году и задачах на 2004 год

Постановление Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 185-ПП

Правительство Москвы отмечает, что меры, принятые Комплексом городского хозяйства Москвы, позволили обеспечить ритмичность работы производственных предприятий и организаций и выполнить годовое задание по ремонту дорог, предусмотренное распоряжением Правительства Москвы от 14.05.2003 № 774-РП «О выполнении задания по ремонту дорог в 2002 году и задачах на 2003 год».

Задание Правительства Москвы по ремонту дорожных покрытий на 2003 год в объеме 11,76 млн. кв. м с учетом дополнительного задания выполнено в объеме 12,18 млн. кв. м. Проведен капитальный ремонт 6,73 млн. кв. м и текущий - 5,45 млн. кв. м дорожных покрытий. Произведена разметка 2870,2 км городских дорог и магистралей и 7469 пешеходных переходов.

В целях устранения колеиности на площади 902,4 тыс. кв. м (170 объектов) был проведен текущий ремонт картами свыше 200 кв. м.

Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, префектурами административных округов привлечение подрядных организаций для выполнения дорожных работ осуществлялось исключительно на конкурсной основе.

Работы по капитальному ремонту дорог в основном были завершены до 1 сентября 2003 года. К этому же сроку проведена работа по обновлению разметки городских улиц и магистралей.

Вместе с тем городскими организациями и службами заказчиков административных округов недостаточное внимание уделялось устранению колеиности и повышению качества ремонтных работ.

По удельному весу нарушений на 1 тыс. кв. м отремонтированных дорожных покрытий наибольшее количество нарушений отмечено в Центральном, Северном и Восточном административных округах.

Несвоевременно осуществлялся ремонт люков колодцев, на мостовых сооружениях отсут-

ствуют плавные сопряжения с деформационными швами.

Медленными темпами внедряются прогрессивные технологии и материалы, позволяющие обеспечить более продолжительный межремонтный срок дорожных покрытий.

Объединению административно-технических инспекций города Москвы, ГУП «Центр мониторинга дорог и дорожных технологий» и специализированным лабораториям необходимо усилить контроль за организацией и технологией производства работ по ремонту дорожных покрытий.

С целью обеспечения должного уровня технического состояния городских магистралей, улиц и проездов Правительство Москвы постановляет:

1. Принять к сведению, что задание по ремонту дорожных покрытий в 2003 году выполнено в объеме 12181,6 тыс. кв. м, в том числе по капитальному ремонту - 6734,9 тыс. кв. м, по текущему ремонту - 5446,7 тыс. кв. м.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы и префектурам административных округов города Москвы:

2.1. Обеспечить в 2004 году за счет средств бюджета города Москвы выполнение задания по ремонту дорожных покрытий в объемах и сроки согласно приложению 1.

2.2. Организовать работы по капитальному ремонту дорожных покрытий на объектах в соответствии со сводным титульным списком (приложение 2).

2.3. До 1 августа 2004 года выполнить ремонтные работы по устранению колеиности дорожных покрытий с применением щебеночно-мастичных асфальтобетонных смесей, смесей на основе битумно-резиновых вяжущих «Битрек» и асфальтобетонов с повышенным содержанием щебня на объектах согласно приложению 3.

2.4. До 1 июня 2004 года обеспечить выполнение первоочередных работ по разметке до-

рожных покрытий магистралей и улиц города в объемах согласно приложению 4.

В период с 1 июня по 15 октября 2004 года организовать проведение работ по обновлению линий дорожной разметки на объектах, определенных по итогам мониторинга состояния дорог. При выполнении ремонтных работ нанесение дорожной разметки (за исключением осевой линии) производить с учетом температурных условий не ранее 5-7 дней и не позднее 10 дней со дня их завершения.

2.5. Принять меры по повышению организации и качества ремонтных работ, обеспечить их выполнение в строгом соответствии с утвержденными регламентами и техническими требованиями.

2.6. В сроки, согласованные с организациями, выполняющими в соответствии с технологическим регламентом на устройство переходной зоны примыкания дорожной одежды к деформационным швам на мостовых сооружениях работы по ремонту деформационных швов, провести ремонт асфальтобетонных покрытий на мостовых сооружениях с применением щебеночно-мастичных асфальтобетонных смесей, асфальтобетонов с повышенным содержанием щебня и серобетона для обеспечения плавности сопряжений и ликвидации колеяности согласно приложению 5.

2.7. По согласованию с Управлением ГИБДД ГУВД г. Москвы обеспечить организацию ремонтных работ дорожных покрытий с полным или частичным снятием движения автотранспорта на ремонтируемых объектах.

2.8. Провести в 2004 году обучение работников городских служб заказчика, инженерно-технического и производственного состава подрядных организаций правилам производства и приемки работ по ремонту дорожных покрытий улиц и магистралей (приложение б).

2.9. Обеспечить заключение договоров с ГУП «Центр мониторинга дорог и дорожных технологий» на проведение проверок качества всех видов дорожных работ, ровности дорожных покрытий и качества используемых материалов. Оплату работ по проведению контроля качества осуществлять за счет выделенных бюджетных средств по капитальному и текущему ремонту, разметке дорожных покрытий. Приемку и оплату работ производить после представления заключений по выполненным работам и применяемым материалам.

2.10. В целях обеспечения контроля и учета проводимых в городе работ по ремонту и разметке дорожных покрытий проводить постоянную актуализацию данных в системе

мониторинга улично-дорожной сети города Москвы.

2.11. Производить закладку резервных труб по требованию Управления ГИБДД ГУВД г. Москвы в местах планируемых работ по строительству и реконструкции светофорных объектов в целях исключения разрывов отремонтированных улиц и проездов.

2.12. В зимний сезон проводить аварийный текущий ремонт дорожных покрытий только с применением литых асфальтобетонных смесей.

2.13. В случае невозможности организации проведения ремонта дорожных покрытий в дневное время обеспечить их проведение в ночное время.

2.14. Завершить в 2004 году работы по паспортизации объектов дорожного хозяйства.

2.15. Средства, сэкономленные за счет конкурсного размещения городского заказа на проведение работ по ремонту и содержанию дорог и применения экономических санкций к подрядным организациям за ненадлежащее выполнение договорных обязательств, направлять на финансирование работ по паспортизации объектов дорожного хозяйства, мониторингу дорог, заливке трещин, разметке дорог, благоустройству, разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт дорог в 2005 году, контролю качества ремонтных работ.

3. Предложить организациям - владельцам подземных коммуникаций:

3.1. Обеспечить в 2004 году ремонт люков смотровых и дождеприемных колодцев согласно приложению 7.

3.2. Осуществлять ремонт люков колодцев с установкой опорных плит за счет собственных сил и средств в первую очередь на объектах капитального ремонта дорожных покрытий в согласованные с заказчиками на проведение ремонта дорог сроки.

3.3. Проводить собственными силами закладку резервных труб для ремонта существующих кабельных сетей, а также при необходимости для перспективных прокладок в сроки, согласованные с заказчиком на ремонт улиц и проездов.

4. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы до 1 сентября 2004 года подготовить обоснованные предложения о возможности внесения в установленном порядке в Московскую городскую Думу проекта закона города Москвы по установлению ограниченного сезонного периода применения шипованных автопокрышек.

5. Руководителю Комплекса экономической политики и развития города Москвы, Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и

благоустройства города Москвы, префектурам административных округов города Москвы:

5.1. Организовать проведение конкурсов по определению подрядных организаций на проведение всех видов дорожно-ремонтных работ в соответствии с требованиями Закона города Москвы от 15.05.2002 № 26 «О городском государственном заказе».

5.2. При формировании конкурсных комиссий по ремонту дорожных покрытий в обязательном порядке включать в их состав представителей Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Дорожной инспекции Объединения административно-технических инспекций города Москвы, Управления ГИБДД ГУВД г. Москвы.

5.3. При разработке конкурсной документации для обеспечения качества дорожных работ предусмотреть условие, что oferty соискателей, в которых снижение стоимости работ превышает шесть процентов и реальная возможность такого снижения документально не подтверждена, к конкурсу не допускаются.

6. Департаменту финансов города Москвы предусмотреть в проекте бюджета города Москвы на 2005 год финансовые ресурсы городского бюджета на выполнение капитального и текущего ремонта дорог в объеме не менее 12 млн. кв. м с учетом возросших за последние годы площадей дорожных покрытий.

7. В целях обеспечения финансовыми ресурсами расходов на ремонт и разметку дорог разрешить службам заказчиков заключение контрактов на эти виды работ за счет бюджетных ассигнований с учетом авансовых платежей из расчета 30% стоимости объекта независимо от суммы аванса, без предоставления исполнителем банковской гарантии возврата аванса.

8. Объединению административно-технических инспекций города Москвы обеспечить независимый контроль за соблюдением технологии и правил производства работ при ремонте дорожных покрытий, продолжить практику составления реестров подрядных организаций для проведения конкурсных отборов.

9. ГУП «Центр мониторинга дорог и дорожных технологий» обеспечить:

9.1. Работу по научному сопровождению выполненных в 2003 году работ с применением щебеночно-мастичных асфальтобетонных смесей и смесей на основе битумно-резиновых вяжущих.

9.2. Проверки качества ремонта дорожных покрытий, контроль за культурой производства и безопасным ведением работ на дорожных объектах.

9.3. Проведение мониторинга дорог.

10. Разрешить премировать работников предприятий и объединений, сотрудников соответствующих органов, наиболее отличившихся в организации и проведении работ по ремонту дорог в 2003 году: префектам административных округов - за счет целевых бюджетных фондов развития территорий города Москвы, руководителям департаментов, комитетов и управлений - за счет расходов соответствующих аппаратов, а руководителям предприятий и объединений - за счет собственных средств.

11. Снять с контроля распоряжение Правительства Москвы от 14.05.2003 № 774-РП «О выполнении задания по ремонту дорог в 2002 году и задачах на 2003 год».

12. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Аксенова П.Н.

О ходе выполнения постановления доложить Мэру Москвы в III квартале 2004 года.

И.о. Мэра Москвы  
В.П. Шанцев

**Приложения 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 к постановлению Правительства Москвы от 30 марта 2004 г. № 185-ПП не приводятся**

## **Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2004 году**

Постановление Правительства Москвы от 20 апреля 2004 г. № 247-ПП

Во исполнение Закона Российской Федерации от 9 декабря 1991 года № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» и Закона города Москвы от 23 октября 2002 года № 47 «О ставках налога на имущество физических лиц» Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить в целях налогообложения граждан в 2004 году коэффициент пересчета восстановительной стоимости принадлежащих им на праве собственности строений, помещений и сооружений в размере 18 к уровню цен на 1 января 1991 года.

2. Государственному унитарному предприятию города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» при расчетах инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гра-

жданам на праве собственности, зарегистрированных в установленном порядке в органах исполнительной власти по состоянию на 1 января 2004 года, для целей налогообложения граждан в 2004 году применять коэффициент пересчета восстановительной стоимости, установленный пунктом 1 настоящего постановления.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Москвы от 15 апреля 2003 года № 259-ПП «Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2003 году».

4. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

И.о. Мэра Москвы  
В.П. Шанцев

## О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов

Постановление Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП

С целью создания единой системы проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов на территории города Москвы и установления единых принципов правовых и экономических отношений Правительство Москвы постановляет:

1. Установить, что размещение объектов недвижимости на территории города Москвы осуществляется исключительно в соответствии с действующим градостроительным законодательством, на основе показателей реализации Генерального плана развития города Москвы до 2020 года, схем развития отраслей и размещения объектов, среднесрочных и долгосрочных программ, градостроительных планов административных округов, разработанной градостроительной документации и проектов планировки районов реконструкции и строительства.

2. Определить следующие основные принципы подготовки и проведения конкурсов и аукционов:

- единый подход к определению инвесторов на реализацию инвестиционных проектов;
- открытость и прозрачность системы подготовки и проведения конкурсов и аукционов.

3. Отметить, что в целях совершенствования системы подготовки и проведения конкурсов и аукционов на территории города Москвы создан Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

4. Возложить на Москомархитектуру функции по разработке схем развития отраслей и размещения объектов на территории города Москвы.

5. В целях реализации настоящего постановления создать Городскую конкурсную комиссию по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов (далее - Городская конкурсная комиссия).

6. Назначить председателем Городской конкурсной комиссии первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В., первым заместителем председателя

Городской конкурсной комиссии - первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И.

7. Утвердить:

7.1. Состав Городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов (приложение 1).

7.2. Положение о Городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов (приложение 2).

7.3. Положение о проведении конкурсов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов (приложение 3).

7.4. Положение о проведении аукционов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов (приложение 4).

7.5. Инвестиционный контракт (приложение 5).

7.6. Инвестиционный контракт (договор) (приложение 6).

7.7. Договор долгосрочной аренды земельного участка (приложение 7).

7.8. Порядок взаимодействия структурных подразделений Правительства Москвы при организации и проведении конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов (приложение 8).

8. Возложить функции по подготовке технологических заданий (функциональных показателей) на подбор территорий в целях формирования пакетов конкурсной (лотовой) документации по функциональным направлениям работы Городской конкурсной комиссии на следующие структурные подразделения Правительства Москвы совместно с префектурами административных округов города Москвы:

8.1. Департамент имущества города Москвы - по инвестиционным проектам строительства (реконструкции) объектов нежилого фонда города Москвы по согласованию с:

8.1.1. Департаментом потребительского рынка и услуг города Москвы - по объектам торгового назначения и бытового обслуживания населения, включая кладбища и объекты, связанные с предоставлением населению ритуальных услуг.



8.1.2. Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы - по объектам гаражного назначения и проектам реновации нежилого фонда.

8.1.3. Комитетом по внешнеэкономической деятельности города Москвы - по объектам туризма и гостинично-рекреационной сферы.

8.1.4. Комплексом социальной сферы города Москвы - по объектам социального и культурного назначения.

8.1.5. Комплексом развития научно-производственного потенциала города Москвы, межрегиональных и общественных отношений - по объектам производственного назначения и объектам физкультуры и спорта.

8.1.6. Комплексом городского хозяйства Москвы - по объектам коммунального назначения и инженерно-транспортной инфраструктуры.

8.1.7. Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и Департаментом науки и промышленной политики города Москвы - по проектам вывода (перебазирование, реформирование, ликвидация) промышленных предприятий (организаций).

8.1.8. Департаментом продовольственных ресурсов города Москвы - по проектам строительства (реконструкции) оптовых рынков.

8.1.9. Государственным учреждением «Главное управление охраны памятников г. Москвы» - по объектам, являющимся памятниками истории и культуры.

8.2. Департамент экономической политики и развития города Москвы совместно с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы - по инвестиционным проектам строительства (реконструкции, реновации) объектов жилого фонда города Москвы.

8.3. Департамент экономической политики и развития города Москвы совместно с Департаментом имущества города Москвы, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и уполномоченной Правительством Москвы организацией - по инвестиционным проектам строительства высотных объектов программы «Новое кольцо Москвы».

9. Определить Департамент земельных ресурсов города Москвы ответственным за подготовку совместно с префектурами административных округов города Москвы предложений по перечню земельных участков для реализации инвестиционных проектов строительства объектов нежилого фонда города Москвы, реализуемых на условиях выкупа права аренды земель-

ного участка или приобретения земельного участка в собственность.

10. В целях проведения единой градостроительной политики на территории города, обеспечения общей координации и контроля за реализацией градостроительных планов развития территорий административных округов и районов города, за осуществлением проектной и строительной деятельности в городе Москве возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И. общую координацию работ:

10.1. По подготовке градостроительной и предпроектной документации и утверждению по согласованию с Департаментом экономической политики и развития города Москвы годовых перспективных заданий Москомархитектуре по их разработке.

10.2. По разработке отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города и административных округов на основании технологических (функциональных) заданий отраслевых департаментов и комитетов, согласованных руководителями комплексов городского управления по принадлежности.

11. Функции государственных заказчиков по разработке отраслевых схем размещения объектов строительства на территории города возложить на соответствующие отраслевые департаменты и комитеты.

12. Первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресину В.И. создать рабочую группу по координации работ, указанных в пункте 10 настоящего постановления.

13. Руководителям структурных подразделений Правительства Москвы (пп. 8.1, 8.2 и 8.3) по согласованию с Департаментом экономической политики и развития города Москвы в недельный срок создать соответствующие рабочие группы Городской конкурсной комиссии, предусмотрев обязательное включение в них представителей Департамента поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы и Управления Правительства Москвы по экономической безопасности города Москвы.

14. Департаменту экономической политики и развития города Москвы в месячный срок совместно с председателями рабочих групп Городской конкурсной комиссии подготовить и представить на утверждение председателю Городской конкурсной комиссии Положение о рабочих группах Городской конкурсной комиссии.

15. В целях проведения конкурсов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов по объектам нежилого назначения, расположенным без выхода на магистрали общегородского значения (приложение 9) и с вы-

ходом площадей после окончания строительства (реконструкции) до 1500 кв. м, префектам административных округов создать и возглавить Окружные конкурсные комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов (далее - Окружные конкурсные комиссии) и соответствующие рабочие группы Окружных конкурсных комиссий.

16. Департаменту экономической политики и развития города Москвы в течение месяца совместно с Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов и префектами административных округов подготовить и представить на утверждение председателя Городской конкурсной комиссии состав окружных конкурсных комиссий, Положение о работе Окружных конкурсных комиссий и рабочих групп Окружных конкурсных комиссий и регламент их работы.

17. Председателю Городской конкурсной комиссии в течение месяца утвердить:

17.1. Состав рабочих групп Городской конкурсной комиссии (п. 13).

17.2. Положение о рабочих группах Городской конкурсной комиссии и регламент их работы.

17.3. Положения о работе Окружных конкурсных комиссий и рабочих группах Окружных конкурсных комиссий и регламент их работы.

18. Предоставить право на основании решения Городской конкурсной комиссии и распоряжения Правительства Москвы подписывать от имени Правительства Москвы инвестиционные контракты и в установленных случаях на основе соответствующих обосновывающих материалов дополнительные соглашения к инвестиционным контрактам председателю Городской конкурсной комиссии - первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляку Ю.В.

19. Предоставить право на основании решения Окружной конкурсной комиссии и распоряжения Правительства Москвы подписывать от имени Правительства Москвы инвестиционные контракты и на основе соответствующих обосновывающих материалов дополнительные соглашения к инвестиционным контрактам по объектам согласно пункту 15 настоящего постановления председателям Окружных конкурсных комиссий - префектам административных округов.

20. Установить, что предоставленные ранее права подписи инвестиционных контрактов и дополнительных соглашений к инвестиционным контрактам от имени Правительства Москвы утрачивают силу с момента выхода настоящего постановления.

21. Предоставить председателю Городской конкурсной комиссии - первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росля-

ку Ю.В. исключительное право вносить на рассмотрение Правительства Москвы проекты распорядительных документов Правительства Москвы, изменяющих или дополняющих систему проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов на территории города Москвы.

22. Возложить на Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов:

22.1. Функции по организации работы Городской конкурсной комиссии и проведению конкурсов и аукционов.

22.2. Регистрацию инвестиционных контрактов и дополнительных соглашений к ним, заключаемых между инвесторами и Правительством Москвы, актов о результатах реализации инвестиционных контрактов и договоров долгосрочной аренды земельных участков, предоставленных для строительства (реконструкции) объектов.

22.3. Ведение реестрового учета конкурсных объектов и учета всех проводимых Городской и Окружными конкурсными комиссиями конкурсов и аукционов.

23. Установить, что при подборе инвесторов на реализацию инвестиционных проектов на конкурсной основе в обязательном порядке осуществляется проведение квалификационного отбора участников.

24. Комитету города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы, Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и Управлением Правительства Москвы по экономической безопасности города Москвы разработать типовые нормы квалификационного отбора участников конкурсов и аукционов.

25. Установить, что все проводимые Городской и Окружными конкурсными комиссиями конкурсы и аукционы в пределах предоставленных им полномочий подлежат обязательной регистрации (п. 22.3).

26. Департаменту экономической политики и развития города Москвы в двухмесячный срок:

26.1. Подготовить методику разработки экспресс-бизнес-планов с учетом специфики объектов, выставляемых на конкурсы и аукционы.

26.2. Разработать и внести на утверждение Правительства Москвы методику определения размера компенсации городу за существующую социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру и натурального распределения площадей при строительстве объектов нежилого фонда города Москвы.

27. С момента выхода настоящего постановления прекратить деятельность городских и окружных комиссий города Москвы в части подбора инвесторов на реализацию всех инвестиционных проектов, продажи и предоставления в долгосрочную аренду земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, утверждения конкурсных условий, подготовки и проведения конкурсов и аукционов на территории города Москвы и установить, что данные функции находятся исключительно в компетенции Городской конкурсной комиссии и Окружных конкурсных комиссий согласно предоставленным полномочиям.

28. Определить правопреемником городских и окружных комиссий в части утверждения конкурсных условий, подготовки и проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов Городскую конкурсную комиссию и Окружные конкурсные комиссии согласно предоставленным полномочиям.

29. Комитету города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в недельный срок принять от городских и окружных комиссий утвержденную конкурсную документацию и поадресный перечень конкурсных объектов с прилагаемыми материалами, подготовленными для проведения конкурсов и аукционов, с описанием стадий готовности конкурсной документации, предполагаемых сроков проведения конкурсов (аукционов) и подготовить график проведения конкурсов и аукционов Городской конкурсной комиссией. По объектам, по которым конкурсная документация не утверждена, направлять материалы в соответствующее структурное подразделение Правительства Москвы (п. 8) с целью их доработки и последующего утверждения.

30. Москомархитектуре совместно с Департаментом земельных ресурсов города Москвы по заказу Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы:

30.1. Ежегодно в срок до 20 апреля представлять на утверждение Правительства Москвы вновь разработанные среднесрочные схемы развития отраслей и размещения объектов на территории города, подготовленные по технологическим заданиям структурных подразделений Правительства Москвы (п. 8).

30.2. Ежегодно в срок до 1 ноября разрабатывать и представлять в Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и структурные подразделения Правительства Москвы (п. 8) ежегодные отраслевые поадресные перечни объектов, подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы.

31. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы ежегодно в срок до 15 декабря представлять согласованный со структурными подразделениями Правительства Москвы (п. 8) в Департамент экономической политики и развития города Москвы единый поадресный перечень объектов, подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы в планируемом году, по всем видам деятельности с графиком разработки предпроектной документации (проекты застроек для районов, акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции для точечных объектов).

32. Департаменту экономической политики и развития города Москвы ежегодно представлять на утверждение Правительства Москвы в рамках программы Правительства Москвы на очередной год единый поадресный перечень объектов, подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы в планируемом году, по всем видам деятельности.

33. Возложить функции государственных заказчиков по разработке и подготовке материалов по объектам, входящим в компетенцию Городской конкурсной комиссии:

33.1. Предпроектных материалов (актов разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов (расширенная исходно-разрешительная документация), входящих в состав конкурсной (лотовой) документации, - на Департамент экономической политики и развития города Москвы и иные уполномоченные Правительством Москвы организации.

33.2. Проектов застроек для районов и схем инженерного обеспечения объектов - на Департамент экономической политики и развития города Москвы совместно с Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы.

34. Возложить функции государственного заказчика по разработке и подготовке экспресс-бизнес-планов инвестиционных проектов и определение стартовых условий проведения конкурсов и аукционов для Городской и Окружных конкурсных комиссий на Департамент экономической политики и развития города Москвы.

35. Возложить функции государственных заказчиков по разработке и подготовке для Окружной конкурсной комиссии предпроектных материалов (актов разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции), входящих в состав конкурсной (лото-

вой) документации, на префектуры соответствующих административных округов.

36. Определить ответственными исполнителями по подготовке проектов распорядительных документов, регламентирующих порядок реализации инвестиционных проектов и проектов соответствующих инвестиционных контрактов:

36.1. По объектам, входящим в компетенцию Городской конкурсной комиссии, - соответствующие структурные подразделения Правительства Москвы (п.п. 8.1, 8.2 и 8.3).

36.2. По объектам, входящим в компетенцию Окружных конкурсных комиссий, - на соответствующие префектуры административных округов.

37. Москомархитектуре обеспечивать разработку градостроительной и предпроектной документации в сроки, определенные утвержденным единым поадресным перечнем объектов, подлежащих вынесению на конкурсы и аукционы.

38. Руководителям структурных подразделений Правительства Москвы не допускать изменений условий реализации инвестиционных проектов, определенных на основе актов разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов (расширенная исходно-разрешительная документация), экспресс-бизнес-планов, утвержденных в установленном порядке.

39. Комитету города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов на основе утвержденного распорядительным документом Правительства Москвы единого поадресного перечня объектов, выставляемых на конкурсы и аукционы, разрабатывать и представлять на утверждение председателю Городской конкурсной комиссии - первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляку Ю.В. годовой план-график разработки и утверждения конкурсной документации, а также проведения конкурсов и аукционов по реализации инвестиционных проектов.

40. Департаменту экономической политики и развития города Москвы ежегодно по предложениям государственных заказчиков (пп. 8, 22, 30, 33) предусматривать отдельной строкой в инвестиционной программе Правительства Москвы на возвратной основе затраты на разработку предпроектной документации, экспресс-бизнес-планов по объектам, выставляемым на конкурсы и аукционы, а также на подготовку конкурсной (лотовой) документации и проведение конкурсов (аукционов) за счет средств бюджета города Москвы.

41. Финансирование предпроектной документации по объектам, включенным в план работы Окружных комиссий, осуществлять за счет

средств целевых бюджетных фондов развития территории административных округов города Москвы на возвратной основе.

42. Руководителям департаментов, комитетов и управлений Правительства Москвы привести в соответствие с настоящим постановлением:

42.1. Распоряжение Мэра Москвы от 14.08.96 № 240/1-РМ «Об утверждении Положения и состава Городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию».

42.2. Постановление Правительства Москвы от 23.09.2003 № 791-ПП «О ходе реализации Городской целевой программы гаражного строительства и перспективах ее развития».

42.3. Распоряжение Мэра Москвы от 26.10.98 № 1078-РМ «О создании Городской комиссии по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных в историческом центре города Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий».

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Распоряжение Мэра Москвы от 26.10.1998 № 1078-РМ имеет название «О создании Городской комиссии по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории г. Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий», а не «О создании Городской комиссии по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных в историческом центре города Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий».

42.4. Постановление Правительства Москвы от 02.02.99 № 80 «О реализации городской комплексной инвестиционной программы «Новое кольцо Москвы».

42.5. Постановление Правительства Москвы от 30.12.2003 № 1095-ПП «О мерах по выполнению постановления Правительства Москвы от 02.02.99 № 80».

42.6. Распоряжение Мэра Москвы от 22.10.99 № 1192-РМ «Об утверждении состава и Положения о Межведомственной комиссии при Правительстве Москвы по реализации объектов незавершенного строительства».

43. Исключить:

43.1. Первый дефис пункта 7 постановления Правительства Москвы от 02.12.2003 № 1014-ПП «О дополнительных мерах по повышению эффективности использования городской недвижимости нежилого назначения в ходе инвестиционной деятельности Правительства Москвы».

43.2. Пункт 1 постановления Правительства Москвы от 23.01.2001 № 68-ПП «Об утвержде-

нии формы примерного инвестиционного контракта (договора) и регламента подготовки и реализации городских инвестиционных программ по строительству (реконструкции, комплексному капитальному ремонту) жилых объектов в городе Москве».

44. Признать утратившими силу:

44.1. Распоряжение Мэра Москвы от 20.04.2001 № 382-РМ «О создании Городской и окружных конкурсных комиссий по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого фонда города Москвы».

44.2. Постановление Правительства Москвы от 19.09.2000 № 749 «О мерах по выполнению распоряжения Мэра Москвы от 18 августа 2000 г. № 894-РМ «О порядке реализации строительных жилищных программ в г. Москве».

44.3. Постановление Правительства Москвы от 13.05.2003 № 365-ПП «О порядке организации и проведения конкурсов по объектам комплексной реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки в городе Москве».

44.4. Постановление Правительства Москвы от 15.04.2003 № 264-ПП «О создании Межведомственной комиссии по компенсационному внебюджетному строительству, реконструкции и модернизации спортивных зданий и сооружений».

44.5. Постановление Правительства Москвы от 11.03.2003 № 145-ПП «О мерах по совершенствованию использования недвижимого имущества города Москвы».

45. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

## Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП

### Состав городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов

Председатель: Росляк Ю.В.	- первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Первый заместитель председателя: Ресин В.И.	- первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Заместители председателя: Оглоблина М.Е.	- руководитель Департамента экономической политики и развития города Москвы
Дегтев Г.В.	- председатель Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов
Постоянно действующие члены Комиссии <*>: Забралов С.Н.	- заместитель начальника Правового управления Правительства Москвы
Силкин В.Н.	- руководитель Департамента имущества города Москвы
Сапрыкин П.В.	- руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
Корсак А.Б.	- начальник Управления Правительства Москвы по экономической безопасности города Москвы
Кузьмин А.В.	- председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы
Дамурчиев В.Н.	- руководитель Департамента земельных ресурсов города Москвы
Иликов В.Ф.	- заместитель руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы
Демин А.С.	- заместитель руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы
Бударин В.В.	- заместитель руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы
Березницкий А.Г.	- первый заместитель председателя Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов
Евтихийев Н.Н.	- префект Восточного административного округа
Смирнов А.Н.	- префект Зеленоградского административного округа

Козлов В.А.	- префект Северо-Западного административного округа
Рабер И.Я.	- префект Северо-Восточного административного округа
Бирюков П.П.	- префект Южного административного округа
Алпатов Ю.М.	- префект Западного административного округа
Виноградов В.Ю.	- префект Юго-Западного административного округа
Объедков В.И.	- префект Северного административного округа
Зотов Б.В.	- префект Юго-Восточного административного округа
Байдаков С.Л.	- префект Центрального административного округа
Кузнецова И.И.	- заместитель руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы
Хромушин А.Н.	- заместитель начальника Управления координации деятельности Комплекса социальной сферы города Москвы
Новицкий И.Ю.	- депутат Московской городской Думы
Фролов Б.Л.	- президент Ассоциации инвесторов Москвы
По согласованию	- представитель Московской торгово-промышленной палаты
Оборкина Л.Н.	- начальник Госгоринспекции
Члены Комиссии, участвующие в работе Комиссии при рассмотрении объектов (по функциональному назначению):	
Орджоникидзе И.Н.	- заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по международным и внешнеэкономическим связям
Мень М.А.	- заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам межрегионального сотрудничества и спорта
Малышков В.И.	- руководитель Департамента потребительского рынка и услуг города Москвы
Пантелеев Е.А.	- руководитель Департамента науки и промышленной политики города Москвы
Егоров Е.В.	- руководитель Департамента поддержки и развития малого предпринимательства
По согласованию	- представитель Комплекса развития научно-производственного потенциала города Москвы, межрегиональных и общественных отношений
По согласованию	- представитель Комплекса городского хозяйства Москвы
Швецова Л.И.	- первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
Ростовцев Р.Б.	- заместитель руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы
Организации, приглашаемые на заседания Городской конкурсной комиссии по вопросам, входящим в их компетенцию:	- ОАО «Новое кольцо Москвы»;
	- ГУП «Московский центр освоения резервных территорий»;
	- ГУП «Центр»;
	- ГУП «Управление перспективной застройки»

Ответственные секретари <\*>

<\*> Председатели рабочих групп Городской конкурсной комиссии являются членами Городской конкурсной комиссии.

<\*> Утверждаются руководителем Городской конкурсной комиссии по представлению председателя Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

## Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП

### Положение о городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок работы Городской конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инве-

стиционных проектов (Городская конкурсная комиссия).

1.2. Городская конкурсная комиссия подотчетна в своей деятельности Мэру и Правительству Москвы.

1.3. Городская конкурсная комиссия является коллегиальным межведомственным органом по вопросам обеспечения единых принципов подбора инвесторов и условий передачи земельных участков и объектов недвижимости для осуществления строительства, реконструкции и реновации объектов различного назначения.

1.4. Городская конкурсная комиссия руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, распорядительными документами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Мэра Москвы, Правительства Москвы и настоящим Положением.

## 2. Основные задачи и функции Комиссии

2.1. Основными задачами Комиссии являются:

а) утверждение условий проведения конкурсов и аукционов;

б) проведение конкурсов и аукционов на право инвестирования строительства и реконструкции по объектам жилого и смешанного назначения любой площади и объектам нежилого назначения с выходом площадей после окончания строительства (реконструкции) свыше 1500 кв. м, а также объектам любой площади, расположенным на магистралях общегородского значения (приложение 9 к настоящему постановлению) на территории города Москвы и земельных участках, находящихся в ведении города Москвы;

в) определение победителей по итогам проведенных конкурсов и аукционов;

г) рассмотрение претензий, связанных с решениями Комиссии, установленного порядка и условий проведения конкурса или аукциона.

2.2. Комиссия для решения стоящих перед ней задач:

а) рассматривает материалы, представленные Комитетом по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы, государственными заказчиками и инвесторами;

б) рассматривает и оценивает предложения инвесторов - участников конкурса.

## 3. Права Комиссии

Комиссия имеет право:

а) принимать решения о привлечении на договорной и конкурсной основе к работе Комиссии экспертов, аудиторские, консультационные и иные специализированные организации;

б) устанавливать условия проведения квалификационного отбора участников конкурсов и аукционов и проводить его;

в) приглашать на заседания Комиссии и заслушивать представителей организаций, принимающих участие в конкурсе;

г) утверждать условия определения победителей конкурсов и аукционов;

д) требовать от участников разъяснения положений представленных ими конкурсных предложений;

е) принимать решение о продлении срока приема заявок или конкурсных предложений участников.

## 4. Регламент работы Городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов

4.1. Решение о проведении заседания принимается председателем Городской конкурсной комиссии или его заместителем по согласованию с председателем.

4.2. Повестку заседания Городской конкурсной комиссии формирует ответственный секретарь по предложениям председателя и других членов Комиссии на основе годового плана графика проведения конкурсов и аукционов.

4.3. Подготовка и проведение заседаний Городской конкурсной комиссии осуществляются Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов на основе материалов, представленных структурными подразделениями Правительства Москвы и уполномоченными Правительством Москвы организациями, определенными в пункте 8 настоящего постановления, Департаментом экономической политики и развития города Москвы.

4.4. Подготовку материалов осуществляют:

а) по заказу Департамента экономической политики и развития города Москвы и уполномоченных Правительством Москвы организаций Москомархитектура совместно с Департаментом земельных ресурсов города Москвы, Департаментом имущества города Москвы и префектурами соответствующих административных округов - проекты застройки районов, включая схемы инженерного обеспечения, акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов, включающие технические условия на присоединение к инженерным сетям (расширенная исходно-разрешительная документация), данные об обременениях по конкурсному (аукционному) объекту и оценку затрат по необходимому обеспечению объектами социальной инфраструктуры;

б) Департамент имущества города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы или префектуры админист-

ративных округов (по конкурсам, проведенным Окружной конкурсной комиссией) - проекты распорядительных документов Правительства Москвы и инвестиционных контрактов с победителем конкурса на реализацию инвестиционного проекта, согласованные со всеми необходимыми организациями и должностными лицами, за исключением инвестора и Правового управления города Москвы;

в) Департамент экономической политики и развития города Москвы - экспресс-бизнес-планы проектов, стартовые условия проведения конкурсов и аукционов, в том числе расчеты компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру;

г) Департамент земельных ресурсов города Москвы - проекты договоров долгосрочной аренды земельных участков;

г) Комитет г. Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов совместно с уполномоченными Правительством Москвы организациями - пакеты конкурсной (лотовой) документации (на основе подп. «а», «б», «в», «г» п. 4.5), материалы для квалификационного отбора.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется ввиду п. 4.4, а не п. 4.5.

4.5. Рассылка повестки заседания Городской конкурсной комиссии членам Городской конкурсной комиссии осуществляется Комитетом по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы не позднее чем за 5 дней до его проведения.

4.6. Заседание Городской конкурсной комиссии считается правомочным, если в его работе принимает участие не менее 2/3 ее персонального состава.

4.7. В случае необходимости на заседание Городской конкурсной комиссии могут быть приглашены руководители отраслевых органов власти и управления города Москвы, представители контролирующих органов.

4.8. Решения Городской конкурсной комиссии по конкурсным вопросам принимаются простым большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на заседании. Голосование проводится в закрытой форме. При равенстве голосов, поданных «за» и «против», голос председателя Комиссии является решающим.

4.9. Решение Городской конкурсной комиссии оформляется протоколом, который составляется ответственным секретарем, подписывается всеми присутствующими членами Комиссии и утверждается председателем Комиссии.

4.10. Протоколы заседаний после соответствующего оформления и утверждения направляются членам Городской конкурсной комиссии.

4.11. Подлинники протоколов заседаний, материалы к ним, стенограммы, отчеты о выполнении решений Городской конкурсной комиссии хранятся у ответственного секретаря в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

4.12. Контроль за выполнением решений Городской конкурсной комиссии осуществляется ответственным секретарем и Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

### **Приложение 3 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП**

#### **Положение о проведении конкурсов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов**

Настоящее Положение определяет общий порядок организации и проведения конкурсов по подбору инвесторов для строительства, реконструкции и реновации объектов различного назначения на территории города Москвы.

##### **1. Общие положения**

1.1. Целью конкурса является определение юридического или физического лица, которому будет предоставлено право реализации инвестиционного проекта по строительству (реконструкции) конкретного объекта (объектов) недвижи-

мости соответствующего функционального назначения на условиях, определенных конкурсной документацией и результатами конкурса.

1.2. Проведение конкурсов обеспечивает Городская конкурсная комиссия по реализации инвестиционных проектов (Городская конкурсная комиссия), созданная в соответствии с настоящим постановлением Правительства Москвы.

1.3. Конкурс проводится в установленном законом порядке.

1.4. Условия проведения конкурса и критерии определения победителя по конкретному объекту (объектам) отражаются в конкурсной



документации, согласовываются Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов и утверждаются Городской конкурсной комиссией. Условия конкурса определяются функциональным назначением объекта, градостроительным регламентом территории и иными обстоятельствами, обременяющими инвестиционный проект.

При этом основными критериями определения победителя являются:

- размер компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве (реконструкции) объекта;
- размер полезной площади, подлежащей передаче инвестором для нужд города в результате реализации инвестиционного проекта;
- размер платы за заключение договора долгосрочной аренды земельного участка;
- сроки реализации инвестиционного проекта.

1.5. Подготовка конкурсов и организационное обеспечение работы Городской конкурсной комиссии осуществляются Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов (Организатор конкурсов) на основании материалов, представленных структурными подразделениями Правительства Москвы, указанными в пункте 8 настоящего постановления, Департаментом экономической политики и развития города Москвы, уполномоченными Правительством Москвы организациями и рабочими группами Городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов.

1.6. В конкурсах имеют право участвовать российские и иностранные юридические и физические лица.

1.7. Изменения и дополнения в настоящее Положение вносятся в установленном порядке. Эти изменения и дополнения не распространяют своего действия на инвестиционные контракты, заключенные по результатам ранее проведенных конкурсов.

## 2. Порядок оформления права на участие в конкурсе

2.1. К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, не являющиеся банкротами, не находящиеся на стадии ликвидации или реорганизации, не имеющие текущих налоговых задолженностей, оформившие в установленном порядке заявку на участие в конкурсе, внесшие задаток и представившие Организатору конкурса в установленные сроки другие необходимые документы, указанные в конкурсной документации, и прошедшие предварительный квалификационный отбор, в том числе гарантии финансового обеспечения реализации проекта.

2.2. Заявителю может быть отказано в участии в конкурсе в случае, если:

- лицо, претендующее на участие в конкурсе, не оплатило задаток;
- лицо, претендующее на участие в конкурсе, не представило всех необходимых документов в установленный срок;
- лицо, претендующее на участие в конкурсе, представило заведомо ложную информацию в обязательной документации.

2.3. Подача заявки на участие в конкурсе означает согласие участника с условиями конкурса и принятие им обязательств соблюдать эти условия. За нарушение обязательств претендент не допускается к конкурсу, а его заявка отклоняется.

2.4. Для участия в конкурсе участник конкурса обязан представить:

- заявку на участие;
- гарантии финансового обеспечения реализации проекта;
- подтверждение наличия необходимых финансовых ресурсов и (или) возможности их привлечения;
- справку налоговых органов, подтверждающую отсутствие задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей, выданную не ранее 3 месяцев до дня проведения конкурсов;
- заверенные копии устава, учредительного договора и свидетельства о регистрации;
- платежное поручение с отметкой о внесении задатка;
- копии бухгалтерских балансов за два последних года и за текущий период отчетного года с отметкой налоговой инспекции;
- отчет аудитора за отчетный период, но не менее одного финансового года (при необходимости, определяемой в конкурсной документации);
- заявление об отсутствии невыполненных обязательств перед городом;
- заявление об отсутствии аффилированности с другими участниками конкурса;
- иные документы, указанные в конкурсной документации.

2.5. Правила оформления документов, количество экземпляров, подаваемых на конкурс, а также иные требования, предъявляемые к подаваемой участником документации, определяются конкурсной документацией.

2.6. Копии учредительных документов, свидетельств о регистрации, иных документов государственных органов должны быть заверены нотариально.

2.7. Заявка и предложения по критериям конкурса должны быть подписаны одним и тем же полномочным представителем участника

конкурса, подписи заверены печатью либо нотариально. Полномочия представителя подтверждаются прилагаемой заверенной копией акта о назначении (избрании) на должность руководителя юридического лица со ссылкой на устав либо доверенностью, оформленной в установленном порядке. Предложения по критериям конкурса представляются запечатанными в отдельном конверте с заклеенными бумагой местами склейки, подписанными тем же лицом, что и предложения. Подписи должны быть заверены печатью. Цифры в предложении по критериям конкурса заполняются в печатном виде и дублируются прописью с указанием валюты платежа. Все документы должны быть аккуратно оформлены и заполнены разборчиво. Подчистки и исправления не допускаются. Несоответствие документов предъявленным требованиям влечет признание их Городской конкурсной комиссией недействительными и основанием для отклонения претендента от участия в конкурсе.

2.8. Конкурсная документация приобретается по указанному в информационном сообщении адресу. Срок приема документов определяется (фиксируется) по дате их фактической доставки, указываемой в расписке. Стоимость конкурсной документации не должна превышать расходы организатора на изготовление указанной документации и доставку ее исполнителем.

2.9. Ответственный секретарь Комиссии или исполнитель конкурса регистрирует переданную документацию в журнале поступивших заявок, выдает участнику конкурса опись принятых документов с указанием регистрируемого номера, выдает или направляет заказным письмом по адресу, указанному в заявке, уведомление о присвоении ему статуса участника конкурса.

2.10. Участники конкурса вносят задаток одновременно с подачей заявок. Размеры, форма, сроки и порядок внесения конкурсного задатка определяются условиями проведения конкурса.

2.11. По истечении установленного срока прием заявок прекращается. Внесение изменений в поданные на конкурс предложения после их регистрации не допускается.

2.12. Участник конкурса имеет право отозвать свое предложение до последнего дня приема заявок (включительно), сообщив об этом письменно Организатору конкурса и техническому исполнителю конкурса. Датой отзыва является дата регистрации Организатором письменного обращения участника в журнале.

2.13. В случае отзыва участником конкурса своего предложения после истечения срока приема заявок задаток не возвращается.

### 3. Порядок проведения конкурсов

3.1. Городская конкурсная комиссия утверждает стартовые условия проведения конкурса, объявляет и проводит конкурс от имени Правительства Москвы. Подготовку материалов и организационные мероприятия осуществляет Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в соответствии с п. 1.5 настоящего Положения.

3.2. В процессе подготовки к конкурсу Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов на основе материалов, представленных Департаментом экономической политики и развития города Москвы, Департаментом имущества города Москвы, другими структурными подразделениями Правительства Москвы и уполномоченными Правительством Москвы организациями, указанными в пункте 8 настоящего постановления, формирует и представляет на рассмотрение и утверждение Городской конкурсной комиссии пакет конкурсной документации в следующем составе:

- обязательные требования к участникам конкурса;
- условия реализации проекта (условия контракта);
- инструкция о подготовке заявок на участие в конкурсе;
- сведения о порядке, месте и сроки подачи заявок;
- требования к заявкам на участие в конкурсе;
- срок действия заявки на участие в конкурсе;
- порядок проведения оценки квалификации участников конкурса, критерии оценки квалификации;
- способы разъяснения положений конкурсной документации;
- стартовые условия проведения конкурса, время, дата и место проведения конкурса;
- перечень и формы документов, представляемых участниками конкурса;
- критерии определения победителя;
- документы по объекту конкурса в соответствии с условиями конкурса (исходно-разрешительная документация, затраты по необходимому обеспечению объектами инженерной и социальной инфраструктуры, предпроектные материалы (приложения 1 и 2);
- данные о наличии собственников или арендаторов и т.п. на объекте (объектах);
- обременения, подлежащие урегулированию в ходе реализации проекта, и мероприятия по их снятию;
- оценка затрат по предынвестиционной подготовке объекта;

- информационное письмо для официальной публикации;

- проекты распорядительного документа Правительства Москвы и инвестиционного контракта по новому строительству (реконструкции) объекта, согласованные со всеми необходимыми организациями и должностными лицами, за исключением инвестора и Правового управления Правительства Москвы.

Окончательные условия реализации инвестиционного контракта уточняются по итогам проведения конкурса исходя из предложения победителя конкурса и не подлежат изменению в дальнейшем в части распределения площади между инвестором и городом Москвой и оплаты инвестором компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве (реконструкции) объекта, за исключением случаев, предусмотренных контрактом.

3.3. Городская конкурсная комиссия рассматривает и принимает решение о дате, месте и времени проведения конкурса по представленным пакетам конкурсной документации, которое официально публикуется в журнале «Московские торги» (в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 06.05.2000 № 490-РМ «О создании объединенной редакции журналов «Вестник Мэрии Москвы» и «Московские торги») и дублируется на официальном сайте Мэрии Москвы и официальном сайте Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов. По решению Городской конкурсной комиссии при необходимости перечень изданий для официальной публикации может быть расширен.

КонсультантПлюс: примечание.

Распоряжение Мэра Москвы от 06.05.2000 № 490-РМ утратило силу в связи с изданием распоряжения Мэра Москвы от 05.07.2001 № 653-РМ.

3.4. В извещении о проведении конкурса указываются:

- наименование и адрес организатора конкурса и технического исполнителя конкурса, контактный телефон;

- форма конкурса, предмет конкурса;

- основные условия инвестиционного контракта или долгосрочного договора аренды земельного участка (вид работ, количественные показатели, место расположения участка строительства, сроки его исполнения);

- порядок приобретения пакета конкурсной документации по объекту с проектом инвестиционного контракта или долгосрочного договора аренды земельного участка с указанием стоимости пакета конкурсной документации;

- дата, время и место проведения конкурса;

- порядок и срок подачи заявок и адрес представления документов на участие в конкурсе;

- обязательные требования к участникам конкурса, установленные организатором;

- информация о проведении квалификационного отбора, в т. ч.:

порядок и место представления документации, необходимой для участия в квалификационном отборе;

сведения о стартовых условиях конкурса;

порядок проведения конкурса, в т. ч. порядок определения победителя конкурса;

порядок, размер, сроки внесения задатка;

порядок, место и срок подачи заявки на участие в квалификационном отборе;

- иные сведения (по решению Городской конкурсной комиссии).

Информация о конкурсе публикуется не позднее чем за 45 дней до даты проведения конкурса.

3.5. Заявки представляются не позднее срока, указанного в информационном сообщении.

3.6. Заявки представляются в запечатанных конвертах.

3.7. Заявки сдаются Организатору конкурса или техническому исполнителю, который представляет их в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в установленном порядке.

3.8. Заявки и журнал их регистрации хранятся в специальном сейфе.

3.9. В день окончания приема заявок Организатор (технический исполнитель) производит закрытие журнала приема соответствующей записью в строке, следующей после регистрационных данных последнего участника.

3.10. Все зарегистрированные заявки должны быть своевременно доставлены техническим исполнителем в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

3.11. С момента передачи ответственность за сохранность конвертов с конкурсными предложениями несет Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

3.12. В установленный день и час на заседании Городской конкурсной комиссии в присутствии участников конкурса (или их уполномоченных представителей по доверенности) рассматриваются представленные ответственным секретарем документы и вскрываются конверты с поступившими заявками. Заявки и предложения аффилированных лиц рассматриваются как одна заявка и одно предложение. Составляется протокол, в котором фиксируются наименования участников, их адреса и поступившие заявки с предложениями. Участники, предложения

которых не отвечают условиям проведения конкурса, указываются в протоколе отдельно и их предложения не рассматриваются.

3.13. Конкурс считается состоявшимся в случае, если в нем приняло участие не менее двух претендентов.

3.14. Победителем признается участник конкурса, предложения которого содержат лучшие условия по критериям, определенным конкурсной документацией, и полностью отвечают условиям конкурса.

3.15. После обсуждения закрытым голосованием членов Комиссии определяются победитель конкурса и участник конкурса, предложивший лучшие условия после победителя. Результаты голосования заносятся в протокол.

3.16. Решение о победителе принимается в день заседания Комиссии, которое оформляется протоколом ответственным секретарем, подписывается членами Городской конкурсной комиссии и утверждается председателем Комиссии. Члены Комиссии, которые не согласны с решением, вправе изложить в письменном виде особое мнение.

Решение утверждается открытым голосованием членов Городской конкурсной комиссии.

3.17. В протоколе указываются:

- список членов Комиссии - участников заседания;
- наименование, адрес и основные характеристики объекта;
- наименования и адреса участников конкурса;
- предложения участников конкурса;
- результаты голосования по рассмотрению конкурсных предложений;
- иные обстоятельства по ходу заседания, требующие отражения в протоколе;
- победитель конкурса и участник конкурса, предложивший лучшие условия после победителя, с занесением в протокол их юридических адресов и иных реквизитов.

3.18. После подписания протокола при соблюдении процедуры проведения конкурса конкурс считается состоявшимся. Протокол также подписывается Организатором конкурса и победителем конкурса. В противном случае результаты конкурса признаются недействительными, а объект выставляется на новый конкурс. Лицо, выигравшее конкурс, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток.

3.19. Победителю, кроме выписки из итогового протокола, заказным письмом направляется уведомление о необходимости в десятидневный срок прибыть для подписания контракта на реализацию инвестиционного проекта или долгосрочного договора аренды земельного участка.

3.20. Если в Городскую конкурсную комиссию не поступило ни одного предложения, отвечающего условиям конкурса, то составляется протокол о признании конкурса несостоявшимся. После подписания Городской конкурсной комиссией протокола о признании конкурса несостоявшимся при необходимости принимается решение о пересмотре конкурсных условий и проведении конкурса в порядке, установленном настоящим Положением.

Если поступило одно предложение, то Городская конкурсная комиссия может принять решение о продлении срока подачи заявок на участие в конкурсе. В случае если в установленный срок не поступит новых заявок, конкурс признается несостоявшимся.

4. Порядок проведения оценки квалификации участников конкурса

4.1. Целью проведения оценки квалификации претендентов на участие в конкурсе является:

- определение круга лиц, которые соответствуют требованиям, предъявленным к участникам конкурса;
- исключение из числа участников конкурса лиц, не выполнивших условия участия в конкурсе;
- исключение из числа участников конкурса лиц, имеющих задолженность перед городским бюджетом и городскими организациями.

4.2. Оценка квалификации претендентов на участие в конкурсе проводится Городской конкурсной комиссией в соответствии с требованиями конкурсной документации после представления заявок на участие в конкурсе на основании анализа представленных документов.

4.3. Подготовка материалов для проведения оценки квалификации претендентов (процедура, в ходе которой отбираются претенденты, удовлетворяющие установленным требованиям) на участие в конкурсе проводится Комитетом по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы.

4.4. Обязательными требованиями к квалификации претендентов на участие в конкурсе являются:

- соответствие представленных претендентом материалов условиям конкурса и квалификационного отбора;
- копии бухгалтерских балансов за два последних года и за текущий период отчетного года с отметкой налоговой инспекции;
- представление отчета аудитора за отчетный период, но не менее чем за последний финансовый год (при необходимости);

- подтверждение наличия необходимых финансовых ресурсов и (или) возможности их привлечения;

- исполнение обязательств по уплате налогов и обязательных платежей в бюджеты всех уровней;

- отсутствие задолженностей перед бюджетами всех уровней и городскими организациями;

- иные требования, указанные в конкурсной документации.

Участником конкурса не может являться лицо;

- на имущество которого наложен арест и (или) экономическая деятельность которого приостановлена;

- признанное в установленном порядке банкротом;

- находящееся в процессе ликвидации или реорганизации (для юридических лиц);

- лица, имеющие невыполненные обязательства перед городом.

4.5. Комиссии предоставляется право при проведении предварительной оценки квалификации претендентов на участие в отдельных конкурсах устанавливать дополнительные требования к участникам. Установленные обязательные или иные требования к квалификации претендентов на участие в конкурсах должны содержаться в конкурсной документации.

4.6. Претенденты на участие в конкурсе имеют право дополнительно к пакету документов, предусмотренному конкурсной документацией, для целей оценки квалификации представлять:

- рекомендации органов власти и местного самоуправления, на территории которых ими выполнялись работы по государственному (городскому) заказу либо по инвестиционным проектам;

- фотографии, печатные издания и другие документальные свидетельства, подтверждающие опыт претендента и его способность выполнить городской заказ.

4.7. Ответственный секретарь Комиссии анализирует заявки претендентов на участие в конкурсе и по мере их поступления в двухдневный срок направляет в Центр информационно-аналитических технологий (ГУП ЦИАТ) заявки претендентов.

После истечения срока приема заявок на участие в конкурсе ответственный секретарь Комиссии в двухдневный срок направляет в ГУП ЦИАТ полный пакет документов, включающий в себя:

- заявку претендента, заполненную в установленном порядке;

- регистрационные документы претендента (устав, учредительный договор и др.);

- подтверждение наличия необходимых финансовых ресурсов и (или) возможности их привлечения;

- справку из налоговых органов, подтверждающую отсутствие задолженности по уплате налогов и обязательных платежей, выданную не ранее 3 месяцев до дня проведения конкурса;

- дополнительно представленные материалы, подтверждающие репутацию и опыт претендента в выполнении городского заказа или инвестиционных проектов;

- копии бухгалтерских балансов с отметкой налоговой инспекции;

- аудиторское заключение.

4.9. ГУП ЦИАТ по результатам предварительного анализа документов претендента на участие в конкурсе направляет Городской конкурсной комиссии собственное заключение не позднее 7 дней до проведения конкурса в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов. Одновременно возвращается ранее направленный пакет документации.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

4.10. С момента представления претендентом анкеты Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов обеспечивает подготовку материалов для проведения оценки квалификации претендентов на участие в конкурсе к заседанию Комиссии, посвященному этому вопросу.

4.11. Заседание Комиссии, на котором принимается решение об оценке квалификации претендентов на участие в конкурсе, может проводиться в тот же день, когда Комиссия подводит итоги конкурса, либо заблаговременно в срок, установленный Комиссией.

4.12. Комиссия оценивает квалификацию претендентов на участие в конкурсе и принимает решение только по требованиям, содержащимся в конкурсной (или, если она отдельно разработана, квалификационной) документации. Использование иных критериев и требований не допускается.

Оценка квалификации претендентов на участие в конкурсе проводится Комиссией без участия претендентов.

4.13. Процедура квалификации включает:

- рассмотрение данных заявок, сведений и документов, представленных претендентами;

- рассмотрение заключений ГУП ЦИАТ;

- результаты проверки сведений, представленных претендентами;

- вынесение решения о результатах квалификации.

4.14. Результаты квалификации претендентов на участие в конкурсе оформляются протоколом, выписки из которого в части, их касающейся, рассылаются всем участникам в 3-дневный срок. При проведении оценки квалификации в соответствии с п. 4.11 настоящего Положения уведомление участникам вручается в день рассмотрения вопроса.

4.15. Комиссия вправе отстранить претендента от участия в конкурсе в случае представления им неполной, неточной или заведомо ложной информации о соответствии данных установленным требованиям.

4.16. Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в недельный срок после заседания Комиссии по оценке квалификации претендентов на участие в конкурсе обязан вернуть задаток всем претендентам, не прошедшим квалификацию.

5. Порядок заключения контракта или договора долгосрочной аренды земельного участка с победителями

5.1. Победитель конкурса согласовывает проект распоряжения Правительства Москвы о результатах конкурса, а также подписывает инвестиционный контракт или договор долгосрочной аренды земельного участка с уполномоченным Правительством Москвы лицом в срок не позднее 20 рабочих дней с момента вручения указанному лицу выписки из итогового протокола о признании его победителем конкурса.

5.2. Контракт вступает в силу после его подписания сторонами и регистрации в установленном порядке.

5.3. Дальнейшие отношения между органами исполнительной власти и победителем конкурса определяются условиями контракта и соответствующим распорядительным документом.

5.4. Если победитель конкурса отказывается от подписания контракта, сумма задатка не возвращается.

Неявка победителя для подписания контракта или договора долгосрочной аренды земельного участка в сроки, указанные в уведомлении, а также задержка оформления контракта по вине победителя конкурса рассматриваются как отказ от подписания контракта. При наличии уважительных причин Городская конкурсная комиссия вправе продлить срок подписания контракта.

5.5. В случае отказа победителя от подписания контракта на реализацию инвестиционного проекта или договора долгосрочной аренды земельного участка это право получает участник конкурса, предложения которого по критериям конкурса являются лучшими после победителя. Он вправе подписать контракт или договор долгосрочной аренды земельного участка в течение 20 рабочих дней с момента вручения ему официального уведомления, если иной срок не будет установлен для конкретного конкурса. При его отказе может быть объявлен новый конкурс на прежних или измененных условиях.

5. По итогам конкурса принимается распоряжение Правительства Москвы.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

6. Результаты конкурса могут быть признаны недействительными в установленном законом порядке.

## **Приложение 1 к Положению о проведении конкурсов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов**

### **Состав и требования к предпроектным материалам, входящим в состав конкурсной документации для проведения конкурсов инвесторов по комплексной застройке территории**

1. Предпроектные материалы для подготовки конкурсной документации на застройку территории для проведения конкурсов инвесторов в составе:

1.1. Исходные материалы для проектирования, включая:

1.1.1. Проект планировки или градостроительный план развития территории округа, района.

1.1.2. Геоподоснова в М 1:500 с действующими красными линиями с охватом 100 м от границы участка предполагаемой застройки.

1.1.3. Материалы инженерно-геологических изысканий (для районов реконструкции - заключение Мосгоргеотреста по имеющимся архивным материалам, для свободных от капитальной застройки территорий - заключение

Мосгоргеотреста на основе буровых работ, проведенных по сетке 50 x 50).

1.2. Технические условия на присоединение к городским инженерным коммуникациям, включающие разрешенные мощности и нагрузки.

1.3. Эскизный проект застройки территории, включая:

1.3.1. Архитектурно-градостроительное решение:

- пояснительная записка с основными технико-экономическими показателями (выход площадей, предельный объем застройки, этажность застройки, величина проектируемой территории);

- ситуационный план М 1:2000 - план существующего и проектного использования территории в границах красных линий микрорайона с экспликацией и основными показателями;

- опорный план М 1:500 на топографическом плане с подземными коммуникациями (для комплексной реконструкции территории);

- генеральный план застройки без указания типов зданий с проектируемыми границами земельных участков М 1:500 (М 1:1000) на топографическом плане с подземными коммуникациями;

- схема благоустройства и озеленения М 1:500;

- объекты социальной сферы (при необходимости) по нормам МГСН 1.01-99.

Состав эскизного проекта застройки территории для проведения конкурсов составлен на основе и в дополнение к распоряжению Мэра Москвы от 11 апреля 2000 года № 378-РМ «О Положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве» (глава II «Новое (капитальное и некапитальное) строительство и реконструкция объектов», раздел 2 «Проектная подготовка»).

1.3.2. Решения по инженерному обеспечению:  
- пояснительная записка с обоснованиями принятых решений;

- сводный план М 1:500 и схемы проектируемых дорог, сетей водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения, телефонизации, радиофикации и телевидения (масштаб схем - по условиям проектирования).

1.3.3. Охрана окружающей среды и санитарно-гигиенические требования:

- пояснительная записка с мероприятиями по охране атмосферного воздуха, охране и рациональному использованию водных ресурсов, по защите от шума, санитарной очистке территории, санитарно-гигиенические исследования продолжительности инсоляции и коэффициента естественной освещенности (при необходимости).

1.3.4. Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС по материалам проекта планировки (при необходимости).

1.3.5. Укрупненный сметно-финансовый расчет с учетом обременений (отселение и снос, вывод собственников и пользователей, компенсационные затраты и др.).

1.4. Заключение органов государственного надзора и контроля по материалам эскизного проекта застройки.

1.5. Заключение Государственной экологической экспертизы.

1.6. Заключение Москомархитектуры.

1.7. Заключение Мосгосэкспертизы.

1.8. Обременения по объекту (перекладка инженерных коммуникаций, сетей и сооружений, вывод собственников, арендаторов, нанимателей и др.)

## **Приложение 2 к Положению о проведении конкурсов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов**

### **Состав и требования к предпроектным материалам, входящим в состав конкурсной документации для проведения конкурсов инвесторов по новому строительству и реконструкции локального (точечного) объекта**

1. Предпроектные материалы для подготовки пакетов конкурсной документации на локальные (точечные) объекты в составе:

1.1. Основание для разработки исходно-разрешительной документации.

1.2. Справка Государственного градостроительного кадастра.

1.3. Градостроительное заключение, включая:

- эскиз № 1;

- ситуационный план с территорией компенсационного озеленения (при необходимости);

- заключение по условиям проектирования;

- заключение по обследованию объекта недвижимости;

- заключение органов государственного надзора и контроля (при их отсутствии на предыдущем этапе).

1.4. Заключение по инженерному обеспечению объекта, выполненное на основе технических условий на присоединение к городским инженерным коммуникациям с разделением затрат города и застройщика на инженерное обеспечение, включающее разрешенные мощности и нагрузки.

1.5. Исходные материалы для проектирования:

- геоподоснова в М 1:500 с нанесением существующих инженерных коммуникаций и красных линий;

- материалы инженерно-геологических изысканий (архивные сведения);

- обременения участка (перекладка инженерных коммуникаций, сетей и сооружений, вывод собственников, арендаторов, нанимателей и другое).

1.6. Укрупненный сметно-финансовый расчет с учетом обременений (отселение жителей, вывод арендаторов и собственников, затраты на инженерную подготовку и др.).

## Приложение 4 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП

### Положение о проведении аукционов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов

Настоящее Положение определяет общий порядок организации и проведения аукционов по подбору инвесторов для строительства, реконструкции и реновации объектов различного назначения на территории города Москвы.

#### 1. Общие положения

1.1. Целью аукциона является реализация права инвестирования строительства и реконструкции конкретного объекта (объектов) недвижимости соответствующего функционального назначения на условиях, определенных лотовой документацией.

1.2. Проведение аукционов обеспечивается Городской конкурсной комиссией по реализации инвестиционных проектов (далее - Городская конкурсная комиссия), созданной в соответствии с настоящим постановлением Правительства Москвы.

1.3. Аукцион проводится в установленном законом порядке.

1.4. Условия проведения аукциона и критерии определения победителя по конкретному объекту (объектам) отражаются в лотовой документации, согласовываются Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов и утверждаются Городской конкурсной комиссией. Начальная цена аукциона определяется с учетом функционального назначения объекта, градостроительного регламента территории и иных обстоятельств, обременяющих инвестиционный проект.

При этом основными критериями определения победителя являются:

- размер компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве (реконструкции) объекта (далее - Объем инвестиций в инфраструктуру);

- размер платы за заключение договора долгосрочной аренды земельного участка (далее - плата за заключение договора).

1.5. Подготовка аукциона и организационное обеспечение работы Городской конкурсной комиссии осуществляются Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов (Организатор конкурсов) на основании материалов, представленных структурными подразделениями Правительства Москвы и уполномоченными Правительством Москвы организациями, указанными в пункте 8 настоящего постановления, Департаментом экономической политики и развития города Москвы и рабочими группами Городской конкурсной комиссии по реализации инвестиционных проектов.

1.9. В аукционах имеют право участвовать юридические и физические лица.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

1.10. По результатам проведенного аукциона выпускается распорядительный документ Правительства Москвы и заключается инвестиционный контракт (договор) или договор долгосрочной аренды земельного участка с победителем.

1.11. Изменения и дополнения в настоящее Положение вносятся в установленном порядке. Эти изменения и дополнения не распространяют своего действия на ранее заключенные инвестиционные контракты.

#### 2. Порядок оформления права на участие в аукционе

2.1. К участию в аукционе допускаются юридические и физические лица, не являющиеся банкротами, не находящиеся на стадии



ликвидации или реорганизации, оформившие в установленном порядке заявку на участие в аукционе, внесшие задаток на участие в аукционе и представившие организатору аукциона в установленные сроки другие необходимые документы, указанные в лотовой документации, и прошедшие квалификационный отбор, в т. ч. гарантии финансового обеспечения реализации проекта.

2.2. Заявителю может быть отказано в участии в аукционе по результатам квалификационного отбора претендентов, проведенного в порядке, установленном п. 4 настоящего Положения, либо в случае невыполнения условий допуска на участие в аукционе, а также в случае наличия задолженности перед городским бюджетом и городскими организациями.

2.3. Подача заявки на участие в аукционе означает согласие участника с условиями аукциона и принятие им обязательств соблюдать эти условия. За нарушение обязательств претендент не допускается к аукциону, а его заявка отклоняется.

2.4. Для участия в аукционе претендент обязан представить:

- заявку на участие;
- гарантии финансового обеспечения реализации проекта;
- справку налоговых органов, подтверждающую отсутствие задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей, выданную не ранее 3 месяцев до дня проведения конкурсов;
- заверенные копии устава, учредительного договора и свидетельства о регистрации;
- финансовый документ о внесении задатка;
- копии бухгалтерских балансов за два последних года и за текущий период отчетного года с отметкой налоговой инспекции;
- отчет аудитора за отчетный период, но не менее чем за один последний финансовый год;
- заявление об отсутствии невыполненных обязательств перед городом;
- заявление об отсутствии аффилированности с другими участниками конкурса;
- иные документы, указанные в лотовой документации.

2.5. Копии учредительных документов, свидетельств о регистрации, иных документов государственных органов должны быть заверены нотариально.

2.6. Заявка на участие в аукционе должна быть подписана одним и тем же полномочным представителем участника аукциона, подпись заверена печатью либо нотариально. Полномочия представителя подтверждаются прилагаемой заверенной копией акта о назначении (избрании) на должность руководителя юридиче-

ского лица со ссылкой на устав либо доверенностью, оформленной в установленном порядке.

2.7. Лотовая документация приобретает в установленном порядке. Срок приема документов определяется (фиксируется) по дате их фактической доставки, указываемой в расписке.

2.8. Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов или технический исполнитель аукциона регистрирует переданную документацию в журнале поступивших заявок, выдает участнику аукциона описание принятых документов с указанием регистрируемого номера, выдает или направляет заказным письмом по адресу, указанному в заявке, уведомление о присвоении ему статуса участника аукциона.

2.9. Участники аукциона вносят задаток одновременно с подачей заявки. Размеры и порядок внесения задатка определяются условиями проведения аукциона.

2.10. По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

2.11. Участник аукциона имеет право отозвать свою заявку до последнего дня приема заявок (включительно), сообщив об этом письменно организатору аукциона.

2.12. В случае отзыва участником аукциона своей заявки после истечения срока приема заявок конкурсный задаток не возвращается.

### 3. Порядок подготовки и проведения аукционов

3.1. Городская конкурсная комиссия утверждает стартовые условия проведения конкурса, объявляет и проводит аукцион от имени Правительства Москвы. Подготовка материалов и организационные мероприятия осуществляются Комитетом по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы в соответствии с пунктом 1.5 настоящего Положения.

«Шаг аукциона» утверждается Городской конкурсной комиссией в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов стартового Объема инвестиций в инфраструктуру либо платы за заключение договора, и не изменяется в течение всего аукциона.

3.2. В процессе подготовки к аукциону Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов на основе материалов, представленных Департаментом экономической политики и развития города Москвы, Департаментом имущества города Москвы, другими структурными подразделениями Правительства Москвы и уполномоченными Правительством Москвы организациями, указанными

в пункте 8 настоящего постановления, формирует и представляет на рассмотрение и утверждение Городской конкурсной комиссии пакет лотовой документации в следующем составе:

- стартовые условия проведения аукциона, «шаг аукциона», даты начала и окончания приема заявок, дата, время и место проведения аукциона;
- сведения о порядке и месте подачи заявок;
- срок действия заявки на участие в аукционе;
- способы разъяснения положений лотовой документации;
- критерии определения победителя;
- перечень и формы документов, представляемых претендентами на участие в аукционе для проведения квалификационного отбора претендентов, а также критерии квалификационного отбора;
- документы по объекту (акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов, затраты по необходимому обеспечению объектами инженерной и социальной инфраструктуры, предпроектные материалы (приложения 1 и 2 к Положению о проведении конкурсов на право инвестирования строительства и реконструкции объектов различного назначения, утверждаемому настоящим постановлением Правительства Москвы (приложение 3));

- информационное письмо для официальной публикации;

- проекты распорядительного документа Правительства Москвы и инвестиционного контракта (договора) по новому строительству (реконструкции) объекта или договора долгосрочной аренды земельного участка, согласованные со всеми необходимыми организациями и должностными лицами (за исключением инвестора и Правового управления города Москвы), окончательные условия (Объем инвестиций в инфраструктуру или плата за заключение договора, предложения победителя (победителей) аукциона) которого определяются по итогам проведения аукциона и не подлежат изменению в дальнейшем в части распределения площади между инвестором и городом и оплаты инвестором компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве (реконструкции) объекта, за исключением случаев, предусмотренных контрактом.

3.3. Городская конкурсная комиссия при утверждении лотовой документации рассматривает и принимает решение о дате, времени и месте проведения аукциона, которое официально публикуется в журнале «Московские торги», на официальном сайте Мэрии Москвы ([www.mos.ru](http://www.mos.ru)) и официальном сайте Комитета

города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

3.4. В извещении о проведении аукциона указываются:

- форма аукциона, предмет аукциона;
- основные условия инвестиционного контракта (вид работ, количественные показатели, место расположения участка строительства, сроки его исполнения);
- порядок приобретения пакета лотовой документации по объекту с проектом инвестиционного контракта с указанием стоимости пакета лотовой документации;
- сведения о начальной цене;
- дата, время и место проведения аукциона;
- порядок проведения аукциона;
- порядок, срок и место подачи заявок (адрес представления документов на участие в аукционе);
- порядок, размер, сроки внесения задатка;
- обязательные требования к участникам аукциона;
- наименование и адрес организатора аукциона и технического исполнителя аукциона, контактный телефон;
- информация о проведении при необходимости квалификационного отбора, в т. ч.:

о порядке и месте представления документации, необходимой для участия в квалификационном отборе;

- иные сведения (по решению Городской конкурсной комиссии).

Информация о проведении аукциона публикуется не позднее чем за 45 дней до даты его проведения.

3.5. Аукцион ведет аукционист.

3.6. В установленный день и час проведения аукциона на заседании Городской конкурсной комиссии:

3.6.1. Участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее - карточки).

3.6.2. Аукцион начинается с объявления председателем (заместителем председателя) Городской конкурсной комиссии об открытии аукциона.

3.6.3. После открытия аукциона аукционистом оглашаются адрес объекта строительства (реконструкции), его основные характеристики, стартовый Объем инвестиций в инфраструктуру (стартовая плата за заключение договора) и «шаг аукциона».

3.6.4. Аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по размеру инвестиций в инфраструктуру либо платы за заключение договора в зависимости от предмета аукциона, превышающему начальный. Каждая последующая величина инвестиций, превышающая предыдущую на «шаг аукциона», заяв-

ляется участниками аукциона путем поднятия карточек, в случае заявления величины инвестиций, кратной «шагу аукциона», эта величина заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения.

3.6.5. Аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую величину инвестиций в инфраструктуру либо платы за заключение договора, указывает на этого участника и объявляет заявленную сумму. При отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист повторяет эту сумму три раза. Если до третьего повторения заявленной суммы ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую величину, аукцион завершается.

3.6.6. По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права заключения инвестиционного контракта (договора) или договора долгосрочной аренды земельного участка, называет максимально предложенную величину инвестиций в инфраструктуру либо платы за заключение договора и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленный им объем инвестиций в инфраструктуру либо платы за заключение договора были названы аукционистом последними.

3.6.7. Объем инвестиций в инфраструктуру (платы за заключение договора), предложенный победителем аукциона, а также предложение претендента, давшего лучшее предложение после победителя, заносятся в протокол об итогах аукциона, утверждаемый председателем Городской конкурсной комиссии. Выписка из протокола, являющаяся основанием для заключения инвестиционного контракта (договора долгосрочной аренды земельного участка), направляется победителю аукциона в трехдневный срок.

Если при проведении аукциона продавцом проводились фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемка, то об этом делается отметка в протоколе. В этом случае материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи, киносъемки прилагаются в течение суток к протоколу в соответствии с актом, подписываемым лицом, осуществлявшим фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемку, и ответственным секретарем.

3.6.8. Задаток на участие в аукционе возвращается участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение 5 дней со дня проведения аукциона.

3.6.9. Если после троекратного объявления начальной цены инвестиций в инфраструктуру

ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион признается несостоявшимся.

В случае признания аукциона несостоявшимся ответственный секретарь в трехдневный срок составляет соответствующий протокол, утверждаемый председателем Городской конкурсной комиссии.

3.7. Аукцион считается состоявшимся в случае, если в нем приняло участие не менее двух претендентов. Заявки и предложения аффилированных лиц рассматриваются как одно предложение.

3.8. Решение о победителе оформляется протоколом ответственным секретарем, подписывается членами Городской конкурсной комиссии и утверждается председателем Комиссии.

3.9. В протоколе указываются:

- список членов Комиссии - участников заседания;
- наименование, адрес и основные характеристики объекта;
- наименования и адреса участников аукциона;
- результаты аукциона с указанием суммы, предложенной победителем;
- иные обстоятельства по ходу заседания, требующие отражения в протоколе;
- победитель аукциона и участник аукциона, предложивший лучшую цену после победителя, с занесением в протокол их юридических адресов и иных реквизитов. Победитель и организатор аукциона подписывают протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона.

3.10. Победителю, кроме выписки из итогового протокола, заказным письмом направляется уведомление о необходимости прибыть для подписания контракта (договора) на право инвестирования строительства (реконструкции) объекта или договора долгосрочной аренды земельного участка в 20-дневный срок.

3.11. Если в Городскую конкурсную комиссию поступило одно или не поступило ни одного предложения, отвечающего условиям аукциона, то составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся. После подписания Городской конкурсной комиссией протокола о признании аукциона несостоявшимся при необходимости принимается решение о пересмотре лотовой документации и объявлении нового тура (туров) проведения аукциона в порядке, установленном настоящим Положением.

#### 4. Порядок проведения оценки квалификации претендентов аукциона

4.1. Целью проведения оценки квалификации претендентов на участие в аукционе является:

- определение круга лиц, которые соответствуют требованиям, предъявляемым к участникам аукциона;

- исключение из числа участников аукциона лиц, имеющих задолженность перед городским бюджетом и городскими организациями.

4.2. Оценка квалификации претендентов (процедура, в ходе которой отбираются претенденты, удовлетворяющие установленным требованиям на участие в аукционе) проводится Городской конкурсной комиссией в соответствии с требованиями лотовой документации после представления заявок на участие в аукционе на основании анализа представленных документов.

4.3. Подготовка материалов для проведения оценки квалификации претендентов на участие в аукционе проводится ответственным секретарем Комиссии.

4.4. Основными требованиями к квалификации претендентов на участие в аукционе являются:

- подтверждение наличия необходимых финансовых ресурсов и (или) возможности их привлечения;

- исполнение обязательств по уплате налогов и обязательных платежей в бюджеты всех уровней.

Участником аукциона не может являться лицо:

- признанное в установленном порядке недееспособным;

- на имущество которого наложен арест и (или) экономическая деятельность которого приостановлена;

- признанное в установленном порядке банкротом;

- находящееся в процессе ликвидации или реорганизации (для юридических лиц);

- которое в соответствии с действующим законодательством не может быть стороной инвестиционного контракта или договора аренды земельного участка.

4.5. Установленные требования к квалификации претендентов на участие в аукционах должны содержаться в лотовой документации.

4.6. После официального опубликования в печати объявления о проведении аукциона с проведением квалификационного отбора лица, желающие принять в нем участие и оплатившие лотовую документацию, должны заполнить заявку участника аукциона по установленной форме и сдать ее в срок, установленный для принятия заявок.

4.7. Претенденты на участие в аукционе имеют право дополнительно представить к пакету документов, предусмотренному лотовой документацией, дополнительную информацию, материалы, документальные свидетельства,

подтверждающие наличие опыта претендента инвестирования строительства (реконструкции) объектов, для целей оценки квалификации.

4.8. Ответственный секретарь Комиссии анализирует заявки претендентов на участие в аукционе и по мере их поступления в двухдневный срок направляет в Центр информационно-аналитических технологий (ГУП ЦИАТ) заявки претендентов. После истечения срока приема заявок на участие в аукционе ответственный секретарь Комиссии в двухдневный срок направляет в ГУП ЦИАТ пакет документов, предусмотренных лотовой документацией, дополнительные материалы о претенденте, представленные в соответствии с пунктом 4.7 и включающие в себя:

- подтверждение наличия необходимых финансовых ресурсов и (или) возможности их привлечения;

- рекомендательные письма органов власти и местного самоуправления, на территории которых им выполнялись работы по государственному (городскому) заказу;

- справку из налоговых органов, подтверждающую отсутствие задолженности по уплате налогов и обязательных платежей, выданную не ранее 3 месяцев до дня проведения конкурсов;

- копии бухгалтерских балансов за два последних года и за текущий период отчетного года с отметкой налоговой инспекции;

- дополнительно представленные материалы, подтверждающие опыт претендента в осуществлении работ по инвестированию строительства (реконструкции) объектов недвижимости.

4.9. ГУП ЦИАТ по результатам предварительного анализа документов претендента на участие в аукционе направляет собственное заключение не позднее 7 дней до проведения аукциона в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов. Одновременно возвращает ранее направленный пакет документации.

4.10. С момента представления претендентом заполненной заявки Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов обеспечивает подготовку материалов для проведения оценки квалификации претендентов на участие в аукционе к заседанию Комиссии, посвященному этому вопросу.

4.11. Заседание Комиссии, на котором принимается решение об оценке квалификации претендентов на участие в аукционе, может проводиться в день проведения аукциона либо в иной день, установленный Комиссией.

4.12. Комиссия оценивает квалификацию претендентов на участие в аукционе и принимает решение только по требованиям, со-

держанием в лотовой документации. Использование иных критериев и требований не допускается.

Оценка квалификации претендентов на участие в аукционе проводится Комиссией без участия претендентов.

4.13. Процедура оценки квалификации включает:

- рассмотрение данных заявки, сведений и документов, представленных претендентами;
- рассмотрение заключений ГУП ЦИАТ;
- проверку сведений, представленных претендентами;
- вынесение решения о результатах квалификации.

4.14. Результаты оценки квалификации претендентов на участие в аукционе оформляются протоколом, выписки из которого рассылаются всем участникам в трехдневный срок. При проведении оценки квалификации в соответствии с п. 4.11 настоящего Положения уведомление участникам вручается в день рассмотрения вопроса.

4.15. Комиссия вправе отстранить претендента от участия в аукционе в случае представления им неполной, неточной или умышленно ложной информации о его соответствии установленным требованиям.

4.16. Комитет по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы в недельный срок после заседания Комиссии по оценке квалификации претендентов на участие в аукционе обязан вернуть задаток всем претендентам, не прошедшим предварительную квалификацию.

5. Порядок заключения инвестиционного договора (контракта) или договора долгосрочной аренды земельного участка с победителем

5.1. Победитель аукциона подписывает инвестиционный контракт или договор долгосрочной аренды земельного участка с уполномоченным Правительством Москвы лицом в срок не позднее 20 рабочих дней с момента вручения указанному лицу выписки из итогового протокола о признании его победителем аукциона.

5.2. Инвестиционный контракт (договор) на право инвестирования строительства (реконструкции) объекта или договор долгосрочной аренды земельного участка вступает в силу по-

сле его подписания и регистрации в установленном порядке.

5.3. Дальнейшие отношения между органами исполнительной власти города и победителем аукциона определяются условиями инвестиционного контракта (договора) на право инвестирования строительства (реконструкции) объекта или договора долгосрочной аренды земельного участка и соответствующим распорядительным документом.

5.4. Если победитель аукциона отказывается от подписания инвестиционного контракта (договора) на право инвестирования строительства (реконструкции) объекта или договора долгосрочной аренды земельного участка, то сумма задатка не возвращается.

Неявка победителя для подписания инвестиционного контракта (договора) или договора долгосрочной аренды земельного участка в сроки, указанные в уведомлении, подготавливаемом ответственным секретарем, а также задержка оформления инвестиционного контракта по вине победителя аукциона рассматриваются как отказ от подписания контракта или договора долгосрочной аренды земельного участка. При наличии уважительных причин Городская конкурсная комиссия вправе продлить срок подписания инвестиционного контракта.

5.5. В случае отказа победителя от подписания инвестиционного контракта (договора) или договора долгосрочной аренды земельного участка на реализацию инвестиционного проекта это право получает участник аукциона, предложения которого по результатам аукциона являются лучшими после победителя. Он вправе подписать инвестиционный контракт или договор долгосрочной аренды земельного участка в течение 20 рабочих дней с момента вручения ему официального уведомления, если иной срок не будет установлен для конкретного аукциона. При его отказе может быть объявлен новый аукцион на прежних или измененных условиях.

6. По итогам аукциона принимается распоряжение Правительства Москвы.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

7. Результаты аукциона могут быть признаны недействительными в установленном законом порядке.

**Приложение 5 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП**

Контракт зарегистрирован

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ**

Между Правительством Москвы в лице \_\_\_\_\_,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, с другой стороны.

Дополнительные соглашения к Контракту зарегистрированы:

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_  
№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_

Настоящий Контракт заключен в городе Москве « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ между Правительством Москвы  
в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
доверенности от \_\_\_\_\_, протокола заседания Городской  
конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию  
инвестиционных проектов от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ либо  
правового акта Правительства Москвы от \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_, на основании которых заключается данный Контракт,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании устава,  
с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно  
Администрация» и «Инвестор» или «Стороны».

**Статья 1. Термины и их толкование**

1.1. Инвестиционный проект - совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительства инвестиционного объекта, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в инвестиционный объект, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами) необходимой проектно-сметной документации, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию инвестиционного объекта.

1.2. Инвестиционный объект - совокупность пусковых комплексов, подлежащих возведению в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Пусковой комплекс - жилой дом, встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилом доме, гараж-стоянка, объекты инженерно-коммунального назначения, объекты благоустройства (детские игровые площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки), входящие в состав инвестиционного объекта, законченные строительством и предъявленные приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной в установленном порядке.

1.4. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.5. Банковская гарантия - оформленное в установленном порядке письменное обязательство гаранта (банка или иной кредитной организации) уплатить Правительству Москвы в бюджет города денежные средства в качестве погашения задолженности инвестора по финансированию создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при инвестировании в строительство (реконструкцию, реновацию) объекта (объектов) жилищного фонда в размере, определенном настоящим Контрактом и действующем до оформления акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

1.6. Результаты инвестиционной деятельности - имущественные права на доли площадей пусковых комплексов, возникающие у Администрации и Инвестора в результате исполнения обязательств по инвестированию проектирования и строительства инвестиционного объекта.

1.7. Инвестор (соинвестор) - юридическое или физическое лицо, которое осуществляет капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств на реализацию инвестиционного проекта в объеме, предусмотренном настоящим Контрактом.

1.8. Правовой акт - акт органа или должностного лица исполнительной власти города Москвы, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

1.9. Строительная площадка - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Инвестору в краткосрочную аренду на период проектирования и строительства (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта.

1.10. Общая площадь инвестиционного объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чер-

дачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе общая жилая и нежилая площадь объекта.

1.11. Общая площадь квартир - сумма площадей помещений квартир, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых в установленном правовым актом порядке.

1.12. Общая жилая площадь объекта - общая площадь жилых квартир.

1.13. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т. п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.14. Предварительный протокол распределения площади пускового комплекса - документ, закрепляющий на основании данных проектно-сметной документации за Администрацией и Инвестором доли полезной нежилой площади, имущественные права на которые возникнут у Администрации и Инвестора в результате инвестиционной деятельности.

1.15. Акт о частичной реализации Инвестиционного контракта - документ, подтверждающий исполнение обязательств Администрации и Инвестора по реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса.

1.16. Акт о результатах реализации Инвестиционного контракта - итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по настоящему Контракту.

1.17. Учетная регистрация - регистрация в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов инвестиционных контрактов по строительству (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта, дополнительных соглашений и изменений к ним, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство (реконструкцию, реновацию) пусковых комплексов, заключенных в рамках инвестиционного контракта в соответствии с действующими на момент такой регистрации правовыми актами.

## Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства (реконструкции, реновации) на строительной площадке по адресу: с ориентировочным объемом инвестиций \_\_\_\_\_.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств произвести строительство (реконструкцию, реновацию) инвестиционного объекта (пусковых комплексов):

№ \_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_, размер общей площади инвестиционного объекта \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе общей жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе общей нежилой площади объекта \_\_\_\_\_, площадь подземного гаража-стоянки на \_\_\_\_\_ машиномест \_\_\_\_\_ кв. м, дополнительные характеристики: \_\_\_\_\_ дата ввода объекта в эксплуатацию.

2.3. На момент заключения Контракта объект свободен (не свободен) от текущих имущественных обязательств и подлежит (не подлежит) освобождению от: жильцов в количестве \_\_\_\_\_ семей, \_\_\_\_\_ человек, \_\_\_\_\_ арендаторов (указываются названия арендаторов и пользователей (хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование, занимаемая площадь, правовые основания), \_\_\_\_\_ собственников (указываются названия собственников, занимаемая площадь, правовые основания).

Условия освобождения строительной площадки Сторонами Контракта: \_\_\_\_\_.

2.4. Проектирование и строительство магистральных сетей и сооружений, обеспечивающих реконструкцию объекта (п. 1), а также порядок финансирования указанных работ осуществляются в соответствии с условиями, утвержден-

ными постановлением Правительства Москвы от 30.09.2003 № 815-ПП «О финансировании реализации городских программ строительства и комплексной реконструкции инженерных сетей и сооружений районов застройки».

## Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. На основании результатов конкурса (правового акта Правительства Москвы) соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации Контракта, за исключением общей площади помещений \_\_\_\_\_ кв. метров, занимаемых на праве собственности (свидетельство о внесении в реестр № \_\_\_\_\_), устанавливается между Сторонами в пропорции: по объекту № \_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_.

В собственность Администрации в лице Департамента имущества города Москвы:

- \_\_\_\_\_% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);

- 100% общей площади построенных или реконструированных объектов инженерного и коммунального назначения.

В собственность Инвестора:

- 100% общей жилой площади, площадью машиномест и общего пользования гаража-стоянки, а также сервисных служб в соответствии с МГСН 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей» без изменения функционального назначения при условии перечисления в бюджет города Москвы на специальный счет Московского городского казначейства денежных средств в качестве компенсации за инженерную,



транспортную и социальную инфраструктуру в размере \_\_\_\_ в сроки, предусмотренные графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Инвестиционного контракта;

- \_\_\_\_% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые).

В случае создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) нежилые площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые, мусорокамеры), являются общей долевой собственностью членов ТСЖ в соответствии с Законом города Москвы от 09.11.1994 № 19-87.

3.2. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям Контракта.

3.3. При завершении строительства пускового комплекса и вводе его в эксплуатацию раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте (возведенные здания и сооружения, включая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому соинвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденной проектно-сметной документации и натурных обмеров МосгорБТИ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о частичной реализации Инвестиционного контракта.

3.4. Если в соответствии с условиями конкурса (аукциона, правового акта Правительства Москвы) реализация инвестиционного проекта требует предоставления площади и отселения жителей из строений, расположенных на строительной площадке, и (или) освобождения строений, расположенных на строительной площадке, от собственников жилых и нежилых помещений, то все возникающие в этом случае затраты несет Инвестор за счет собственных и (или) привлеченных средств.

Предоставление площади и отселение жителей из строений, расположенных на строительной площадке объекта, производятся Инвестором

по договоренности с ними и оформляются в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Права аренды на земельный(е) участок(ки) определяются на условиях краткосрочной аренды в установленном порядке на период проектирования и строительства.

#### Статья 4. Сроки и содержание этапов

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Оформление банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.

4.1.2. Оплата Инвестором участия в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с п. 3.1 настоящего Контракта.

4.1.3. Оформление в месячный срок после подписания Контракта краткосрочных договоров аренды земельного участка в установленном порядке при условии предоставления банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств.

Договор краткосрочной аренды земельного участка оформляется на Инвестора.

4.1.4. Подготовка строительной площадки: отселение жителей, вывод пользователей и собственников.

4.1.5. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.

4.1.6. Подписание Сторонами протокола предварительного распределения площадей.

4.1.7. Заключение Инвестором договора страхования ответственности.

4.1.8. Получение разрешения на производство строительных работ. Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более \_\_\_\_ месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта приемочной комиссией по приемке объектов в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.2 Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиИП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.

Продолжительность этапа - не более \_\_\_\_ месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Переоформление договора аренды земельного участка в части возврата Администрации земельного(ых) участка (участков), отведенного(ых) Инвестору для организации строительных работ на объекте.

4.3.4. Подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта происходит одновременно с подписанием акта о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта в части последнего из введенных пусковых комплексов.

4.3.5. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом - подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

Продолжительность этапа - не более 2 месяцев.

4.4. Изменения сроков в пунктах 4.1, 4.2, 4.3 возможны только по согласованию Сторон.

## Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.2. В месячный срок оформить с Инвестором договор краткосрочной аренды земельного участка при условии предоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств.

5.1.3. В случае если это предусмотрено условиями конкурса (аукциона, правового акта Правительства Москвы), осуществить отселение жителей в сроки, установленные пунктом 4.1 (собственников или пользователей жилых помещений), и вывод пользователей нежилых помещений из объекта реконструкции (п. 2.1).

5.1.4. Не осуществлять приватизации, сдачи в аренду, продажи жилых и нежилых площадей, земельных участков и прав на земельные участки, а также изменения договоров найма жилых площадей и вселения граждан для постоянного проживания на жилую площадь в инвестиционных объектах, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

5.1.5. Оказывать Инвестору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объектов, в соответствии с заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.6. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.7. Осуществить учетную регистрацию в установленном порядке Инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

5.1.8. После ввода объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств Сторон по осуществлению инвестиционного проекта обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта при условии представления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.9. После оформления имущественных прав на объект строительства (реконструкции, реновации) оформить Инвестору земельно-правовые отношения в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и условиями Контракта.

В случае несоблюдения Администрацией обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов (статья 4) соразмерно изменяются с оформлением соответствующего дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Контракта.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Предоставить в 10-дневный срок с момента заключения Инвестиционного контракта Администрации в лице Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов банковскую гарантию или подтверждение наличия собственных средств по уплате денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1 Инвестиционного контракта, действующую до оформления акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

5.2.2. В течение 15 дней с момента заключения Инвестиционного контракта представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы необходимые документы для оформления земельно-правовых отношений в установленном порядке.

5.2.3. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном

объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Контракту, в том числе выплатить денежные средства в бюджет города Москвы в размере, указанном в п. 3.1 Контракта, и сдать объект (объекты) приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

5.2.4. При разработке проектно-сметной документации на стадии оформления задания на разработку проекта строительства (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта предусматривать проектные решения, обеспечивающие наличие доли города в виде нежилых помещений, которые могут управляться и эксплуатироваться как единый объект недвижимости, то есть отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом.

5.2.5. В недельный срок после получения заключения Мосгосэкспертизы по проектно-сметной документации представить Администрации необходимый пакет документов для оформления протокола предварительного раздела нежилых помещений.

5.2.6. Представлять Администрации (в лице Департамента экономической политики и развития города Москвы) информацию по включению в городские годовые и перспективные инвестиционные программы объектов строительства по Контракту в установленные сроки и в установленной форме (в том числе титульные списки строительства).

5.2.7. Обеспечить ежемесячное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представление Администрации (в лице префектуры соответствующего административного округа) отчета о выполненных работах, предусмотренных п.п. 4.1, 4.2 Контракта.

5.2.8. Обеспечить строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.10. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной(ых) площадки(ок) в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.11.93 № 2086-РП «Об утверждении Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории Центрального административного округа» (при строительстве или реконструкции объектов на территории ЦАО) и от 08.04.97 № 370-РП «Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строитель-

ва, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве»).

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Распоряжение Премьера Правительства Москвы от 08.04.1997 имеет название «Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий и сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в г. Москве», а не «Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве».

5.2.11. Произвести отселение жителей и вывод собственников из объекта по согласованию с ними и обеспечить за счет собственных средств оформление жилой площади, предоставляемой жителям, с компенсацией, если это предусмотрено инвестиционным проектом и условиями конкурса (правового акта Правительства Москвы).

5.2.12. Не использовать освободившиеся помещения на объекте в коммерческих, других целях, кроме инвестиционных.

5.2.13. После выполнения пункта 4.1 Контракта в месячный срок произвести комплекс мероприятий по информированию жителей домов, близлежащих к инвестиционному объекту (в т. ч. публикации в средствах массовой информации), о предстоящем строительстве (реконструкции, реновации) по данному адресу. В случае получения обоснованных замечаний жителей принять необходимые меры по их устранению.

5.2.14. Производить в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию в Департаменте муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы Контракта, дополнительных соглашений и договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство жилья.

5.2.15. При привлечении средств соинвесторов решить вопрос о дальнейшей форме управления имуществом комплексом. Договоры соинвестирования согласовываются с Администрацией.

5.2.16. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

Выполнить работы по разборке, переборке и вывозу конструкций, сносимых жилых домов и

строений, расположенных на строительной площадке объекта.

5.2.17. Предусматривать в договорах с третьими лицами, в том числе в договорах купли-продажи квартир, пункт, информирующий их о создании товарищества собственников жилья в указанном доме, а также указывать, что условия и порядок перепланировки квартир (установки перегородок) производятся в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.18. В двухнедельный срок после ввода объекта в эксплуатацию представить документы в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 25.01.2001 № 56-РМ «О мерах по упорядочению учета и контроля за оформлением жилой площади в г. Москве» для оформления выписок из базы данных Единой информационной системы «Жилище» на весь объем вводимой площади в соответствии с данным Контрактом.

5.2.19. Обеспечить финансирование затрат по оказанию услуг телефонной связи отселяемым жителям в соответствии с п. 4 распоряжения Правительства Москвы от 02.12.2002 № 1880-РП «О порядке оказания услуг телефонной связи жителям, переселяемым из сносимых пятиэтажных, ветхих, реконструируемых, аварийных и капитально ремонтируемых зданий, а также из зданий, подлежащих расселению и сносу в связи со строительством объектов дорожно-транспортной сети города».

5.2.20. После сдачи объекта в эксплуатацию представить в Департамент имущества города Москвы полный пакет документов, необходимый для регистрации права собственности города на свою долю площади нежилых помещений в Едином государственном реестре прав.

5.2.21. В течение 30 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на объект представить в Москомзем необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

5.2.22. Обеспечить финансирование работ по паспортизации здания и квартир.

5.2.23. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

## Статья 6. Гарантии

Гарантией исполнения Инвестором обязательства уплатить в бюджет города сумму денежных средств в качестве компенсации ранее произведенных городом затрат на создание объ-

ектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, предусмотренную пунктом 3.1, является банковская гарантия или подтверждение наличия собственных средств.

## Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе частично или полностью уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту пропорционально участию в реализации инвестиционного проекта без увеличения сроков строительства объекта.

Частичная или полная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.2. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

## Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт считается заключенным с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями.

8.2. Контракт действует в течение срока реализации инвестиционного проекта, указанного в статье 4 и п. 2.2 Контракта.

8.3. Перенос срока действия Контракта оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции, примененные в соответствии со ст. 10 (при наличии).

8.4. Срок действия Контракта не может превышать \_\_\_\_\_ лет с даты его заключения (предельный срок реализации проекта). За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Контракту.

8.5. По истечении предельного срока реализации проекта действие Контракта прекращается и договор краткосрочной аренды земельного участка расторгается в установленном порядке. Предельный срок реализации проекта может изменяться и приостанавливаться по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств непреодолимой силы.

## Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором и Администрацией (п. 3.1), кроме случаев, предусмотренных п.п. 3.2 и 10 настоящего

Контракта. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- в случае непредоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств по истечении десятидневного срока с момента заключения Контракта;
- по решению арбитражного суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по п.п. 4.1 и/или 4.2 и/или обязательств по п. 5.2 Контракта, предупредив Инвестора письменно за один месяц до расторжения.

9.4. В случае расторжения Контракта Администрация имеет приоритетное право в течение 30 дней принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае сумма выкупа определяется как сумма подтвержденных затрат без учета:

- неполученных доходов и косвенных убытков;
- штрафов по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносов по страхованию риска (рисков);
- затрат по просроченной исходно-разрешительной документации;
- затрат по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству (реконструкции, реновации) новым Инвестором;
- затрат по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затрат по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затрат, понесенных Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе;
- процентных платежей, уплаченных при привлечении заемных средств.

Не учтенные в сумме выкупа вышеуказанные затраты компенсации Инвестору не подлежат.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесен-

ных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема-передачи, при расторжении Контракта (п.п. 9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

## Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Инвестором сроков оплаты и (или) графика платежей суммы компенсации городу Москве за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру (п. 3.1) Администрация вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 0,1% за каждый рабочий (банковский) день просрочки.

При задержке платежа более чем на 3 месяца Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Контракт без возмещения Инвестору денежных средств, ранее перечисленных в счет оплаты суммы компенсации (п. 3.1) с учетом положений пункта 9.4 настоящего Контракта.

10.3. В случае непредоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств по истечении десятидневного срока с момента заключения Контракта Администрация вправе расторгнуть Контракт без компенсации Инвестору понесенных затрат.

10.4. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (по п. 4.1) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного установленного законом минимального размера оплаты труда с каждого квадратного метра общей площади объекта за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.5. В случае переуступки Инвестором прав и обязанностей соинвестору (новому инвестору) с увеличением срока ввода объекта либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон или по решению арбитражного суда (по требованию одной из Сторон) Администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 5% от суммы невыполненных работ (п. 2.1 Контракта) за каждый полный календарный месяц просрочки даты ввода объекта в эксплуатацию (п. 2.2).

10.6. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере рыночной стоимости 2% общей площади, причитающейся Инвестору, за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.7. Администрация не несет ответственности по договорам и взаиморасчетам Инвестора с третьими лицами.

## Статья 11. Форсмажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Контракту, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Контракта.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форсмажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форсмажорные.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в арбитражный или третейский суд.

## Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет

считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

13.3. О всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в \_\_\_\_ экземплярах по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

13.5.1. Банковская гарантия и подтверждение наличия собственных средств.

13.5.2. Распоряжение Правительства Москвы о реконструкции или строительстве объекта, определяющее условия реализации Инвестиционного контракта.

13.5.3. Итоговый протокол заседания Городской конкурсной комиссии, на котором Инвестор был признан победителем конкурса, с условиями Инвестиционного контракта.

13.5.4. Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора (соинвестора).

13.5.5. График платежей участия Инвестора в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

13.5.6. Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.

13.5.7. Протокол распределения нежилых помещений (при наличии доли города в нежилых площадях).

13.5.8. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

14. Контракт вступает в силу после его регистрации в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в установленном порядке.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:

г. Москва, 103009, ул. Тверская, 13. Банковские реквизиты: Получатель: Департамент финансов г. Москвы, р/с № 40201810400160100002, к/с № 30101810500000000219, ОАО «Банк Москвы», г. Москва, БИК 044525219, ИНН 7710152113. Назначение платежа: КБК - 2090225 «Средства от реализации инвестиционных контрактов».

Инвестор:

Администрация

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Инвестор

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Контракт согласован:

Префект (соответствующего административного округа)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент имущества города Москвы (в случае наличия нежилых помещений)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Правовое управление Правительства Москвы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Примечание. По объектам, входящим в отдельные городские программы, текст Инвести-

ционного контракта может быть изменен и/или дополнен.

**Приложение 6 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП**

Контракт зарегистрирован

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ (ДОГОВОР)**

Между Правительством Москвы в лице \_\_\_\_\_

и \_\_\_\_\_

Дополнения к контракту зарегистрированы:

_____ (кем)	_____ (кем)
№ _____	№ _____
« ____ » _____ 200__ г.	« ____ » _____ 200__ г.

_____ (кем)	_____ (кем)
№ _____	№ _____
« ____ » _____ 200__ г.	« ____ » _____ 200__ г.

Настоящий Контракт заключен в г. Москве « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
между Правительством Москвы в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_  
(указываются: доверенность,

распорядительный документ Правительства Москвы

протокол заседания городской или окружной конкурсной

комиссии по подбору инвесторов на реализацию

инвестиционных проектов)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемыми  
в дальнейшем соответственно «Администрация» и «Инвестор» или  
«Стороны».

**Статья 1. Термины и их толкование**

1.1. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (реконструкции, реставрации) с использованием вложений собственного и/или привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в объекты недвижимости нежилого назначения, инженерных сооружений и пр. в

форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав.

1.2. Инвестиционные объекты - объекты недвижимости, в том числе находящиеся в собственности города: здания нежилого назначения, транспортные или инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Ин-



вестор направляет собственные или заемные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. Инвестор - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических лиц направляет собственные или заемные средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.4. Соинвестор - юридическое или физическое лицо, участник реализации инвестиционного проекта по Контракту в части финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них вещные права.

Права соинвестора на участие в инвестиционном проекте и получение по его завершении имущественных прав подтверждаются Контрактом или дополнительным соглашением к Контракту и актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

1.5. Распорядительный документ - правовой акт органа или должностного лица исполнительной власти города Москвы, который в соответствии с действующим порядком является основанием для реализации мероприятий в рамках инвестиционного проекта и последующего оформления имущественных прав по завершении реализации Инвестиционного контракта.

1.6. Строительная площадка - свободный зе-

мельный участок либо земельный участок с расположенными на нем строениями, предоставляемый Инвестору в краткосрочную аренду на период строительства (реконструкции) для ведения строительных работ.

1.7. Общая площадь объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен.

1.8. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроено-пристроенных помещений, встроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков.

1.9. Пусковой комплекс - часть инвестиционного проекта, здания, законченного строительством и предъявляемого государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.10. Учетная регистрация - регистрация Инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему и акта о результатах реализации инвестиционного проекта в установленном порядке в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта по реконструкции (реставрации, новому строительству) объекта нежилого фонда города Москвы по адресу: \_\_\_\_\_

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных либо привлеченных инвестиций произвести \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, функциональное назначение объекта \_\_\_\_\_, срок ввода объекта в эксплуатацию не более \_\_ месяцев с даты заключения Инвестиционного контракта.

2.3. На момент заключения Контракта объект не свободен (свободен) от имущественных обязательств и подлежит освобождению от:

Вид права (основание)	Наименование организации	Занимаемая площадь, кв. м	Примечание

Вывод пользователей из нежилых помещений (аренда, хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование) осуществляется Администрацией в лице Департамента имущества города Москвы, если иное не предусмотрено распорядительным документом Правительства Москвы.

Вывод собственников и/или привлечение их к участию в инвестиционном проекте возлагается на Инвестора.

### Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела недвижимого имущества по реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

3.1.1. Нежилые помещения:

- \_\_\_\_% - в собственность Инвестора;

- \_\_\_\_% - в собственность Администрации в лице Департамента имущества города Москвы.

3.1.2. Машинместа и площади общего пользования гаража-стоянки:

- \_\_\_\_% - в собственность Инвестора;

- \_\_\_\_% - в собственность Администрации в лице Департамента имущества города Москвы.

3.1.3. Инвестору перечислить в бюджет города Москвы компенсацию за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру в размере \_\_\_\_\_ долларов США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день перечисления на специальный счет Московского городского казначейства в сроки, предусмотренные графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Инвестиционного контракта.

(Данный пункт включается в текст Контракта при необходимости на основании распорядительного документа Правительства Москвы.)

3.1.4. Площади сервисных служб гаража-стоянки в соответствии с МГСН 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей» (без изменения функционального назначения):

- 100% - в собственность Инвестора.

3.1.5. Из площадей объекта, подлежащих разделу по результатам реализации Контракта, исключаются площади, принадлежащие на праве собственности юридическим и физическим лицам на дату заключения Инвестиционного контракта.

3.2. Протокол предварительного раздела нежилых помещений между Администрацией и Инвестором составляется в месячный срок после разработки проектно-сметной документации и ее утверждения Мосгосэкспертизой, согласовывается Департаментом имущества города Москвы и подписывается Сторонами. В протоколе указываются ориентировочные площади, подлежащие

передаче Инвестору и Администрации, а также функциональное назначение этих площадей.

3.3. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Сторон по итогам реализации инвестиционного проекта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта после ввода объекта в эксплуатацию.

3.4. После сдачи в установленном порядке объекта в эксплуатацию раздел недвижимого имущества в нем уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявкам Инвестора на основании утвержденного в установленном порядке проекта и натурных обмеров МосгорБТИ.

3.5. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится после сдачи в установленном порядке объекта в эксплуатацию и выполнения Сторонами обязательств по Контракту и дополнительным соглашениям к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.6. Права на земельные участки на период проектирования и строительства определяются договором краткосрочной аренды, заключаемым с Инвестором. После завершения Контракта и оформления имущественных прав на объект земельные отношения оформляются в установленном законом порядке.

### Статья 4. Сроки и содержание этапов

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Оформление в установленном порядке договора краткосрочной аренды земельного участка в соответствии с условиями Контракта.

4.1.2. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации.

4.1.3. Подписание Сторонами протокола предварительного раздела нежилых помещений.

4.1.4. Оплата Инвестором участия в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с п. 3.1 настоящего Контракта.

4.1.5. Заключение Инвестором договора страхования ответственности.

4.1.6. Вывод пользователей жилых и нежилых помещений в строении (при необходимости).

4.1.7. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа - дата заключения Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более \_\_\_ месяцев с момента заключения Контракта Сторонами.

#### 4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта Госкомиссии, но не позднее срока, установленного п. 2.2.

#### 4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий между Сторонами.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Переоформление договора аренды земельного участка в части возврата Администрации земельного(ых) участка (участков), отведенного(ых) Инвестору для организации строительных работ на объекте.

4.3.4. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта комиссии по приемке объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту и переоформление земельно-правовых отношений.

Продолжительность этапа - не более 3 месяцев.

4.4. В случае несоблюдения Администрацией обязательств по пп. 5.1.1-5.1.2 сроки реализации этапов соразмерно изменяются на основании дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Контракта.

### Статья 5. Обязанности Сторон

#### 5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. Не осуществлять сдачи в аренду, приватизации, продажи нежилых площадей и земельных участков инвестиционного объекта.

5.1.2. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению объекта.

5.1.3. Осуществить учетную регистрацию Инвестиционного контракта, дополнительных соглашений к нему, протокола предварительного раздела нежилых помещений и акта о результатах реализации инвестиционного проекта в Комитете по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы.

5.1.4. В месячный срок после принятия Правительством Москвы решения о строительстве (реконструкции) объекта проинформировать жителей близлежащих к объекту реконструкции домов (в том числе публикация в средствах мас-

совой информации) о предстоящей реконструкции (новом строительстве) по данному адресу.

5.1.5. Обеспечить вывод пользователей (п. 2.3 Контракта) из объекта реконструкции.

5.1.6. На момент ввода объекта в эксплуатацию оказать Инвестору необходимое содействие в предоставлении необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение объектов.

5.1.7. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и выпуск распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.8. После ввода объекта в эксплуатацию и выполнения в полном объеме обязательств Сторон по Контракту обеспечить оформление акта о результатах реализации инвестиционного проекта, являющегося основанием для оформления и регистрации права собственности Сторон на инвестиционный объект, при условии представления Инвестором необходимого пакета документов.

#### 5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных или привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по Контракту и сдачу объекта комиссии по приемке объекта в эксплуатацию с качеством в соответствии с действующими строительными нормами и в установленный срок.

5.2.2. В течение 30 дней с даты заключения Контракта представить в Москомзем необходимые документы для оформления земельно-правовых отношений в установленном порядке.

5.2.3. При разработке проектно-сметной документации на стадии оформления задания на разработку проекта строительства (реконструкции) инвестиционного объекта предусматривать проектные решения, обеспечивающие наличие доли города в виде нежилых помещений, которые могут управляться и эксплуатироваться как единый объект недвижимости, то есть отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом (входами).

5.2.4. В недельный срок после получения заключения Мосгосэкспертизы по проектно-сметной документации представить Администрации необходимый пакет документов для оформления протокола предварительного раздела нежилых помещений.

5.2.5. Регулярно, но не реже одного раза в квартал представлять в префектуру отчет о выполненных работах (с графиком выполнения ра-

бот по Контракту, согласованным управой района), предусмотренных п.п. 4.1, 4.2 Контракта.

5.2.6. Компенсировать \_\_\_\_\_ (бывший Инвестор) в установленном порядке документально подтвержденные затраты на реализацию инвестиционного проекта в 6-месячный срок с момента заключения Контракта и предъявления бывшим инвестором требований о компенсации.

(Данный пункт включается при необходимости в случае перехода прав и обязательств по реализации проекта к новому Инвестору. Результатом выполнения настоящего пункта является письменный отказ бывшего Инвестора от всех имущественных и финансовых претензий по данному инвестиционному проекту или соответствующему судебному решению.)

5.2.7. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.11.93 № 2086-РП «Об утверждении Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории Центрального административного округа» (при строительстве или реконструкции объектов на территории ЦАО) и от 08.04.97 № 370-РП «Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий и сооружений и ограждений строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в г. Москве»), обеспечить мероприятия по выполнению распоряжения Премьера Правительства Москвы от 20.10.97 № 1139-РП «О мерах по созданию Единой городской сети кабельного телевидения».

5.2.8. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению объекта.

5.2.9. Не использовать освободившиеся помещения на объекте в коммерческих или других целях, кроме инвестиционных.

5.2.10. По окончании реконструкции (нового строительства) и сдачи объекта в эксплуатацию в месячный срок представить в Департамент имущества города Москвы необходимый пакет документов для регистрации доли города в объекте в Едином государственном реестре прав.

5.2.11. В течение 30 дней после оформления в установленном порядке имущественных прав на объект представить в Департамент земельных

ресурсов города Москвы необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

5.2.12. В случае получения обоснованных замечаний жителей на реконструкцию (новое строительство) объекта принять все необходимые меры для их устранения.

5.2.13. В месячный срок после заключения Контракта представить Администрации страховой полис о страховании объекта от ущерба при пожаре и обрушении (кроме объектов нового строительства).

5.2.14. Обеспечить финансирование ремонтных работ дорожной сети и тротуаров, прилегающих к строящемуся (или реконструируемому) объекту, застройщиком, использующим тяжелую дорожную технику.

5.2.15. При привлечении средств соинвесторов решить вопрос о дальнейшей форме управления имуществом комплексом.

## Статья 6. Особые условия

6.1. Инвестор на стадии оформления Контракта представляет Администрации следующие документы:

6.1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор), свидетельство о регистрации, заверенные нотариально.

6.1.2. Справку банка, где Инвестору открыт расчетный счет.

6.1.3. Документы, подтверждающие финансовую состоятельность Инвестора для реализации инвестиционного проекта (п. 2.1).

6.1.4. Справку из налоговой инспекции об отсутствии у Инвестора задолженности по налоговым и другим обязательным платежам в бюджеты всех уровней.

6.1.5. Бухгалтерский отчет Инвестора за последние два года (копии) с отметками налоговой инспекции и аудитора, с приложением копий аудиторских заключений.

## Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор вправе по согласованию с Администрацией уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту без увеличения сроков строительства объекта.

7.2. Переуступка прав и обязательств оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвесторами и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.3. При оформлении дополнительного соглашения о переуступке прав и обязательств

новый Инвестор обязан представить документы, перечисленные в статье 6 настоящего Контракта.

#### Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт считается заключенным с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями.

8.2. Контракт действует в течение срока реализации инвестиционного проекта, указанного в статье 4 и п. 2.2 Контракта.

8.3. Перенос срока действия Контракта оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции, примененные в соответствии со ст. 10 (при наличии).

8.4. Срок действия Контракта не может превышать \_\_\_ лет с даты его заключения (предельный срок реализации проекта). За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Контракту.

8.5. По истечении предельного срока реализации проекта действие Контракта прекращается и договор краткосрочной аренды земельного участка расторгается в установленном порядке. Предельный срок реализации проекта может изменяться и приостанавливаться по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств непреодолимой силы.

#### Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон, на основании п.п. 9.3, 11.2 либо по решению суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по п.п. 4.1 и/или 4.2, обязательств по п. 5.2 Контракта, предупредив Инвестора письменно за один месяц до расторжения, с взысканием штрафных санкций, предусмотренных ст. 10 Контракта.

При этом договор аренды земли подлежит расторжению.

В этом случае Администрация вправе передать права по реализации Контракта третьему лицу (новому Инвестору) в установленном порядке.

9.4. Инвестор вправе требовать расторжения Контракта в суде в случае, если Администрация не обеспечит выполнения обязательств в соответствии с п. 5.1 настоящего Контракта.

9.5. Возмещение Инвестору документально подтвержденных прямых затрат производится новым Инвестором в 6-месячный срок после заключения с ним Контракта либо иным способом в установленном порядке.

В сумму, подлежащую возмещению, не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска;
- затраты по просроченной исходно-разрешительной документации;
- затраты по документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затраты, понесенные Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе.

9.6. В случае разногласий Сторон по определению размера компенсации затрат, понесенных Инвестором по реализации проекта, при расторжении Контракта (п.п. 9.3-9.5) данный спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

#### Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (п. 4.1), при расторжении Контракта или переуступке прав Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного минимального размера оплаты труда с каждого кв. м общей площади объекта за каждый месяц просрочки.

10.3. В случае нарушения Инвестором сроков оплаты и (или) графика платежей суммы компенсации городу Москве за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру (п. 3.1) Администрация вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый рабочий (банковский) день просрочки.

При задержке платежа более чем на 3 месяца Администрация вправе расторгнуть Контракт без возмещения Инвестору денежных средств, ранее перечисленных в счет оплаты суммы компенсации (п. 3.1).

10.4. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Администрация вправе уменьшить долю общей площади, причитающейся Инвестору, на 2% за каждый полный календарный месяц просрочки или взыскать с него неустойку в размере рыночной стоимости 2% общей площади, причитающейся Инвестору, за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.5. Администрация не несет ответственности по договорам, заключенным Инвестором с третьими лицами.

#### Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, наводнение, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон) освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

#### Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и спо-

ры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров.

В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, то каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в арбитражный суд.

#### Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и письменно уведомляют об этом друг друга.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в \_\_\_ экземплярах по одному для каждой Стороны и один для Комитета по организации и проведению конкурсов и аукционов города Москвы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

- распорядительный документ Правительства Москвы о реконструкции или строительстве объекта, определяющий условия реализации инвестиционного проекта;
- протокол конкурсной комиссии с результатами конкурса;
- документы, представляемые в соответствии со статьей 6 Контракта;
- дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;
- акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:

---

---

Инвестор:

---

---

Администрация

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Инвестор

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Согласовано:

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ Правовое управление  
Правительства Москвы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ Департамент имущества  
города Москвы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ Префектура

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ Государственное учреждение  
«Главное управление охраны  
памятников г. Москвы»  
(в том случае, если объект  
является памятником)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ Структурное подразделение  
Правительства Москвы  
(по функциональному  
назначению объекта)

Примечание. По объектам, входящим в отдельные городские программы, текст Инвести-

ционного контракта может быть изменен и/или дополнен.

**Приложение 7 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП**

Удостоверительная надпись  
Комитета по организации и проведению  
конкурсов и аукционов города Москвы

## Договор долгосрочной аренды земельного участка

№ М -											
номер договора											
[ ] [ ]		[ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ]							
(число)		(месяц)		(год)							
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]											
(кадастровый №)											
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]											
(условный №)											
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]											
(предыдущий кадастровый №)											

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании \_\_\_\_\_ (указываются распорядительные документы Правительства Москвы, решения городской или окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов и др.), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора и целевое использование земельного участка

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью \_\_\_\_\_ кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, \_\_\_\_\_, предоставляемый в пользование на условиях аренды для \_\_\_\_\_.  
(цель использования)

Передача земельного Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (прил. 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

## 2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на 49 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.



2.3. Правоотношения по настоящему Договору как в целом, так и в частности между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

### 3. Арендная плата

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее \_\_\_\_ числа \_\_\_\_ месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе

коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая при необходимости доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

### 4. Особые условия Договора

(Устанавливаются на основании соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы.)

### 5. Права и обязанности Арендатора

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды, земельным Участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Согласие Арендодателя может быть дано Арендатору в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего представления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляе-

мым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и/или нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т. п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения к Договору с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации с выполнением всех условий по регистрации в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов (данный пункт включается при необходимости).

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством об изменении либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## 6. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно в одностороннем порядке путем направления уведомления Арендатору в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

- использования Участка не по целевому назначению;

- неосвоения или неиспользования Участка в течение 3 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым с момента получения уведомления Арендатором.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. Санкции

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную

действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 0,2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с \_\_\_ числа \_\_\_ месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя либо использования земельного Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «Особые условия Договора» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

В случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в 4 разделе «Особые условия Договора», Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор без компенсации затрат инвестора на освоение и использование земельного Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны в письменной форме на основании соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством или Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению

Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

## 9. Рассмотрение и урегулирование споров

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений Стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

## 10. Прочие положения

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

11.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

- № 1 - расчет арендной платы;
- № 2 - план границ земельного участка.

11. Юридические адреса Сторон

Арендодатель

Департамент земельных ресурсов  
 города Москвы  
 Юридический адрес: 113054  
 г. Москва, ул. Бахрушина, 20  
 Почтовый адрес: 113054,  
 г. Москва, ул. Бахрушина, 20  
 ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,  
 ОКОНХ 97410  
 Расчетный счет  
 № 40603810900001300001  
 в АКБ «Русский земельный  
 банк»,  
 корреспондентский счет  
 № 30101810700000000730,  
 БИК 044652730,  
 валютный счет № \_\_\_\_\_  
 в \_\_\_\_\_  
  
 Валютный корреспондентский счет  
 № \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_  
 Телефон \_\_\_\_\_  
 Телефакс \_\_\_\_\_  
 Телекс и код \_\_\_\_\_

Арендатор

\_\_\_\_\_  
 (наименование)  
 Юридический адрес: \_\_\_\_\_  
 Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_,  
 ОКПО \_\_\_\_\_  
 Расчетный счет  
 № \_\_\_\_\_  
 в \_\_\_\_\_,  
 (банк)  
 корреспондентский счет  
 № \_\_\_\_\_,  
 БИК \_\_\_\_\_,  
 валютный счет № \_\_\_\_\_  
 в \_\_\_\_\_  
 (банк вал.)  
 Валютный корреспондентский счет  
 № \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_  
 Телефон \_\_\_\_\_  
 Телефакс \_\_\_\_\_  
 Телекс и код \_\_\_\_\_

12. Подписи Сторон

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Руководитель Департамента  
 земельных ресурсов  
 города Москвы  
 \_\_\_\_\_ В.Н. Дамурчиев  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

(долж. подп.)  
 \_\_\_\_\_ И.О.Ф. подп. от  
 Арендатора  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

М.П.

М.П.

**Приложение 8 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП**

**Порядок взаимодействия структурных подразделений Правительства Москвы при организации и проведении конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов**

Формирование адресных перечней объектов, подлежащих выставлению на конкурсы и аукционы по подбору инвесторов на реализацию

инвестиционных проектов, осуществляется в соответствии с действующим градостроительным законодательством на основе показателей

реализации Генерального плана развития города Москвы до 2020 года, схем развития отраслей и размещения объектов, среднесрочных и долгосрочных программ, градостроительных планов административных округов, разработанной градостроительной документации, проектов планировки районов реконструкции и строительства и иной разработанной в установленном порядке градостроительной документации.

#### 1. Формирование отраслевых схем развития отраслей и размещения объектов

Среднесрочные схемы развития отраслей и размещения объектов на территории города Москвы разрабатываются Москомархитектурой по технологическим заданиям отраслевых департаментов и комитетов, включающих требования, отражающие специфику развития отрасли. Координацию работ осуществляет Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы. После их разработки и согласования отраслевыми департаментами, комитетами и префектурами административных округов Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с комплексами городского хозяйства вносит их на рассмотрение Правительства Москвы. Среднесрочные схемы размещения объектов на территории города Москвы по результатам рассмотрения утверждаются распоряжительным документом Правительства Москвы.

#### 2. Подготовка адресных перечней объектов, подлежащих выставлению на конкурсы и аукционы по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов

На основании утвержденных среднесрочных схем развития отраслей и размещения объектов и иной разработанной градостроительной документации (проектов детальных планировок, градостроительных планов развития территории округов и т. д.) Москомархитектура ежегодно в срок до 1 октября, начиная с 2004 года, готовит по заказу Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы отраслевые поадресные перечни объектов на 3 года (в режиме постоянно действующей «трехлетки»), подлежащих выставлению на конкурсы и аукционы, содержащие сведения об адресе и площади объекта, а также предварительную информацию о состоянии земельных участков, включающую технические условия на присоединение объектов к инженерным сетям, обременения земельных участков и иные предпроектные показатели.

Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с отраслевыми департаментами, комитетами и префектурами административных округов ежегодно в срок до 1 декабря на основе представленных Москомархитектурой материалов формирует годовой единый поадресный перечень объектов, подлежащих выставлению на конкурсы и аукционы, и представляет его в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

Перечни формируются в разрезе округов, содержат задания по необходимым стадиям предпроектной подготовки объектов, срокам выполнения предпроектных работ.

Департамент экономической политики и развития города Москвы вносит на утверждение Правительством Москвы годовой единый поадресный перечень объектов, подлежащих выставлению на конкурсы и аукционы, в составе материалов по программе Правительства Москвы на очередной год исходя из задания по мобилизации неналоговых доходов в бюджет города.

#### 3. Разработка предпроектной документации, предложений по снятию обременений земельных участков и оценка экономического потенциала объектов

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов ежегодно готовит единый план-график подготовки и проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов и вносит его на утверждение первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы - руководителю Комплекса экономической политики и развития города Москвы.

В соответствии с утвержденным единым поадресным перечнем объектов и планом-графиком подготовки и проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов Департамент экономической политики и развития города Москвы и уполномоченные городом организации за счет средств, предусмотренных в инвестиционной программе города Москвы на возвратной основе, заказывают в Москомархитектуре проекты застройки районов, включая схемы инженерного обеспечения, акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов, включающие технические условия на присоединение к инженерным сетям (расширенная исходно-разрешительная документация).

Префектуры административных округов по объектам нежилого назначения, расположенным на земельных участках без выхода на магистрали общегородского значения, с выходом общей площади после окончания строительства (реконструкции) до 1500 кв. м в соответствии с утвержденным единым поадресным перечнем объектов и планом-графиком подготовки и проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов в пределах своей компетенции заказывают за счет средств, предусмотренных на эти цели в целевых бюджетных фондах развития территории административных округов города Москвы на возвратной основе, в Москомархитектуре акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов, включающие технические условия на присоединение к инженерным сетям (расширенная исходно-разрешительная документация).

Москомархитектура ежегодно в сроки, определенные единым поадресным перечнем объектов, разрабатывает проекты застройки районов, включая схемы инженерного обеспечения объектов, акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов (расширенная исходно-разрешительная документация), предварительную пообъектную оценку затрат на строительство и реконструкцию объектов, согласовывает их в установленном порядке и представляет в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

Департамент имущества города Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы совместно с префектурами административных округов разрабатывает мероприятия для своевременного вывода арендаторов, пользователей и собственников и направляет материалы в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

Департамент земельных ресурсов города Москвы разрабатывает мероприятия по урегулированию прав землепользования, в том числе по вопросам выплаты компенсаций по земельным участкам, предназначенным под строительство, и направляет материалы в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

4. Разработка конкурсной (лотовой) документации

Департамент экономической политики и развития города Москвы на основе представленных

Москомархитектурой, Департаментом имущества города Москвы, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Департаментом земельных ресурсов города Москвы материалов разрабатывает экспресс-бизнес-планы (экономические обоснования) реализации инвестиционных проектов, включающие оценку затрат по урегулированию обременений по проектам.

Департамент экономической политики и развития города Москвы разрабатывает стартовые условия проведения конкурсов и аукционов, включающие условия снятия обременений с земельных участков и объектов, подлежащих реконструкции, и расчет компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру города, форму подбора инвесторов на реализацию инвестиционных проектов (конкурс или аукцион) и направляет их с разработанными Москомархитектурой материалами по объектам нежилого назначения в Департамент имущества города Москвы, префектуры административных округов (по объектам нежилого назначения площадью до 1500 кв. м и расположенным без выхода на магистрали общегородского значения).

Департамент имущества города Москвы (по объектам нежилого назначения), Департамент экономической политики и развития города Москвы (по объектам жилого назначения), префектуры административных округов (по объектам нежилого назначения площадью до 1500 кв. м и расположенным без выхода на магистрали общегородского значения) в срок не более 1,5 месяца осуществляют подготовку и согласование проектов распорядительных документов, регламентирующих порядок реализации инвестиционных проектов и проектов соответствующих инвестиционных контрактов.

Проекты распорядительных документов и инвестиционных контрактов, входящие в состав конкурсной (лотовой) документации, должны быть согласованы с соответствующими структурными подразделениями Правительства Москвы. В проектах распорядительных документов и инвестиционных контрактах оставляются незаполненными пункты, отражающие имущественный раздел площадей и размер компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру.

Департамент имущества города Москвы по объектам нежилого назначения, Департамент экономической политики и развития города Москвы по объектам жилого назначения в Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов материалы в следующем составе: проекты застройки районов, акты раз-

решенного использования участков территории градостроительных объектов для осуществления строительства, реконструкции точечных объектов (расширенная исходно-разрешительная документация), схемы инженерного обеспечения объектов, стартовые условия конкурсов и аукционов, согласованные в установленном порядке проекты распорядительных документов, регламентирующие порядок реализации инвестиционных проектов, и проекты соответствующих инвестиционных контрактов.

Рабочие группы Городской и Окружных конкурсных комиссий разрабатывают (при необходимости) особые условия квалификационного отбора участников конкурсов (аукционов).

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов проверяет полученные им материалы и на основании утвержденных Городской конкурсной комиссией условий реализации инвестиционных проектов осуществляет разработку конкурсной (лотовой) документации.

#### 5. Порядок подготовки и проведения конкурсов и аукционов

После утверждения конкурсной (лотовой) документации Городской конкурсной комиссией Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов готовит конкурсную документацию, объявляет конкурсы и аукционы путем публикации извещения в средствах массовой информации (журнал «Московские торги») в установленные сроки.

После окончания приема заявок Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов организует проведение Городской конкурсной комиссией квалификационного отбора участников конкурсов (аукционов).

Городская конкурсная комиссия проводит квалификационный отбор участников конкурсов (аукционов) и утверждает его результаты.

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов информирует их о результатах квалификационного отбора.

Городская конкурсная комиссия проводит конкурсы и аукционы, рассматривает поступившие заявки претендентов (при проведении конкурса), утверждает результаты конкурсов и аукционов.

#### 6. Порядок оформления результатов конкурсов и аукционов

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов направляет

уведомления победителям конкурсов (аукционов) и претендентам, занявшим второе место, и публикует результаты в средствах массовой информации (журнал «Московские торги»).

Победители конкурсов и аукционов подписывают проект распорядительного документа Правительства Москвы и соответствующий проект инвестиционного контракта в срок не позднее 20 рабочих дней с момента вручения им уведомлений о признании их победителями конкурсов и аукционов.

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов согласовывает с Правовым управлением города Москвы и вносит на утверждение Правительством Москвы соответствующие распорядительные документы Правительства Москвы.

Первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы - руководитель Комплекса экономической политики и развития города Москвы по представлению Комитета города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов и на основании соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы, от имени и по поручению Правительства Москвы подписывает инвестиционный контракт.

Префекты административных округов на основании соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы, от имени и по поручению Правительства Москвы подписывают инвестиционные контракты.

Инвестиционные контракты подлежат регистрации в Комитете города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов.

Префектуры административных округов информируют о результатах проведенных конкурсов и аукционов Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов и представляют инвестиционные контракты, подписанные префектами административных округов, на обязательную регистрацию.

#### 7. Регистрация инвестиционных контрактов

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов осуществляет регистрацию инвестиционного контракта в установленном порядке путем внесения его в единый реестр инвестиционных контрактов и выдает инвестору зарегистрированный инвестиционный контракт в срок не позднее 31 дня со дня проведения конкурсов (аукционов).

Комитет города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов после регистрации инвестиционных контрактов информирует о вступлении инвестиционных контрактов



в силу соответствующие отраслевые департаменты и комитеты, Департамент экономической политики и развития города Москвы и префектуры административных округов.

Контроль за реализацией инвестиционных контрактов (сроками реализации контрактов,

исполнением обязательств городом и инвестором, соблюдением графика платежей по контрактам и т.д.) осуществляется соответствующими руководителями отраслевых департаментов, комитетов и префектами административных округов.

## Приложение 9 к постановлению Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. № 255-ПП

### Магистралли общегородского значения

1. Можайское шоссе, проспект Маршала Гречко, Кутузовский проспект - главная магистральная улица 1 класса, улица Новый Арбат, улица Воздвиженка - главная магистраль центра.

2. Мичуринский проспект - главная магистральная улица 2 класса.

3. Проспект Вернадского - главная магистральная улица 2 класса. Комсомольский проспект - главная магистраль центра.

4. Ленинский проспект - главная магистральная улица 1 класса, главная магистраль центра.

5. Варшавское шоссе - главная магистральная улица 1 класса. Б. Ордынка улица - городская улица центра.

6. Каширское шоссе - главная магистральная улица 2 класса.

7. Люблино - Борисово - главная магистральная улица 2 класса.

8. Волгоградский проспект - главная магистральная улица 1 класса.

9. Рязанский проспект - главная магистральная улица 2 класса. Нижегородская улица, Таганская улица - городская улица центра.

10. Шоссе Энтузиастов - главная магистральная улица 1 класса, улица Сергея Радонежского - главная магистраль центра.

11. Улица Стромьнка, Б. Черкизовская, Щелковское шоссе - главная магистральная улица 1 класса. Проспект Академика Сахарова - главная улица центра.

12. Ярославское шоссе, проспект Мира - главная магистральная улица 1 класса. Проспект Мира - главная улица центра (до Садового кольца).

13. Дмитровское шоссе - главная магистральная улица 2 класса. Новослободская улица - городская улица центра.

14. Ленинградское шоссе, Ленинградский проспект - главная магистральная улица 1 класса. Ленинградский проспект (от Беговой улицы), 1-я Тверская-Ямская улица, Тверская улица - главная магистраль центра.

15. Садовое кольцо - главная магистраль центра.

## **О мониторинге состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, строящихся и эксплуатируемых в городе Москве**

Постановление Правительства Москвы от 18 мая 2004 г. № 320-ПП

В целях обеспечения требуемого качества строительно-монтажных работ и своевременной диагностики технического состояния строительных конструкций для безопасной службы строящихся и эксплуатируемых в городе Москве большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений Правительство Москвы постановляет:

1. Комитету по архитектуре и градостроительству города Москвы и Москомэкспертизе при рассмотрении проектной документации большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений на стадии «Проект» определять необходимость проведения мониторинга как в период их строительства, так и в процессе дальнейшей эксплуатации.

2. Строительным организациям обеспечить при необходимости (п. 1) проведение мониторинга объектов на период строительства.

3. Эксплуатирующим организациям обеспечивать при необходимости (п. 1) проведение мониторинга объектов на период эксплуатации.

4. Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы не выдавать разрешение на производство строительных работ без подтверждения проведения мониторинга на объектах (п. 1).

5. Установить, что по объектам, уже введенным в эксплуатацию, целесообразность проведения мониторинга определяет Экспертная комиссия по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, возведенных и проектируемых в го-

роде Москве, созданная в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 02.03.2004 № 320-РП «О создании Экспертной комиссии по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, возведенных и проектируемых в городе Москве».

6. Департаменту экономической политики и развития города Москвы по предложению государственного заказчика - Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы предусматривать в инвестиционных программах города Москвы затраты на организацию мониторинга объектов, строящихся по городскому заказу, и эксплуатируемых объектов, находящихся в собственности города Москвы, в пределах лимитов капитальных вложений, устанавливаемых указанному государственному заказчику на соответствующие финансовые годы.

7. Предусматривать в главе 9 Сводного сметного расчета стоимости строительства дополнительные средства для проведения экспертизы особо сложных объектов с привлечением при необходимости соответствующих специалистов.

8. Организациям, осуществляющим мониторинг, привлекать при необходимости к работе иностранных ученых и специалистов в области строительства и мониторинга.

9. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

## **Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета**

Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 26 мая 2004 г. № 26

Во исполнение постановления Правительства Москвы от 10 февраля 2004 г. № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы» Региональная энергетическая комиссия города Москвы постановляет:

1. Утвердить и ввести в действие с 1 июня 2004 года тариф на горячую воду для населения,

потребление которой измеряется счетчиками горячей воды, в размере 25 руб. 40 коп. за 1 куб. метр (с учетом НДС).

2. Признать утратившим силу с 1 июня 2004 года постановление Региональной энергетической комиссии города Москвы от 25 декабря 2003 г. № 92 «Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета».

Председатель РЭК Москвы  
В.П. Шанцев

## **О расчетах за выполненные работы в строительстве (реконструкции) и капитальном ремонте по твердым договорным ценам**

Приказ Правительства Москвы и Департамента здравоохранения города Москвы от 17 марта 2003 г. № 124

В целях упорядочения расчетов за выполненные строительно-монтажные работы в строительстве (реконструкции) и капитальном ремонте по твердым договорным ценам, сокращения календарных сроков проведения работ, а также повышения ответственности участников процесса строительства (реконструкции) и капитального ремонта объектов городского заказа приказываю:

1. Начальникам управлений здравоохранения административных округов, руководителям лечебно-профилактических учреждений городского подчинения производить расчеты за выполненные строительно-монтажные работы по твердым договорным ценам в соответствии с формами

№ КС-2 «Акт приемки выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», заполненными согласно письму Госкомстата России от 29.08.2001 № ОР-1-22/3643, с обязательным заполнением формы № КС-6а «Журнал учета выполненных работ».

2. Генеральному директору ГУП «Управление капитального ремонта и строительства Комитета здравоохранения» Иванову Г.Г. в десятидневный срок обеспечить лечебно-профилактические учреждения образцами документов, указанных в п. 1.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя Департамента здравоохранения Соболева В.А.

Руководитель  
Департамента здравоохранения  
А.П. Сельцовский

## **О вводе в действие временных рекомендаций по определению стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети**

Приказ Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 24 июля 2003 г. № 128

На основании решения Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол от 27.06.2003 № 1/МС-1, пункт 11) приказываю:

1. Ввести в действие разработанные ГУП «НИАЦ» Временные рекомендации по определению стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети, МРР-3.2.03.1-1-03 для применения в дополнение к Временному порядку определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000.

2. Организациям, осуществляющим разработку проектов планировки улично-дорожной сети в г. Москве, для определения стоимости

таких работ пользоваться настоящими Временными рекомендациями (пункт 1).

3. ГУП «НИАЦ» обеспечить издание и распространение Временных рекомендаций по определению стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети, МРР-3.2.03.1-1-03 (дополнение к Временному порядку определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000) по заявкам заинтересованных организаций.

4. В связи с выходом настоящего приказа считать утратившим силу приказ председателя Москомархитектуры от 24.03.2003 № 60.

5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя председателя Москомархитектуры Романенко В.Г.

Председатель  
А.В. Кузьмин

## **О вводе в действие методики определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27.02-03**

Приказ Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 18 ноября 2003 г. № 183

На основании решения Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол от 10.11.2003 № 1/МС-4, п. 4) приказываю:

1. Ввести в действие Методику определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27.02-03.

2. Организациям, осуществляющим в своей деятельности определение стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы, пользоваться настоящей Методикой.

3. ГУП «НИАЦ» обеспечить издание и распространение утвержденной настоящим приказом Методики по заявкам заинтересованных организаций.

4. В связи с выходом настоящего приказа считать утратившим силу приказ председателя Москомархитектуры от 27.11.2000 № 138 «О вводе в действие Порядка определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27-00».

5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя председателя Москомархитектуры Романенко В.Г.

Председатель  
А.В. Кузьмин

### **Методика определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27.02-03**

1. Методика определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27.02-03 разработана ГУП города Москвы «НИАЦ» (Дронова И.Л., Минаев Ю.В., Соболев В.К.) с участием ГУП «Центральные научно-реставрационные мастерские» (Белова Л.А., Антонова Т.Г., Лопатовская А.М.), Центра археологических исследований ГУОП (заместитель директора Кондрашов Л.В.), а также представителей Москомархитектуры (Гольдфайн Ю.В.), Департамента экономической политики и развития города Москвы (Одинцов В.К.) и др.

2. Методика предназначена для определения стоимости археологических исследований при

проведении градостроительных работ.

3. Введена в действие приказом председателя Москомархитектуры от 18.11.2003 № 183 на основании решения Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол от 10.11.2003 № 1/МС-4, п. 4).

#### **Введение**

Методика определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы разработана временным творческим коллективом (ВТК), состоящим из ведущих специалистов

ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры, Центральные научно-реставрационные проектные мастерских и других представителей проектно-строительного комплекса г. Москвы.

Настоящая Методика является 2-й редакцией ранее действующего Порядка определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27-00, откорректированного и дополненного по результатам применения за истекший период времени.

Методика основывается на использовании достигнутого опыта в ценообразовании на археологические работы в охранных зонах, а также при создании методических документов по определению стоимости идентичных видов работ, в частности:

- СЦНПР-91, раздел 6;
  - РНиП 4.05.01.93, раздел 4;
  - Порядок определения стоимости проектных работ по реставрации и реконструкции зданий и сооружений МРР-3.2.13-98,
- а также научно-методические источники:

1. Смирнов А.С. Методические указания по проведению проектных археологических работ в зонах народно-хозяйственного строительства, Москва, 1990 г.

2. Мартынов А.И., Шер Я.А. Методы археологического исследования, Москва, 1989 г.

3. Академия наук СССР. Методические указания по проведению сплошной археологической разведки в зонах землеустроительных работ, Москва, 1988 г.

4. Беляев Л.А. Проведение археологических исследований при реставрации памятников истории и культуры, Москва, 1986 г.

5. Академия наук СССР, Институт археологии. Положение об открытых листах на право производства археологических разведок и раскопок, выдаваемых Институтом археологии Академии наук СССР, Москва, 1991 г.

## 1. Общие положения

1.1. В данном документе представлены базовые цены, а также методическая основа для расчета договорной цены на выполнение археологических исследований в городской среде.

1.2. Методика является составной частью норм и нормативов в проектно-строительном комплексе Москвы.

1.3. Критерии оценки работ, связанных с археологическими исследованиями, учитывают общественно необходимые затраты на их выполнение, оформление и передачу заказчику.

1.4. Базовые цены рассчитаны в уровне цен 1998 г.

1.5. В базовых ценах, представленных в Методике, учтены расходы на оплату труда всех участников выполняемых работ, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное социальное и медицинское страхование, материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, налоги и сборы, установленные в законодательном порядке, а также прибыль.

1.6. Для конкретных случаев базовые цены уточняются с помощью корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы, оказывающие влияние на стоимость работ по археологическим исследованиям.

Приведение величины базовых цен к текущему уровню осуществляется с помощью коэффициента пересчета для работ, рассчитанных по нормируемым трудозатратам, утверждаемого Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

1.7. В базовую цену не входят и подлежат компенсации заказчиком сопутствующие расходы, в том числе:

- командировочные и транспортные;
- на международные и междугородные телефонные переговоры, международные и междугородные почтово-телеграфные отправления;
- на приобретение материалов и оборудования;
- на оплату счетов согласующих организаций по работам, выполняемым по поручениям заказчика;
- начисления, установленные Правительством Москвы;
- на оплату работ, проводимых в платных архивах, библиотеках, музеях, необходимых для выполнения работ по договору;
- затраты на хранение находок.

1.8. Базовыми ценами не учтено и оплачивается дополнительно:

- фотофиксация в процессе ведения археологических исследований;
- топографическая съемка;
- разработка экологических мероприятий;
- разработка мероприятий по гражданской обороне;
- оказание консультативной и технической помощи сторонним организациям;
- отбор образцов (проб) для проведения специальных лабораторных исследований и консультаций со специалистами (остеологами, антропологами и др.);
- надзорно-консультативная помощь специалиста-археолога при производстве различных

земляных работ, не являющихся археологическими работами.

1.9. При проведении полевых работ в неблагоприятных погодных условиях (в период с 20 октября по 5 мая), зафиксированных в полевом дневнике, к нормам таблиц № 8, 10, 11 применять коэффициент  $K = 1,15$ .

1.10. При проведении археологических исследований в условиях действующей строительной площадки к нормам таблиц № 8, 10, 11 применять коэффициент  $K = 1,1$ .

1.11. Базовые цены представлены в рублях.

2. Классификация и состав работ, связанных с археологическими исследованиями

2.1.4 Работы, связанные с археологическими исследованиями, подразделяются на следующие группы:

- разработка исходно-разрешительной документации;
- проектные работы;
- натурные исследования;
- камеральная обработка натуральных исследований.

2.2. В свою очередь, каждая группа состоит из соответствующего набора работ, в частности:

2.2.1. Разработка исходно-разрешительной документации:

- сбор и систематизация предварительной информации с составлением краткой исторической справки;
- определение методики проведения и состава археологических исследований;
- подготовка геоподосновы;
- рекогносцировочное обследование территории, зданий и сооружений;
- получение открытого листа на право производства археологических разведок;
- получение ордера на производство подготовительных работ.

2.2.2. Проектные работы (опорный план):

- составление ситуационного плана;
- составление плана истории и эволюции застройки и объекта;
- составление плана зон культурного слоя;
- разработка проекта организации археологических работ.

2.2.3. Натурные исследования:

- археологическая разведка;
- надзор и наблюдение за раскопками;
- раскопки;
- полевая обработка находок.

2.2.4. Камеральная обработка натуральных изысканий:

- обработка массового подъемного материала;
- подготовка находок для передачи в музей;

- систематизация, классификация, шифровка находок;
- составление пояснительной записки;
- составление отчета.

3. Методические подходы к определению стоимости работ, связанных с археологическими исследованиями

3.1. Базовая стоимость работ, связанных с археологическими исследованиями, определяется на основе метода нормируемых трудозатрат по формуле:

$$Bc_i = B_{cp} \times Чп \times Тп \times K_{кв}(уч), \quad (3.1)$$

где:

$Bc_i$  - базовая стоимость работы;

$B_{cp}$  - средняя выработка исполнителя;

$Чп$  - плановая численность исполнителей;

$Тп$  - плановое время, необходимое для выполнения данной работы;

$K_{кв}(уч)$  - коэффициент квалификации и участия исполнителя или группы исполнителей одного уровня квалификации в данной работе.

3.2. Средняя выработка исполнителя может быть определена с использованием следующей зависимости:

$$B_{cp} = \frac{ЗП_{cp} (1 + P)}{K_z} \times K_{кв}(уч), \quad (3.2)$$

где:

$ЗП_{cp}$  - средняя зарплата исполнителей работы;

$P$  - уровень рентабельности в организации-исполнителе;

$K_z$  - коэффициент, учитывающий долю зарплаты в себестоимости.

Коэффициент квалификации исполнителя идентичен индексу зарплаты ( $I_i$ ) (см. шкалу индексов в приложении 1).

Коэффициент квалификации (участия) коллектива исполнителей рассчитывается по формуле:

$$K_{кв}(уч) = \frac{\sum_{n=1}^n \frac{T_{fi}}{T_{п}} \times Ч_{пi} \times I_i}{Ч_{п}}, \quad (3.3)$$

где:

$T_{fi}$  - фактическое время работы исполнителей с одинаковым уровнем зарплаты;



Тп - плановая продолжительность выполнения работы;

Чпi - численность специалистов по группам с одинаковым уровнем зарплаты и временем участия в работе.

3.3. Для приведения базовой стоимости в соответствие с фактическими затратами на выполнение археологических исследований применяются коэффициенты, учитывающие усложняющие (упрощающие) факторы.

Полную стоимость отдельного вида работ по археологическим исследованиям можно представить формулой:

$$C_{ai}(i) = BC_i \times \prod_{n=1}^n PK_i, \quad (3.4)$$

где:

$\prod_{n=1}^n PK_i$  - произведение корректирующих коэффициентов.

3.4. Базовая стоимость работ, связанных со снятием современного покрытия (балластного отложения), определяется по соответствующим сборникам на строительные-монтажные работы (МТСН-98, ГСН-2001-01).

Базовая стоимость земляных работ, выполняемых при раскопках вручную, представлена в приложении 2.

#### 4. Базовые цены

##### 4.1. Базовые цены исходно-разрешительной документации

3.5. Общая стоимость работ, связанных с археологическими исследованиями, определяется как сумма стоимостей отдельных видов работ с учетом уровня инфляции по отношению к ценам 1998 года по формуле:

$$C_{ai}(об) = \sum_{n=1}^n C_{ai}(i) \times K_{тр} + \sum_{n=1}^n C_{п}(i) \times K_{ис}, \quad (3.5)$$

где:

$C_{ai}(об)$  - общая стоимость работ, связанных с археологическими исследованиями, в текущих ценах;

$\sum_{n=1}^n C_{ai}(i)$  - сумма стоимостей работ, связанных с археологическими исследованиями;

$K_{тр}$  - коэффициент инфляции на проектно-изыскательские работы, рассчитанные по нормируемым трудозатратам;

$\sum_{n=1}^n C_{п}(i)$  - сумма стоимостей работ, связанных со снятием современного покрытия, и земляных работ при раскопках;

$K_{ис}$  - коэффициент инфляции к общестроительным работам.

В общую стоимость работ должны быть включены дополнительные затраты, не учтенные в базовых ценах в соответствии с указаниями, изложенными в разделе 1 «Общие положения».

В общую стоимость работ должны быть включены дополнительные затраты, не учтенные в базовых ценах в соответствии с указаниями, изложенными в разделе 1 «Общие положения».

Таблица 1

(измеритель - объект)

№ п.п.	Категория сложности	Площадь территории в га до			
		1,0	5,0	10,0	на каждые 5,0 более 10,0
		а	б	в	г
1.	I	5075	5790	6710	780
2.	II	5900	6725	7805	920
3.	III	7110	8105	9400	1100
4.	IV	8600	9865	11375	1345

Описание категории сложности дано в таблице 4.

Состав работы к таблице 1 с разбивкой по составляющим в процентном соотношении.

Таблица 2

№ п.п.	Наименование работы	%
1	2	3
1.	Получение письма-заказа и ознакомление с представленной документацией	15
2.	Сбор предварительных данных о характере памятника, археологии и эволюции исторической застройки (архивно-библиографические изыскания с составлением краткой исторической справки)	25
3.	Закладка разведочных шурфов	10
4.	Определение методики и состава проведения археологических исследований	25
5.	Подготовка геоподосновы (разгрузка)	10
6.	Рекогносцировочное обследование территории, зданий и сооружений	15
	Итого	100

Примечание. При изменении проекта строительства в процессе археологических работ

пункты 3 и 4 таблицы 2 расценивать дополнительно от таблицы 1 с коэффициентом - 1,2.

Таблица 3

№ п.п.	Наименование работы	Единица измерения	Базовая цена в руб.
1	2	3	4
1.	Составление и оформление договорной и исполнительной документации	Объект	1355
2.	Получение открытого листа на право производства археологических разведок и раскопок	Открытый лист	1210
3.	Получение ордера на производство подготовительных земляных и строительных работ	Ордер	3030

Примечание к п. 2. Нормой предусмотрено получение открытого листа археологом, имею-

щим опыт работы. При получении открытого листа впервые к норме применять К - 1,3.

Таблица 4

Категория сложности	Описание категорий сложности к таблице 1
1	2
I	Объект в пределах строительной площадки, на котором проводились археологические изыскания
II	Объект в пределах строительной площадки, имеющий только архивные или библиографические данные
III	Объект в пределах строительной площадки, не имеющий сведений
IV	Объект в пределах строительной площадки, открытый вновь

4.2. Проектные работы

Таблица 5  
(измеритель - объект)

№ п.п.	Категория сложности	Площадь территории в кв. м до				
		100	500	1000	2000	на каждые 500 более 2000
		в	г			д
1.	I	5490	6950	8420	10355	820
2.	II	6100	7720	9345	11485	915
3.	III	6795	8645	10470	12875	1020
4.	IV	7715	9765	11825	14540	1155

Состав работы к таблице 5 с разбивкой по составляющим в процентном соотношении.

Таблица 6

№ п.п.	Наименование работы	%
1	2	3
1.	Нанесение на ситуационный план объектов исследования	10
2.	Периодизация застройки. Составление схемы сохранности культурного слоя	30
3.	Разрез проектируемого объекта, совмещенный со схематическим разрезом по культурному слою	5
4.	Реконструкция объекта на исследуемый период	15
5.	План организации охранных археологических работ	15
6.	Схема мощности культурного слоя	20
7.	Составление ведомости и сметы на проведение натурных охранных археологических работ	5
	Итого	100

Таблица 7

№ п.п.	Наименование работ	Единица измерения	Базовая цена в руб.
1	2	3	4
1.	Историко-архивные библиографические исследования	Объект	13810
2.	Составление исторической записки по результатам историко-архивных и библиографических исследований	Печатный лист	5995
3.	Составление пояснительной записки	->-	7795
4.	Перевод исторических планов в современный масштаб (фрагмент плана Москвы на середину XIX в. с указанием владельцев)	Формат А4	220
5.	Историко-гидрографическая схема	->-	125
5.	Копирование исторических планов и документов	->-	75

Примечание к п. 1 таблицы 7. В случае работы в двух и более архивах к базовой цене применять  $K = 1,2$ .

Примечание к п.п. 2 и 3 таблицы 7. Один печатный лист (40000 печатных знаков) равен 24 страницам машинописного текста, отпечатанного через 1,5 интервала.

## 4.3. Натурные исследования

## А. Археологическая разведка

Таблица 8  
(измеритель - объект)

Площадь территории в кв. м до				
100	500	1000	2000	на каждые 500 более 2000
а	б	в	г	д
1220	1585	1875	2310	185

Состав работы к таблице 8 с разбивкой по составляющим в процентном соотношении.

Таблица 9

№ п.п.	Наименование работы	%
1.	Рекогносцировка территории с определением границ объекта	50
2.	Сбор подъемного материала	35
3.	Определение мест закладки шурфов	15
	Итого	100

## Б. Надзор и наблюдение

Таблица 10  
(измеритель - объект)

№ п.п.	Наименование работ	Площадь в кв. м до				
		100	500	1000	2000	на каждые 500 более 2000
		а	б	в	г	д
1.	Наблюдение за раскопками с ведением полевого дневника:					
	а) глубина до 0,6 м	3070	3880	4690	5715	435
	б) -»- 1,4 м	3455	4375	5290	6460	500
	в) -»- 3,0 м	3940	4980	6030	7360	570
	г) -»- 5,0	4530	5735	6935	8460	650
2.	Надзор с ведением журнала полевых работ:					
	а) глубина до 0,6 м	1880	2380	2870	3505	270
	б) -»- 1,4 м	2110	2665	3220	3930	300
	в) -»- 3,0 м	2380	3010	3640	4450	340
	г) -»- 5,0	2710	3430	4160	5065	390
3.	Надзор за снятием современного покрытия (балластного отложения)					
	а) снятие ручным способом	300	1095	-	-	-
	б) снятие машинным способом	80	210	360	660	95

Примечание. Фиксация зачисток ценами не учтена.

В. Раскопки

Таблица 11

№ п.п.	Наименование работы	Единица измерения	Базовая цена
1	2	3	4
1.	Фиксация горизонтальной зачистки раскопа по пластам	10 кв. м	300
2.	Фиксация вертикальной зачистки (стратиграфические колонки)	10 кв. м	350
3.	Фиксация археологических сооружений (по методике архитектурных обмеров)	Форматка	220
4.	Фиксация погребений	Форматка	480
5.	Составление ситуационного плана	Форматка	350
6.	Вынос в натуру объектов исследования	100 кв. м	170

Примечание. При наличии грунтовых вод к пунктам 1 и 2 применять К = 1,3.

Г. Полевая обработка находок

Таблица 12

№ п.п.	Наименование работы	Единица измерения	Базовая цена в руб.
1.	Мытье, маркировка, предварительная реставрация, упаковка находок	10 шт.	25
2.	Полевая зарисовка находки	Форматка	140
3.	Составление полевой описи	10 позиций	60
4.	Мытье, упаковка массовых находок	Упаковка	20

4.4. Камеральная обработка натуральных изысканий

Таблица 13

№ п.п.	Наименование работы	Единица измерения	Базовая цена в руб.
1.	Обработка индивидуальной находки	10 шт.	200
2.	Обработка массового подъемного материала	Упаковка	35
3.	Составление передаточной и коллекционной описи находок с компоновкой таблиц	10 позиций	60
4.	Составление отчета (текстовая часть)	Печатный лист	8160
5.	Комплектация альбома к пояснительным запискам, отчетам и другим текстовым материалам, включая до 20 фотографий	Альбом (до 5 экз.)	800

Примечание к таблице 13, п. 5. При количестве фотографий более 20 на каждые 10 применяется К - 1,1.

Таблица 14  
(измеритель - форматка (А4))

№ п.п.	Наименование работы	Масштаб	Базовая цена в руб.
1.	Вычерчивание находок с обводкой тушью	1:1	205
2.	Вычерчивание ситуационного плана на объект	1:10	305
3.	Вычерчивание плана раскопа по местам	1:20	265

№ п.п.	Наименование работы	Масштаб	Базовая цена в руб.
4.	Вычерчивание разгруженного плана размещения индивидуальных находок	1:20, 1:10	180
5.	Вычерчивание стратиграфических разрезов стенок раскопа	1:20	215
6.	Вычерчивание разрезов архитектурно-археологических размеров	1:10, 1:20	245
7.	Компоновка таблиц находок из описи с вычерчиванием в формате А4		250

Примечание. Стоимость покраски чертежей и прорисовки деталей с элементами художествен-

ного оформления определять по таблице 14 с коэффициентом 1,6.

## Приложение 1 к Методике

### Шкала индексов среднемесячной заработной платы непосредственных исполнителей (производственников) в проектном комплексе

№ п.п.	Наименование должностей	Индекс среднемесячной заработной платы непосредственных исполнителей (Иi)
1	2	3
1.	Начальник отдела	2,00
2.	Руководитель сектора	1,80
3.	Главный археолог (специалист)	1,60
4.	Ведущий археолог	1,00
5.	Архитектор 1-й категории	0,90
6.	Археолог 2-й категории	0,85
7.	Археолог 3-й категории	0,80
8.	Техник	0,70

## Приложение 2 к Методике

### Базовые цены на земляные работы, выполняемые в процессе археологических исследований

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее приложение содержит базовые цены на выполнение земляных (шурфовочных и раскопочных) работ с целью выявления археологического материала.

1.2. Стоимость трудовых затрат и материалов определена в тарифах и ценах 1998 г.

1.3. Ценами учтены накладные расходы, плановые накопления и другие начисления.

1.4. Базовой ценой предусматривается выполнение работ с соблюдением перерывов, связанных с изучением находок и фиксацией состояния культурного слоя.

1.5. Базовые цены рассчитаны на разработку грунтов естественной влажности. При проведении работ в мокрых грунтах к стоимости затрат применять коэффициенты:

- грунты I группы - 1,1;
- грунты II группы - 1,15;
- грунты III группы - 1,2.

Таблица 1

№ п.п.	Категория сложности	Описание категории сложности
1.	I	Рыхлый песок, растительный слой без корней, рыхлые лесовидные суглинки, супеси, супесь и песок с включениями гальки (щебня, дресвы) до 10%
2.	II	Дерн с корнями, плотный песок, песчаные отложения и супеси с включением гальки от 10 до 30%
3.	III	Плотные суглинки, глина, глинистые породы с включением щебня до 10%, песчаные породы и супеси с включением гальки и щебня свыше 30%, уплотненный строительный мусор
4.	IV	Твердая глина, уплотненный строительный мусор, кора выветривания (дресва до 80%), гравий, галька, мерзлые грунты II и III категорий, конгломераты осадочных пород

## 2. Базовые цены по видам земляных работ

### 2.1. Копка грунта (шурфы, раскопы, траншеи)

Состав работы:

1. Рыхление грунта вручную на 1/2 штыка лопаты.
2. Откидывание грунта на полку или бровку.
3. Разборка грунта с переноской полок.

Таблица 1

Глубина раскопа в м до															
1,0				3,0				5,0				более 5,0			
Группа грунтов															
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р
68-36	93-83	135-83	204-19	87-57	120-64	173-36	261-38	115-27	142-53	214-91	310-08	131-36	162-64	244-85	353-43

Примечание. Устройство креплений стенок раскопа нормами таблицы не учтено.

### 2.2. Засыпка грунта

Таблица 2  
(измеритель - 1 куб. м грунта)

Группа грунта			
I	II	III	IV
а	б	в	г
26-81	33-51	40-60	51-83

### 2.3. Просеивание грунта на раскопах

Состав работы:

1. Просеивание грунта через грохот.
2. Просмотр грунта с отбором находок.
3. Уборка отсева.

Таблица 3  
(измеритель - 1 куб. м грунта)

Группа грунта	
I-II	III-IV
а	б
42-00	47-36

## 2.4. Устройство креплений стенок при раскопках

Таблица 4  
(измеритель - 1 кв. м укрепляемой стенки)

Устойчивые грунты			Неустойчивые грунты		
Глубина в м до					
3,0	5,0	более 5,0	3,0	5,0	более 5,0
а	б	в	г	д	е
72-53	80-14	89-96	145-79	155-17	166-79

Примечания:

1. При устройстве креплений без засыпки пустот за креплением применять коэффициент - 0,9.

2. При наличии креплений без распорок в средней части плана применять коэффициент- 1,03.

## 2.5. Разборка креплений стенок раскопа

Таблица 5  
(измеритель - кв. м разбираемой стенки)

Глубина креплений в м до		
3,0	5,0	более 5,0
а	б	в
8-49	13-85	16-38



## **О вводе в действие нормативно-методических документов по ценообразованию в проектировании**

Приказ Правительства Москвы и Председателя комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 2 апреля 2004 г. № 43

Во исполнение распоряжения Правительства Москвы от 27.11.2002 № 1852-РП «О дальнейшем совершенствовании нормативно-методической базы в области градостроительства в г. Москве на 2003-2004 гг.» и на основании решения Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол от 23.03.2004 № 1/МС-9-04, пункты 9 и 11) приказываю:

1. Ввести в действие следующие нормативно-методические документы по ценообразованию в проектировании:

- Рекомендации по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.). МРР-3.2.40-04;

- Сборник базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения. МРР-3.2.44-04.

2. Организациям, осуществляющим проектную деятельность в г. Москве, при определении

стоимости соответствующих работ пользоваться настоящими нормативно-методическими документами. При определении стоимости изготовления демонстрационных материалов с момента выхода настоящего приказа не применять:

- пункт 4 таблицы 7 и таблицу 9 Временного порядка определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве. МРР-3.2.03.1-2000;

- пункт 1 таблицы 17 Порядка определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации. МРР-3.2.03-96.

3. ГУП «НИАЦ» обеспечить издание и распространение утвержденных настоящим приказом нормативно-методических документов по заявкам заинтересованных организаций.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя председателя Москомархитектуры Романенко В.Г.

Председатель  
А.В. Кузьмин

## Об авансовых платежах при строительстве объектов городского заказа

Распоряжение Правительства Москвы от 15 апреля 2004 г. № 705-ПП

В целях обеспечения в 2004 году своевременного ввода в эксплуатацию объектов по городскому заказу и в соответствии с п. 1.4 постановления Правительства Москвы от 9 июля 2002 года № 518-ПП «О совершенствовании системы размещения и исполнения городских заказов»:

1. Разрешить не применять положения пункта 1.3 постановления Правительства Москвы от 9 июля 2002 года № 518-ПП «О совершенствовании системы размещения и исполнения городских заказов» при предоставлении авансо-

вых платежей по объектам, включенным в адресную инвестиционную программу Правительства Москвы на 2004 год, к ОАО «Москапстрой», ЗАО «Моспромстрой» и ЗАО Фирма «Москапстройкомплект», имеющим опыт выполнения городских государственных заказов более пяти лет и обеспечивающим качественное и своевременное выполнение городских заказов.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

## Об организации работ по информационному сопровождению строительства

Распоряжение Правительства Москвы от 5 мая 2004 г. № 867-ПП

В целях обеспечения финансирования работ по информационному сопровождению крупных градостроительных решений и иных городских проектов по новому строительству и реконструкции:

1. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы совместно с Москомэкспертизой и с участием ОАО «Московские информационные технологии» в месячный срок разработать и утвердить Порядок организации работ по информационному сопровождению крупных градостроительных решений и иных городских проектов по новому строительству и реконструкции.

2. Установить, что перечень конкретных объектов строительства и реконструкции, требующих информационного сопровождения, оформляется совместным решением Москомархитектуры и Москомэкспертизы и утверждается первым заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресиным В.И.

Расчет стоимости работ проводится в соответствии с утвержденным Порядком (п. 1).

3. Возложить на Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы функции государственного за-

казчика по информационному сопровождению объектов городского заказа.

4. Источниками финансирования расходов по информационному сопровождению строительства являются средства инвесторов.

5. Финансирование работ по информационному сопровождению объектов городского заказа осуществляется за счет средств капитальных вложений, планируемых в составе адресной инвестиционной программы города Москвы.

6. Департаменту экономической политики и развития города Москвы по предложению городского заказчика - Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы предусматривать в адресной инвестиционной программе города Москвы начиная с 2004 года лимиты капитальных вложений на выполнение работ по информационному сопровождению объектов городского заказа в пределах средств, установленных инвестиционной программой города Москвы на соответствующий год, на основании расчетов стоимости (п. 2).

7. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

## О возмещении затрат на разработку и оформление документов для оформления в собственность города Москвы вновь построенных, реконструируемых объектов в 2004 году

Распоряжение Правительства Москвы от 27 мая 2004 г. № 1035-ПП

В целях реализации распоряжения Правительства Москвы от 30 апреля 2003 года № 711-ПП «О возмещении затрат на разработку и оформление документов для оформления в собственность города Москвы вновь построенных, реконструируемых объектов»:

1. Установить на 2004 год усредненные показатели стоимости затрат на разработку и оформление городскими заказчиками документов для регистрации прав собственности города Москвы на вновь построенные, реконструируемые объекты городского заказа согласно приложению.

2. Департаменту экономической политики и развития города Москвы включить по предложениям городских инвесторов затраты, связанные с оформлением в собственность города Москвы вновь построенных, реконструируемых объектов, в адресную инвестиционную программу на 2004 год в пределах лимитов капитальных вложений, установленных инвестором.

3. Контроль за настоящим распоряжением возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

### Приложение к распоряжению Правительства Москвы от 27 мая 2004 г. № 1035-ПП

**Усредненные показатели стоимости затрат на разработку и оформление городскими заказчиками документов для регистрации на оформление в собственность города Москвы прав на построенные, реконструируемые объекты городского заказа**

№ п.п.	Наименование (классификация) объектов, передаваемых в собственность города Москвы	Стоимость затрат (с НДС) на один передаваемый в собственность объект (тыс. руб.)
1	2	3
1.	Жилые здания	4,5
2.	Объекты соцкультбыта	6,0
3.	Производственные объекты коммунального назначения	10,5
4.	Центральные тепловые пункты	9,0
5.	Внутриплощадочные инженерные сети	6,3
6.	Городские инженерные сети и коммуникации	9,0
7.	Нежилые помещения (отдельно стоящие, встроенно-пристроенные)	4,5
8.	Объекты дорожно-мостового строительства	14,0

Показатели стоимости затрат предусматривают объем разрабатываемой документации и ее согласование, установленные в приложении 2 к распоряжению первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 21.12.2000 № 1058-РЗП «О дополнительных мерах по при-

емке-передаче объектов инженерного и коммунального назначения» и Федеральным законом от 09.06.2003 № 69-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## **Об утверждении коэффициента пересчета отпускных стоимостей на работы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности**

Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 декабря 2003 г. № 14-Р

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2003 года № 304-ПП «О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений» и решением Межотраслевого совета по рассмотрению проектов регулируемых цен (тарифов) при Департаменте экономической политики и развития города Москвы (протокол заседания Совета от 26 декабря 2003 года № 6):

1. Утвердить и ввести в действие с 1 января 2004 года коэффициент пересчета отпускных

стоимостей на работы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденных протоколом Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы от 18.04.2003 № 6-86-1003/3-5, в размере 1,11.

2. Отделу цен и тарифной политики Департамента экономической политики и развития города Москвы довести настоящее распоряжение до Департамента финансов города Москвы, ГУП МосгорБТИ.

Руководитель Департамента  
Ю.В. Росляк

## **Протокол № 1/МС-9-04 от 23 марта 2004 года**

Присутствовали: члены Межведомственного совета и приглашенные согласно прилагаемому списку <\*>.

Повестка дня

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в марте 2004 года в связи с инфляционными процессами.
  2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен марта 2004 года.
  3. О рассмотрении Сборника цен эксплуатации строительных машин по состоянию на март 2004 года.
  4. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен марта 2004 года.
  5. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен марта 2004 года.
  6. О согласовании индексов пересчета стоимости оборудования в текущий уровень цен I-II кварталов 2004 года от базисного уровня цен 1998 года.
  7. О введении в действие Дополнения № 18 к МТСН 81-98.
  8. О введении в действие Дополнения № 13 к элементным сметным нормам в составе МТСН 81-98.
  9. О согласовании Сборника базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения.
  10. О согласовании Методики «Разработка коэффициентов пересчета в текущий уровень цен стоимости работ, определяемой на основе Правил определения авторского вознаграждения за создание произведений изобразительного искусства 2001 года».
  11. О согласовании Рекомендаций по определению стоимости изготовления демонстрацион-
- ных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.) МРР-3.2.40-03.
12. О внесении дополнений в приложение № 1 к протоколу Межведомственного совета от 20.02.2004 № 1/МС-8-04 по коэффициентам пересчета стоимости проектирования и авторского вознаграждения за создание произведений изобразительного искусства на 2004 год.
  13. О продлении действия на 2004 год корректирующего индекса к уровню базовых цен при определении стоимости конструкторских работ, выполняемых филиалом № 1 ГУП НКТЦ «СКБ-Мосстрой» по Справочнику Госстроя России.
  14. О согласовании отпускной цены на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей производства ОАО «Моспромжелезобетон».
  15. О возмещении затрат на оплату услуг ОАТИ.
  16. О согласовании прогнозных индексов пересчета стоимости СМР.
  17. Об учете в сметной документации затрат на складирование чистого (пригодного для обратной засыпки) грунта.
  18. О нормативной заработной плате по отраслям промышленности строительных материалов и стройиндустрии на II квартал 2004 года для учета при согласовании отпускных цен на продукцию, поставляемую на объекты городского заказа.
- Решение Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы
1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в марте 2004 года в связи с инфляционными процессами.
    - 1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2004 года обобщен-

ные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ в марте 2004 года.

Обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ за 2003 год

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1
Февраль	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1,0105
Март	23.03.2004 № 1/МС-9-04	1,0309

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для формирования уровня договорных цен и расчетов за выполнение работы не допускается.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен марта 2004 года.

2.1. Согласовать для формирования стартовых предложений по уровню твердых договорных цен на строительную продукцию, расчетов обобщенных коэффициентов инфляции и взаиморасчетов за выполненные объемы работ в строительстве по городу Москве в текущих ценах марта 2004 года Сборник № 03/2004-98 (выпуск 35) коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для города Москвы, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен.

3. О рассмотрении Сборника цен эксплуатации строительных машин по состоянию на март 2004 года.

3.1. Для формирования уровня твердых договорных цен стоимость эксплуатации строительных машин в марте 2004 года определять по Сборнику цен эксплуатации строительных машин (часть 1, выпуск 03/2004).

4. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен марта 2004 года.

4.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах марта 2004 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 34/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

5. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен марта 2004 года.

5.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен марта 2004 г. стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 25/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

6. О согласовании индексов пересчета стоимости оборудования в текущий уровень цен I-II кварталов 2004 года от базисного уровня цен 1998 года.

6.1. Согласовать индексы пересчета стоимости оборудования в текущий уровень цен I-II кварталов 2004 года от базисного уровня цен 1998 года (приложение 1).

7. О введении в действие Дополнения № 18 к МТСН 81-98.

7.1. Ввести в действие Сборник дополнений № 18 к сборникам Московских территориальных сметных нормативов в базисном уровне цен 1998 года.

8. О введении в действие Дополнения № 13 к элементным сметным нормам в составе МТСН 81-98.

8.1. Ввести в действие Сборник дополнений № 13 к элементным сметным нормам в составе МТСН 81-98.

9. О согласовании Сборника базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения.

9.1. Согласовать и ввести в действие для определения стоимости разработки проектной документации по организации дорожного движения на проектируемых автомагистралях, при строительных, ремонтных и геодезических работах на проезжей части автодорог, реконструкции городских объектов Сборник базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения.

10. О согласовании Методики «Разработка коэффициентов пересчета в текущий уровень цен стоимости работ, определяемой на основе Правил определения размера вознаграждения (гонорара) автора (творческого коллектива) за создание произведений изобразительного ис-



куства, художественного проектирования и конструирования, сценариев произведений».

10.1. Согласовать и ввести в действие для пересчета стоимости художественных произведений из базового уровня III квартала 2001 года в текущий уровень цен Методику «Разработка коэффициентов пересчета в текущий уровень цен стоимости работ, определяемой на основе Правил определения размера вознаграждения (гонорара) автора (творческого коллектива) за создание произведений изобразительного искусства, художественного проектирования и конструирования, сценариев произведений».

11. О согласовании Рекомендаций по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и прочее).

11.1. Согласовать и ввести в действие Рекомендации по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.) для применения при определении стоимости демонстрационных материалов, разрабатываемых в дополнение к проектным материалам в соответствии с заданием на проектирование или по отдельному заказу.

12. О внесении дополнений в приложение № 1 «Коэффициенты инфляционного изменения базовой стоимости проектирования объектов городского заказа для использования при формировании уровня договорных цен на 2004 год» к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 20 февраля 2004 г. № 1/МС-8-04.

12.1. Внести дополнения и изменения в приложение № 1 к протоколу заседания Межведомственного совета от 20.02.2004 № 1/МС-8-04 согласно приложению 2.

13. О продлении действия на 2004 год корректирующего индекса к уровню базовых цен при определении стоимости конструкторских работ, выполняемых филиалом № 1 ГУП НКТИЦ «СКБ-Мосстрой», по Справочнику базовых цен

Госстроя России (письмо филиала № 1 ГУП НКТИЦ «СКБ-Мосстрой» от 23.12.2003 № 132).

13.1. Продлить на 2004 год действие корректирующего индекса к уровню базовой стоимости конструкторских работ, определенной на основании Справочника базовых цен Госстроя России, в размере 0,5.

14. О согласовании отпускной цены на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей производства ОАО «Моспромжелезобетон».

14.1. Согласовать отпускную цену на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей производства ОАО «Моспромжелезобетон» в размере 10600 рублей за куб. м, франко-транспортные средства заказчика (без НДС).

15. О возмещении затрат на оплату услуг ОАТИ.

15.1. Поручить ОАО «Мосинжстрой» представить расчеты-обоснования затрат на оплату услуг ОАТИ.

Департаменту экономической политики и развития города Москвы рассмотреть правомерность взимания услуг ОАТИ по объектам городского заказа и подтвердить цены на эти услуги. Материалы рассмотреть на ближайшем заседании Межведомственного совета.

16. О согласовании прогнозных индексов пересчета стоимости СМР.

16.1. Согласовать для применения прогнозные индексы пересчета сметной стоимости строительства, определенной в базисных ценах 1998 г., в уровень цен декабря 2003 года для определения лимитов капитальных вложений на 2004-2005 годы и ввести в действие распорядительным документом.

17. Об учете в сметной документации затрат на складирование чистого (пригодного для обратной засыпки) грунта.

17.1. Стоимость размещения грунтов, полученных в результате производства земляных работ при строительстве в городе Москве и не используемых для обратной засыпки:

Виды разработанных грунтов	Экологическое состояние грунтов	Цена за размещение 1 куб. м, руб. (без НДС)	
		В ценах 1998 г.	В ценах на 01.04.2004
Минеральные	Незамусоренные	4,9	10,2
Насыпные	Экологически чистые	14,3	30,0
	Экологически загрязненные	28,2	59,3

Виды разработанных грунтов	Экологическое состояние грунтов	Цена за размещение 1 куб. м, руб. (без НДС)	
		В ценах 1998 г.	В ценах на 01.04.2004
Насыпные замусоренные	Экологически чистые	48,4	101,7
	Экологически загрязненные	100,9	211,9
Свалочные массы	Экологически загрязненные	155,0	325,5

Среднее плечо перевозки грунтов (кроме свалочных масс), не используемых для обратной засыпки на полигоны/карьеры Московской области, по округам:

Округ	Плечо перевозки, км
ЦАО	38,5
САО	29,1
СВАО	33,1
ВАО	36,9
ЮВАО	55,3
ЮАО	34,0
ЮЗАО	35,8
ЗАО	35,3
СЗАО	51,2
Зеленоград	13,8

Среднее плечо перевозки экологически загрязненных грунтов (свалочных масс) на полигоны 50 км.

<\*> Не приводится.

18. О нормативных уровнях заработной платы по отраслям промышленности строительных материалов и стройиндустрии на II квартал 2004 года для учета при согласовании отпускных цен на продукцию, поставляемую на объекты городского заказа.

18.1. Установить на II квартал 2004 года следующие нормативные уровни заработной платы по отраслям для учета при согласовании отпускных цен на продукцию промышленности строительных материалов и стройиндустрии, поставляемую для городского строительства, по отраслям:

Изделия сборного железобетона	7200 руб.
Бетоны и растворы товарные	7200 руб.
Изделия деревообработки	5250 руб.
Нерудные материалы	4150 руб.
Изделия из синтетических материалов	300 руб.
Изделия керамические	6480 руб.
Изделия машиностроения	5800 руб.
Асфальтобетонные смеси	5100 руб.
Автомобильные перевозки	5800 руб.

### Приложение 1 к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 23 марта 2004 г. № 1/МС-9-04

#### Индексы изменения стоимости оборудования в текущем уровне цен I-II кварталов 2004 года к базисному уровню цен 1998 года

№ п.п.	Отрасль	Индекс
1	2	3
1.	Экономика в целом (прочие отрасли хозяйства: административные здания, военкоматы, КПП и т. д.)	2,86
2.	Электроэнергетика	3,07
3.	Нефтеперерабатывающая промышленность	4,71
4.	Промышленность строительных материалов	3,03
5.	Легкая промышленность	2,80
6.	Пищевая промышленность	2,87
7.	Сельское хозяйство	2,61
8.	Транспорт	3,08
9.	Связь	2,90
10.	Строительство	3,06

№ п.п.	Отрасль	Индекс
1	2	3
11.	Торговля и общественное питание	3,05
12.	Жилищное строительство (включая внутриквартальные трансформаторные подстанции, тепловые пункты и т.д.)	2,96
13.	Непроизводственная сфера (культура, образование, здравоохранение, физкультура), объекты коммунального хозяйства (в том числе мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы)	2,86
14.	Бытовое обслуживание населения	3,18

**Приложение 2 к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 23 марта 2004 г. № 1/МС-9-04**

**О внесении дополнений в приложение № 1 «Коэффициенты инфляционного изменения базовой стоимости проектирования объектов городского заказа для использования при формировании уровня договорных цен на 2004 год» к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы от 20 февраля 2004 г. 1/МС-8-04**

Решение:

1. Пункт 1.2, подпункт 1.2.1 приложения № 1 к протоколу заседания Межведомственного совета от 20.02.2004 № 1/МС-8-04 о коэффициен-

тах инфляционного изменения базовой (сметной) стоимости основных проектных работ в ценах на 01.01.1998 изложить в следующей редакции:

	2004 год			
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1.2. Для переходящих работ, стоимость которых определена до 2004 года на основании:				
1.2.1. Порядка определения стоимости проектных работ для строительства в г. Москве (4-я редакция) МРР-3.2.06.04-00				
- для формирования договорных цен на проектные работы по конкретным объектам городского заказа	3,007 x 0,35 x x Кк x Кд	3,075 x 0,35 x x Кк x Кд	3,121 x x 0,35 x x Кк x Кд	3,183 x x 0,35 x x Кк x Кд

Величины коэффициентов Кк и Кд определяются в соответствии с таблицами 3 и 4 Порядка (4-я редакция)».

2. Таблицу «Коэффициенты инфляционного

изменения базовой стоимости проектирования объектов городского заказа для использования при формировании уровня договорных цен на 2004 год» дополнить п. 4 в следующей редакции:

	2004 год			
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
4. Коэффициенты инфляционных изменений базовой ставки авторского вознаграждения, определяемой на основании Правил определения размера вознаграждения (гонорара) автора (творческого коллектива) за создание произведений изобразительного искусства, художественного проектирования и конструирования, сценариев произведения	1,700	1,717	1,737	1,757

## Временные рекомендации для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети МРР-3.2.03.1-1-03

Временные рекомендации для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети, МРР-3.2.03.1-1-03 разработаны временным творческим коллективом, представленным специалистами ГУП «НИИАЦ» Москомархитектуры (Дронова И.Л., Соболев В.К.), ГУП НИиПИ Генплана (Крестмейн М.Г.).

Введены в действие приказом председателя Москомархитектуры от 24.07.2003 № 128 на основании решения Межведомственного совета по ценовой политике при Правительстве Москвы (протокол от 27.06.2003 № 1/МС-1, п. 11).

### Введение

Временные рекомендации предназначены для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети.

Настоящий нормативно-методический документ позволяет определить стоимость работ (услуг) с учетом осложняющих (упрощающих) факторов, оказывающих влияние на трудоемкость разработки проектов планировки улично-дорожной сети.

При разработке документа использованы данные, полученные экспертным путем ведущими специалистами ГУП НИиПИ Генплана г. Москвы, и нормативно-методические положения, изложенные в документах:

- Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000;

- Положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов планировки территорий улично-дорожной сети в городе Москве, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 16.07.2002 № 539-ПП.

### 1. Общие положения

1.1. Временные рекомендации являются методической основой для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети.

1.2. Данный нормативно-методический документ следует применять совместно с Временным порядком определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000.

1.3. Временные рекомендации уточняют нормативно-методические положения, изложенные во Временном порядке определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000, с целью учета специфических особенностей проектирования улично-дорожной сети.

1.4. Стоимость разработки проекта планировки определяется на полный объем документации и распределяется по разделам в соответствии с разбивкой по составу, представленному в таблице 1 (настоящая разбивка является ориентировочной и может быть скорректирована по отдельным позициям в зависимости от специфических особенностей рассматриваемой территории).

1.5. Стоимость дополнительных работ определяется в соответствии с требованиями, изложенными в задании на проектирование, в том числе исполнение функций заказчика, научно-исследовательские работы, изыскания и пр.

1.6. Стоимость работ и услуг, по которым отсутствуют нормативно-методические документы по ценообразованию, определяется на основании трудозатрат по методике, представленной в протоколе РМВК от 22.08.2001 № 6-86-1003/1-22.

1.7. Разработка санитарно-защитных зон, а также визуально-ландшафтный анализ выполняются по отдельному заказу и оцениваются как самостоятельная работа.

Таблица 1

### Состав проекта планировки улично-дорожной сети

№ п.п.	Наименование раздела	Крi
1	2	3
	Общая пояснительная записка	0,055
1.	Раздел 1. Существующее положение	0,265
1.1.	Местоположение и роль объекта проектирования в транспортной системе города (округа, сектора, района), М 1:10000-1:5000	0,005
1.2.	Анализ современного состояния, опорный план, М 1:2000	0,08

№ п.п.	Наименование раздела	Крi
1	2	3
1.3.	Историко-архитектурная опорная схема, М 1:2000	0,02
1.4.	Анализ и схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	0,06
1.5.	Схема основных инженерных коммуникаций, М 1:2000	0,02
1.6.	Поперечные профили, М 1:200	0,02
1.7.	Обследование интенсивности движения и транспортных потоков, построение картограмм транспортных потоков	0,06
2.	Раздел 2. Проектные предложения	
2.1.	Принципиальное транспортно-планировочное решение	0,15
2.1.1.	Схема вариантов положения объекта планировки, М 1:5000-1:2000	0,10
2.1.2.	Поперечные профили по каждому варианту, М 1:200	0,01
2.1.3.	Продольный профиль по каждому варианту, М 1:2000; 1:200	0,02
2.1.4.	Расчет интенсивности движения и построение картограмм транспортных и пешеходных потоков	0,02
2.2.	Проектные предложения на рекомендуемый вариант	0,41
2.2.1.	План трассы магистрали (транспортного узла), М 1:2000	0,14
2.2.2.	Продольный профиль, М 1:200; 1:200	0,07
2.2.3.	Поперечные профили, М 1:200	0,02
2.2.4.	Схема вертикальной планировки, М 1:2000	0,03
2.2.5.	Схема основных инженерных коммуникаций, М 1:2000	0,02
2.2.6.	Схема информационного обеспечения участников дорожного движения, М 1:2000	0,02
2.2.7.	Схема использования подземного пространства, М 1:2000	0,02
2.2.8.	Размещение автостоянок, М 1:2000	0,01
2.2.9.	Организация движения общественного транспорта в прилегающем районе, М 1:2000	0,02
2.2.10.	Организация пешеходного движения, размещения внеуличных и наземных пешеходных переходов, М 1:2000	0,01
2.2.11.	Расчет интенсивности движения и построение картограмм транспортных и пешеходных потоков	0,05
3.	Раздел 3. Градостроительный регламент	0,005
3.1.	План линий градостроительного регулирования	0,005
4.	Раздел 4. Основные показатели и первоочередные мероприятия реализации проекта	0,115
4.1.	Основные показатели проекта	0,015
4.2.	Первоочередные мероприятия реализации проекта	0,05
4.3.	Экономическая оценка реализации проекта	0,05
	Итого	1,0

2. Расчет стоимости разработки проекта планировки улично-дорожной сети

2.1. Проекты планировки улично-дорожной сети подразделяются на следующие виды:

а) улично-дорожная сеть в составе микрорайона, района;

б) улично-дорожная сеть в межрайонном пространстве (магистральные улицы), общегородского и районного значения, трассы которой существуют на рассматриваемой территории;

в) вновь прокладываемая улично-дорожная сеть общегородского и районного назначения (магистрали, развязки).

Улично-дорожная сеть в пределах района разрабатывается в составе проекта планировки микрорайона, района.

Улично-дорожная сеть в межрайонном пространстве разрабатывается в пределах существующей трассировки. При этом ширина полосы рассматриваемой территории принимается в за-

висимости от класса проектируемой магистрали (таблица 3).

При вновь прокладываемой улично-дорожной сети городского назначения в состав рассматриваемой территории могут быть включены прилегающие участки, исследуемые при трассировке магистрали и размещении узлов развязок. Общая площадь рассматриваемой территории для данной ситуации определяется заданием на проектирование.

2.2. Стоимость разработки проекта планировки улично-дорожной сети в составе микро-района, района определяется в соответствии с указаниями, изложенными во Временном порядке определения стоимости разработки проектов планировки территории в г. Москве, МРР-3.2.03.1-2000, по формуле:

$$Спп(т) = (Спп(б) \times Крi + Сдоп) \times Кипп, \quad (1)$$

где:

Спп(т) - стоимость разработки проекта планировки территории в текущем уровне цен;

Спп(б) - базовая стоимость разработки проекта планировки территории;

Сдоп - стоимость дополнительных работ и услуг;

Крi - коэффициент содержания раздела (принимается в соответствии с разбивкой относительной трудоемкости по составу проекта);

Кипп - коэффициент инфляции к градостроительным проектным работам, утверждаемый Региональной межведомственной комиссией при Правительстве Москвы.

$$Спп(б) = БУПпп(98) \times Fпр \times \prod_{i=1}^n ПКi, \quad (2)$$

где:

БУПпп(98) - базовый удельный показатель стоимости разработки проекта планировки 1 га эталонной территории в ценах 1998 г. Значения БУПпп(98) принимаются по таблице 2;

Fпр - приведенная площадь территории;

$\prod_{i=1}^n ПКi$  - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие, упрощающие факторы.

фициентов, учитывающих усложняющие, упрощающие факторы.

Таблица 2

**Значения базовых удельных показателей БУПпп(98) разработки проекта планировки территорий, М 1:2000**

Площадь рассматриваемой территории в га	тыс. руб
1	2
До 20	10,4
->- 30	8,5
->- 50	6,3
->- 100	4,7
->- 200	3,5
->- 300	2,5
->- 400	2,2
->- 500	1,9
->- 600	1,6
->- 700	1,4
->- 800	1,3
->- 900	1,2
->- 1000	1,1
->- 1100	1,0
->- 1200	0,95
->- 1300	0,9
->- 1400	0,85
->- До 1500 и более	0,8

Примечания:

1. Таблица 2 дополнена значениями БУПпп(98) для территорий более 800 га.

2. При изменении масштаба применяются коэффициенты:

М 1:500 - 1,2; М 1:5000 - 0,75 (для производственных территорий Кк = 1,0); М 1:10000 - 0,6.

2.3. Стоимость разработки проекта планировки улично-дорожной сети в межрайонном пространстве, а также при вновь прокладываемой

мой улично-дорожной сети городского назначения определяется по формуле:

$$C_{пп}(т) = (C_{пп}(б)м + C_{пп}(б)у + C_{пп}(б) + C_{доп}) \times K_{пп}, \quad (3)$$

где:

$C_{пп}(б)м$  - базовая стоимость разработки проекта планировки магистрали;

$C_{пп}(б)у$  - базовая стоимость разработки проекта планировки транспортного узла.

$$C_{пп}(б)м = БУПм(98) \times L \times \prod_{n=1}^n ПКкi, \quad (4)$$

$$C_{пп}(б)у = БУПу(98) \times N_{\text{уз}} \times \prod_{n=1}^n ПКкi, \quad (5)$$

где:

БУПм(98), БУПу(98) - базовые удельные показатели стоимости разработки проекта планировки магистрали или транспортного узла (значения БУПм(98) и БУПу(98) представлены в таблицах 4 и 5);

$L$  - протяженность магистрали в км;

$n$  - количество транспортных узлов одинакового класса;

$\prod_{n=1}^n ПКкi$  - произведение корректирующих коэффициентов.

При расчете  $C_{пп}(б)$  величина приведенной площади ( $F_{пр}$ ) принимается с учетом значений ширины рассматриваемой территории, приведенной в таблице 3.

Таблица 3

### Ширина рассматриваемой территории при проектировании магистрали или транспортных узлов

№ п.п.	Категория магистрали и транспортного узла	Ширина рассматриваемой территории в м
1	2	3
	Магистрали:	
1.	Районного значения	100
2.	Общегородского значения 2 класса	200
3.	Общегородского значения 1 класса и линий скоростного рельсового транспорта	300
	Транспортные узлы:	
1.	4 класса	200 x 200
2.	3 класса	300 x 300
3.	2 класса	400 x 400
4.	1 класса	500 x 500

Таблица 4

### Значения базовых удельных показателей стоимости разработки проекта планировки транспортного узла, БУПу(98)

№ п.п.	Вид транспортного узла	БУПу(98) в тыс. руб. на узел	Примечание
1	2	3	4
1.	Транспортный узел 5 класса	88,0	1. Для транспортных узлов с линиями рельсового транспорта применять $K_k = 2,0$
2.	То же 4 класса	132,0	2. При изменении масштаба графических материалов в М 1:1000 или М 1:500 применять соответственно $K_k = 1,1$ и $1,4$
3.	То же 3 класса	1158,4	3. Стоимость разработки второго варианта плана магистрали в М 1:2000, а также отдельных элементов в М 1:500 принимается с $K_k = 0,8$ к основному варианту, каждого последующего – $K_k = 0,5$
4.	То же 2 класса	193,6	
5.	То же 1 класса	220,0	

Таблица 5

**Значения базовых удельных показателей разработки проекта планировки транспортных магистралей, БУПм(98)**

№ п.п.	Вид магистралей	БУПм(98) в тыс. руб. на 1 км	Примечания
1	2	3	4
1.	Магистральная улица районного значения с 2 полосами движения в каждую сторону, проходящая в отметках земли или транспортно-го узла	44,0	1. В зависимости от протяженности магистрали принимаются корректирующие коэффициенты: - дл. до 3,0 км - Кк = 1,0; - от 3,0 до 5 км – Кк = 0,9; - более 5 км – Кк = 0,8
2.	То же при 6 полосах движения	48,4	Для магистралей и улиц с линиями рельсового транспорта применять Кк = 1,8
3.	Магистральные улицы общегородского значения 2 класса при 6 полосах движения	52,8	Стоимость разработки второго варианта плана магистрали в М 1:2000, а также отдельных элементов в М 1:500 принимается с Кк = 0,8 к основному варианту, каждого последующего – Кк = 0,5
4.	То же при 8 полосах движения	57,2	При трассировке магистрали на эстакаде или в тоннеле принимать Кк = 1,4
5.	Магистральные улицы общегородского значения 1 класса при 6 полосах движения	61,6	Стоимость разработки второго варианта продольного профиля и дополнительного варианта поперечного профиля принимается с Кк = 0,8, каждого последующего – Кк = 0,5
6.	То же при 8 полосах движения	66,0	Стоимость проектных предложений по перекладке рельсовых путей принимается с Кк = 0,5

2.4. К корректирующим коэффициентам относятся:

- Куці - коэффициент, учитывающий местоположение территории в городе (значения Куці представлены в таблице 6).

Таблица 6

**Значение коэффициентов, учитывающих местоположение территории в городе**

Месторасположение территории в городе	Территория в пределах исторической застройки	Прочие территории
1	2	3
Куці	1,2	1,0

- Крек - коэффициент, учитывающий осуществление реконструктивных работ на территории, определяется по формуле:

$$Крек = \frac{SUM F_n + SUM F_{рекi} \times Креки}{F}, \quad (7)$$

где:

SUM F<sub>n</sub> - площадь участков территории, на которых не осуществляются реконструктивные мероприятия;

SUM F<sub>рек</sub> - площадь участков территории, на которых осуществляются реконструктивные мероприятия;

- Крекі - коэффициент реконструкции на рассматриваемый участок территории (Крекі = 1,1-1,3). Значение Крекі принимается экспертным путем по согласованию с заказчиком.

Коэффициент реконструкции на территории природного комплекса не применяется.

- Крі - коэффициент, определяющий полноту объема выполняемых работ (определяется расчетом по составу проекта планировки);

- Кк - коэффициенты к базовым удельным показателям стоимости (таблицы 4 и 5).

3. Примеры расчета стоимости разработки ПП УДС



3.1. Вновь прокладываемая магистральная улица.

1. Исходные данные:

- территория расположена за Малым кольцом МЖД;

- магистраль 2 класса, 6 полос движения - протяженность 5,7 км;

- 6 транспортных узлов - 3 узла 2 класса + 3 узла 3 класса.

2. Расчет стоимости разработки ПП УДС (магистраль и транспортные узлы):

$$Спп(т) = (Спп(б)м + Спп(б)у + Сдоп)Кипп;$$

$$Спп(б)м = БУПм(98) \times L \times \prod_{n=1}^n ПКкi;$$

$$Спп(б)у = БУПу(98) \times № \times \prod_{n=1}^n ПКкi.$$

Корректирующие коэффициенты:

- для магистрали:

$$Куцi = 1,0;$$

$$Кср = 0,5;$$

$$Кк = 0,8 \text{ (протяженность трассы } > 5,0 \text{ км);}$$

- для транспортных узлов:

$$Куцi = 1,0;$$

$$Кк = 0,25 \text{ (состав ПП).}$$

Базовая стоимость разработки ПП магистрали составит:

$$Спп(б)м = 52,8 \times 5,7 \times 1,0 \times 0,5 \times 0,8 = 120,38 \text{ тыс. руб.}$$

Базовая стоимость разработки ПП транспортных узлов:

$$Спп(б)у = (193,6 \times 3 + 158,4 \times 3) \times 1,0 \times 0,25 = 264,0 \text{ тыс. руб.}$$

Дополнительные работы

Определяются в зависимости от территории по МРР-3.2.03.1-2000.

Площадь рассматриваемой территории в соответствии с заданием принимается равной 400 га.

Выполнение историко-архитектурного опорного плана экологии, эскиза застройки территории.

Для расчета стоимости разработки ППТ используем формулу 1 МРР-3.2.03.1-2000 Порядка:

$$Спп(об) = Спп(б) + Сдоп,$$

где:

Спп(об) - общая стоимость разработки ППТ;

Спп(б) - базовая стоимость разработки ППТ;

Сдоп - стоимость дополнительных работ и услуг.

Базовая стоимость разработки ППТ определяется по формуле 2 МРР-3.2.03.1-2000:

$$Спп(б)98 = БУПпп(98) \times Fпр \times Kпз \times Kрек \times Kср,$$

где:

Спп(б)98 - базовая стоимость разработки ППТ в ценах 1998 г.;

БУПпп(98) - базовый удельный показатель стоимости разработки ППТ одного га эталонной территории;

Fпр - приведенная площадь территории в га определяется по формуле 3 МРР-3.2.03.1-2000:

$$Fпр = \sum Fi \times Kсfi \times Куцi,$$

где:

Fi - площадь отдельной части заданной территории (функциональной зоны);

Kсfi - коэффициент качества территории по признаку функционального зонирования;

Куцi - коэффициент, учитывающий месторасположение территории в городе;

Fi - по жилой зоне - 60 га;

Fi - по коммунально-производственной зоне - 120 га;

Fi - по общественно-деловому центру - 60 га;

Fi - по транспорту - 80 га;

Fi - по природному комплексу - 1,0 (см. табл. 3);

Kсfi - по жилой зоне - 1,0 (см. табл. 3);

Kсfi - по коммунально-производственной зоне - 2,0 (см. табл. 3);

Kсfi - по общественно-деловому центру - 0,9 (см. табл. 3);

Kсfi - по транспорту - 0,85 (см. табл. 3);

Kсfi - по природному комплексу - 0,75 (см. табл. 3);

Куцi - 1,0 (см. табл. 4);

Kпз - коэффициент плотности застройки для жилой зоны - 1,25 (см. табл. 6);

Kср - коэффициент полноты разработки ППТ - 0,185 (табл. 1).

## Расчет Фпр

F1, га	Ксф1, табл. 3	Кпз1, табл. 6	Куц1, табл. 4	Фпр
1	2	3	4	5
Коммунально-производственная 120	1,2	1,25	1,0	144,0
Селитебная 60	1,0		1,0	75,0
Общественно-деловой центр 60	0,9		1,0	54,0
Транспорт 80	0,85		1,0	68,0
Природный комплекс 80	0,75		1,0	60,0
SUM F1 400				401,0

Базовая стоимость разработки ППТ составит:

$$Спп(б) = 2,2 \times 401,0 \times 0,185 = 163,2 \text{ тыс. руб.}$$

Общая стоимость разработки ПП УДС в ценах 1998 г. равна:

$$Спп(98)УДС = 120,38 + 264,0 + 163,2 = 547,58 \text{ тыс. руб.}$$

Стоимость ПП УДС в текущих ценах - коэффициента инфляции - 1,736:

$$Спп(т) = 547,58 \times 1,736 = 950,6 \text{ тыс. руб.}$$

3.2. Магистральная улица в межрайонном пространстве.

1. Исходные данные:

- территория расположена за пределами Московской кольцевой дороги;
- магистраль 1 класса, протяженность 10,5 км + 2 транспортных узла 2 класса;
- плотность многоэтажной застройки - 7,0 тыс. кв. м/га;
- территория по функциональному зонированию подразделяется в % отношении:

селитебная - 40%;

производственная - 50%;

общественно-деловой центр - 10%.

2. Расчет стоимости разработки ПП УДС:

$$Спп(б)т = (Спп(б)м + Спп(б)у + Спп(б) + Сдоп) \times Кипп;$$

$$Спп(б)м = 61,6 \times 10,5 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,8 = 517,4 \text{ тыс. руб.};$$

$$Спп(б)у = 220,0 \times 2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 440,0 \text{ тыс. руб.};$$

$$Спп(б) = БУПпп(98) \times Фпр \times Кср;$$

$$Фпр = \sum F_i \times Кср_i \times Куц_i \times Кпз_i(Кп).$$

$F_i$  - площади территории с учетом функционального зонирования (определяются в соответствии с данными таблицы 3):

- площадь для прокладки магистрали:

$$F_m = 300 \times 10,5 = 3150 \text{ кв. м} = 315 \text{ га};$$

- площадь для размещения транспортных узлов:

$$F_y = 400 \times 400 \times 2 = 320000 = 32 \text{ га};$$

$$F_m + F_y = 315 + 32 = 347 \text{ га.}$$

Распределение по функциональному зонированию:

- селитебная -  $347 \times 0,4 = 138,8 \text{ га};$

- производственная -  $347 \times 0,6 = 208,2 \text{ га};$

- общественно-деловой центр -  $347 \times 0,1 = 34,7 \text{ га.}$

Приведенная площадь:

$$Фпр = (138,8 \times 1,0 + 208,2 \times 1,2 \times 1,0 + 34,7 \times 0,9) \times 1,0 = (138,8 + 249,8 + 31,2) \times 1,0 = 419,8 \text{ га.}$$

Корректирующие коэффициенты:

$Кпз = 1,25;$

$Кп = 1,0;$

$Кср = 0,54.$

$$Спп(б) = 2,35 \times 419,8 \times 0,54 = 532,7 \text{ тыс. руб.};$$

$$Спп(т) = (517,4 + 440,0 + 532,7) \times 1,736 = 1490,1 \times 1,736 = 2586,8 \text{ тыс. руб.}$$

# Протокол № 1/МС-10-04 от 26 апреля 2004 года

Присутствовали: члены Межведомственного совета и приглашенные согласно прилагаемому списку <\*>.

## Повестка дня

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в апреле 2004 года в связи с инфляционными процессами.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен апреля 2004 года.

3. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен апреля 2004 года.

4. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен апреля 2004 года.

5. Об определении норматива затрат на содержание службы заказчика при капитальном ремонте объектов здравоохранения города Москвы.

6. О включении в сводные сметные расчеты строек затрат, связанных с оплатой услуг ГУП «Мосводосток» по приемке и транспортировке сточных вод со строительных площадок.

7. О согласовании Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве, МРР-3.2.39-03.

8. О продлении действия повышающих коэффициентов для определения стоимости работ по ведению электронного геофонда города Москвы в ручном исполнении, определенных пунктом 4 протокола Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы от 05.12.2001 № 6-86-1003/1-34.

9. Об уточнении Методики расчета твердой договорной цены переходящих объектов на 2004 год.

10. О согласовании комплексной расценки на блочные комплектные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630, 1000, 1250 и блочного распределительного пункта БРП производства завода «ЭЗОИС».

Решение Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в апреле 2004 года в связи с инфляционными процессами.

1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2004 года обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ в апреле 2004 года.

Обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ за 2004 год

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1
Февраль	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1,0105
Март	23.03.2004 № 1/МС-9-04	1,0309
Апрель	20.04.2004 № 1/МС-10-04	1,0142

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для формирования уровня договорных цен и расчетов за выполнение работы не допускается.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен апреля 2004 года.

2.1. Согласовать для формирования стартовых предложений по уровню твердых договорных цен на строительную продукцию, расчетов обобщенных коэффициентов инфляции и взаиморасчетов за выполненные объемы работ в строительстве по городу Москве в текущих ценах апреля 2004 года Сборник № 04/2004-98 (выпуск 36) коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для города Москвы, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен.

3. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен апреля 2004 года.

3.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах апреля 2004 го-

да Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 35/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

4. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен апреля 2004 года.

4.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен апреля 2004 г. стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 26/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

5. Об определении норматива затрат на содержание службы заказчика при капитальном ремонте объектов здравоохранения города Москвы.

5.1. Согласовать норматив затрат на содержание службы заказчика на 2004 год 1,5% от объема осваиваемых капитальных вложений, представленный на основе откорректированных по замечаниям Департаментом экономической политики и развития города Москвы расчетов затрат ГУП «УКРиС ДЗ».

6. О включении в сводные сметные расчеты строок затрат, связанных с оплатой услуг ГУП «Мосводосток» по приемке и транспортировке сточных вод со строительных площадок.

6.1. Департаменту экономической политики развития города Москвы, Москомэкспертизе и ОАО «Мосстройцены» разработать предложения по включению этих затрат в состав накладных расходов и представить на согласование Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы в июне 2004 года.

7. О согласовании Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве, МРР-3.2.39-03.

7.1. Согласовать для введения в действие в установленном порядке Временную методику определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве, МРР-3.2.39-03 сроком на 1 год.

8. О продлении действия повышающих коэффициентов для определения стоимости работ по ведению электронного геофонда города Москвы в ручном исполнении, определенных пунктом 4 протокола Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы от 05.12.2001 № 6-86-1003/1-34.

8.1. Продлить установленный протоколами № 21 от 09.09.2000 и № 23 от 19.09.2000 Межведомственной комиссии (протокол РМВК № 6-86-1003/1-34 от 05.12.2001, подп. 4 «О формировании средств на ведение Мосгоргеотрестом электронного геофонда города Москвы») порядок применения повышающих коэффициентов на изыскательские работы, выполняемые в ручном виде для финансирования ведения электронного геофонда города Москвы, до 01.01.2005.

9. Об уточнении Методики расчета твердой договорной цены переходящих объектов на 2004 год.

9.1. Департаменту экономической политики развития города Москвы, Москомэкспертизе, ОАО «Мосинжстрой» до 20 мая 2004 года доработать Методику расчета твердой договорной цены переходящих объектов и довести до участников инвестиционно-строительного процесса в городе Москве.

10. О согласовании комплексной расценки на блочные комплектные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630, 1000, 1250 и блочного распределительного пункта БРП производства завода «ЭЗОИС».

10.1. Согласовать комплексную расценку на блочные комплектные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами: 2 БКТП-630, 1000, 1250 и пристройки к ним - блочный распределительный пункт БРП производства завода «ЭЗОИС» (приложение 1).

<\*> Не приводится.

**Приложение 1 к протоколу № 1/МС-10-04 от 26 апреля 2004 г.**

**Комплексная расценка блочной комплектной трансформаторной подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2БКТП-630, 1000, 1250 и блочного распределительного пункта (БРП)**

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Коэффициент
		01.01.1998	01.04.2004	
Комплексная расценка (включая затраты по изготовлению, установке на готовое основание, монтажным и пусконаладочным работам)				
2 БКТП-630 с TUR				
Всего	Комплект	831892	2153438	2,59
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	685714	1527150	2,23
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	9415	40914	4,35
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	66597	339123	5,09
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	69193	242853	3,51
Транспортные и заготовительно-складские расходы	->-	973	3398	3,49
2 БКТП-1000				
Всего	Комплект	1097810	2778438	2,53
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	897959	2006300	2,23
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	12039	46663	3,88
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	68026	343520	5,05
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	376623	3,19
Транспортные и заготовительно-складские расходы	->-	1658	5332	3,22
2 БКТП-1000 с АВР по высокой стороне				
Всего	Комплект	1277491	3173523	2,48
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	1075510	2396700	2,23
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	14169	51348	3,62
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	68026	343520	5,05
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	376623	3,19
Транспортные и заготовительно-складские расходы	->-	1658	5332	3,22
2 БКТП-1250 с АВР по высокой стороне				
Всего	Комплект	1349889	3381115	2,50
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	1099428	2450000	2,23
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	14456	51988	3,60
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	68026	343520	5,05

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Коэффициент
		01.01.1998	01.04.2004	
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	165750	528453	3,19
Транспортные и заготовительно-складские расходы	->-	2229	7154	3,21
Блочный распределительный пункт БРП-1-0,4-200-У1-99 (ВРШ-НО)				
Всего	Комплект	72993	178444	2,44
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	65051	144000	2,21
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	972	9257	9,52
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	6970	25187	3,61
Блочный распределительный пункт БРП-2-0,4-1200-У1-99 (TUR)				
Всего	Комплект	131080	300896	2,30
В том числе :				
Блок заводского изготовления	->-	122449	265000	2,16
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	1661	10709	6,45
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	6970	25187	3,61

## Протокол № 1/МС-11-04 от 21 мая 2004г.

Присутствовали: члены Межведомственного совета и приглашенные согласно прилагаемому списку <\*>.

### Повестка дня

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в мае 2004 года в связи с инфляционными процессами.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен мая 2004 года.

3. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен мая 2004 года.

4. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен мая 2004 года.

5. О согласовании отпускной цены на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей, производства ОАО «Моспромжелезобетон», в связи с подорожанием в апреле - мае т. г. цен на арматурную сталь.

6. Об уточнении Методики учета инфляции в строительстве остаточных объемах подрядных работ в твердых договорных ценах по переходящим объектам ввода 2004 года.

7. О согласовании комплексных прогнозных индексов пересчета сметной стоимости строительства определенной в базисных ценах 1998 года в уровень цен декабря 2004 года для формирования стартовых цен при проведении подрядных торгов и определения лимитов капитальных вложений на 2005 год.

8. О согласовании прогнозных коэффициентов инфляции на 2004 - 2005 годы для определения текущей стоимости строительства.

Решение Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в мае 2004 года в связи с инфляционными процессами.

1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2004 года обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ в мае 2004 года.

Обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ за 2004 год

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
январь	20.02.2004г. № 1/МС-8-04	1,0000
февраль	20.02.2004г. №1/МС-8-04	1,0105
март	23.03.2004г. № 1/МС-9-04	1,0309
апрель	20.04.2004г. № 1/МС-10-04	1,0142
май	21.05.2004г. № 1/МС-11-04	1,0170

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для формирования уровня договорных цен и расчетов за выполнение работы не допускается.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен мая 2004 года.

2.1. Согласовать для формирования стартовых предложений по уровню твердых договорных цен на строительную продукцию, расчетов обобщенных коэффициентов инфляции и взаиморасчетов за выполненные объемы работ в строительстве по городу Москве в текущих ценах мая 2004 года Сборник № 04/2004-98 (выпуск 37) коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для города Москвы определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен.

3. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен мая 2004 года.

3.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах мая 2004 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен выпуск 36/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

4. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен мая 2004 года.

4.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен мая 2004 года стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен выпуск 27/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

5. О согласовании отпускной цены на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей, производства ОАО «Моспромжелезобетон», в связи с подорожанием в апреле-мае т.г. цен на арматурную сталь.

5.1. Согласовать отпускную цену на железобетонные блоки обделки Серебряноборских тоннелей, производства ОАО «Моспромжелезобетон» в размере 11 200 рублей за м<sup>3</sup> франко-транспортные средства заказчика (без НДС) в текущих ценах.

6. Об уточнении Методики учета инфляции в строительстве остаточных объемах подрядных работ в твердых договорных ценах по переходящим объектам

6.1. В случаях наличия накопительного учета объемов выполненных работ по смете, остаточные

объемы 2-го и последующих годов строительства, определенные в базисных ценах 1993г., умножаются на коэффициенты пересчета по состоянию на декабрь месяц 1-го года строительства.

При отсутствии накопительного учета рекомендуется применять к стоимости остаточных объемов СМР по переходящим объектам в ценах 1-го года строительства коэффициент, определяемый отношением фактической инфляции подтвержденной протоколами Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы на конец 1-го года строительства к учтенной в договорной цене средней инфляции на 1-й год производства работ.

7. О согласовании прогнозных индексов пересчета сметной стоимости строительства определенной в базисных ценах 1998 года в уровень цен декабря 2004 года для формирования стартовых цен при проведении подрядных торгов и определения лимитов капитальных вложений на 2005 год.

7.1. Согласовать комплексные прогнозные индексы пересчета сметной стоимости строительства определенной в базисных ценах 1998 года в уровень цен декабря 2004 года для формирования стартовых цен при проведении подрядных торгов и определения лимитов капитальных вложений на 2005 год.

Приложение 1.

8. О согласовании прогнозных коэффициентов инфляции на 2004 - 2005 годы для определения текущей стоимости строительства.

8.1. Согласовать прогнозные коэффициенты инфляции на 2004 - 2005 годы для определения текущей стоимости строительства.

Приложение 2.

Заместитель председателя  
Межведомственного совета  
по ценовой политике в строительстве  
при Правительстве Москвы  
А.А. Шанин



**Приложение 1 к протоколу заседания Межведомственного Совета № М 1-МС-11-04 от 21.05.2004 г.**

**Индексы пересчета сметной стоимости строительства, определенной в базисных ценах 1998 г. в уровень цен декабря 2004 года для определения лимитов капитальных вложений на 2005 год**

№ п. п.	Виды объектов строительства	Индексы пересчета декабрь 2003г. к 1998г.	Прогнозные индексы пересчета декабрь 2004г. к 1998г.
1	2	3	4
<b>I Жилые здания</b>			
1.	П44Т	3,82	4,20
2.	КОПЭ	3,47	3,82
3.	П46М	3,70	4,07
4.	ПЗМ	3,43	3,77
5.	111-М	3,50	3,85
6.	ГМС-2001	3,55	3,91
7.	Жилые здания с железобетонными монолитными конструкциями	3,40*	3,74*
<b>II Объекты социальной сферы и быта</b>			
1.	Детские дошкольные учреждения	3,48	3,83
2.	Поликлиники	3,15	3,47
3.	Общеобразовательные школы	3,56	3,92
<b>III Внутри квартальные инженерные коммуникации</b>			
1.	Водопровод	3,15	3,47
2.	Теплоснабжение	3,19	3,51
3.	Канализация	3,38	3,72
4.	Водосток	3,68	4,05
5.	Центральные тепловые пункты	3,97	4,37
6.	Трансформаторные подстанции	3,19	3,51
7.	Линии связи и диспетчерской связи	3,50	3,85
8.	Дороги	3,96	4,36
9.	Вертикальная планировка	4,43	4,87
10.	Благоустройство	3,46	3,81
11.	Электрические кабельные сети(н/в)	4,32	4,75
12.	Питающие кабельные линии-10кВ (в/в)	3,90	4,29
13.	Наружное освещение	4,68	5,15
14.	Районные тепловые станции и котельные	3,58	3,94
<b>IV Городские инженерные коммуникации и сооружения</b>			
1.	Дороги	4,09	4,50
2.	Водосток	3,62	3,98
3.	Канализация	3,86	4,25
4.	Тепловые сети	3,49	3,84
5.	Водопровод и водоводы	3,92	4,31
6.	Коллекторы для подземных коммуникаций	3,80	4,18
7.	Пешеходные переходы	3,36	3,70
8.	Уличное освещение и контактные сети	4,08	4,49
9.	Мосты и путепроводы	3,60	3,96
10.	Благоустройство	3,50	3,85
11.	Газопроводы	4,02	4,42
12.	Микротоннель	4,72	5,19
13.	Водопонижение	3,03	3,33
14.	Насосные станции и очистные сооружения	3,55	3,91

Примечание:

1) Индексы применяются для определения текущей стоимости на стадии «Проект».

2) \* Индексы п. 7 будут уточнены дополнительно.





## Вопросы по налогообложению

**Вопрос:** У организации, занимающейся производством продукции, на промежуточном этапе технологического процесса получают полуфабрикаты, которые можно реализовать на сторону. Налогоплательщик просит разъяснить порядок определения стоимости в налоговом учете данных полуфабрикатов.

**Ответ:** Письмо от 23 октября 2003 г. № 26-12/59541

В соответствии со ст. 252 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налогоплательщик для целей налогообложения прибыли уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в ст. 270 НК РФ).

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных ст. 265 НК РФ, - убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Согласно подп. 4 п. 1 ст. 254 НК РФ в целях налогообложения прибыли к материальным расходам, в частности, относятся затраты на приобретение комплектующих изделий, подвергающихся монтажу, и (или) полуфабрикатов, подвергающихся дополнительной обработке у налогоплательщика.

При этом п. 4 ст. 254 НК РФ установлено, что определение стоимости сырья, запасных частей, комплектующих, полуфабрикатов и т.п. объектов, созданных самим налогоплательщиком, осуществляется исходя из оценки готовой

продукции (работ, услуг) в соответствии со ст. 319 НК РФ, то есть на основании расходов, относящихся согласно ст. 318 НК РФ к прямым расходам.

Таким образом, если в процессе производства конечной продукции (работ, услуг) у организации на определенном промежуточном этапе общего технологического процесса получается товарная продукция (работы, услуги), реализуемая (либо которую можно реализовать) на сторону, то расчет незавершенного производства ведется в отношении каждого вида промежуточной товарной продукции.

При этом стоимость продукции, потребляемой на последующих стадиях производства, принимается в оценке по прямым затратам.

Следует иметь в виду, что прямые расходы, связанные с производством конкретного вида продукции, включаются в стоимость этой изготавливаемой продукции, причем их распределение по фазам производства осуществляется пропорционально доле сырья по каждой фазе производства. Для этого организация обязана обеспечить данные о количестве исходного сырья в единице производимой продукции на каждой фазе (этапе) производства. В случае если организация занимается различными видами деятельности или выпускает различные виды продукции, то механизм распределения применяется в рамках производства каждого изделия. Таким образом, прямые расходы, связанные с производством конкретного вида продукции, включаются в стоимость этой изготавливаемой продукции. В случае если производство каждого вида товарной продукции в рамках одного технологического процесса изготовления конечной продукции относится к различным сферам деятельности, к которым применяются различные способы оценки незавершенного производства, то налогоплательщик вправе использовать единый способ распределения прямых затрат, предложенный ст. 319 НК РФ, по собственному выбору.

Принципы оценки остатков готовой продукции на складе и отгруженной, но не реализованной на конец текущего месяца продукции не зависят от отраслевой специфики налогоплательщика.

Учитывая изложенное, налогоплательщик обязан обеспечить формирование стоимости товарной продукции, изготавливаемой каждым цехом. При этом подобная стоимость формируется на основании только прямых расходов, относящихся к производству продукции этим цехом. При этом если цех изготавливает полуфабрикаты, то их стоимость, в свою очередь, является прямыми расходами и включается в стоимость готовой продукции, изготавливаемой с применением указанных полуфабрикатов. В случае когда вспомогательное производство выполняет работы (оказывает услуги) для основного производства, их стоимость формируется также на основании прямых расходов, относящихся к деятельности этого цеха, но сама стоимость этих работ (услуг) является косвенными расходами и в стоимость изготавливаемой продукции (работ, услуг) основного производства не включается, а учитывается в составе косвенных расходов текущего периода.

В случае когда невозможно определить отношение возникших у налогоплательщика прямых расходов к конкретному производственному процессу, направленному на изготовление данного вида продукции (выполнение работы, оказание услуги), налогоплательщик в своей учетной политике определяет механизм распределения указанных расходов с применением экономически обоснованных показателей.

При применении механизма распределения прямых расходов на остатки незавершенного производства, остатков готовой продукции, товаров отгруженных, предусмотренного ст. 319 НК РФ, следует учитывать, что суммы остатков незавершенного производства, готовой продукции и отгруженной продукции, определенные на конец месяца, учитываются при распределении прямых расходов в следующем месяце.

Пример распределения прямых расходов на остатки незавершенного производства, остатки готовой продукции на складе, на остатки отгруженной, но не реализованной на конец текущего месяца продукции для организаций, производство которых связано с обработкой и переработкой сырья, дан в разделе 6.3.3 Методических рекомендаций по применению главы 25 «Налог на прибыль организаций» части второй Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденных приказом МНС России от 20.12.2002 № БГ-3-02/729.

**Вопрос: Просьба разъяснить, освобождаются ли от уплаты единого социального налога товарищества собственников жилья?**

**Ответ: Письмо от 22 декабря 2003 г. № 28-11/70491**

В соответствии с подп. 8 п. 1 ст. 238 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не подлежат обложению единым социальным налогом (далее - ЕСН) суммы, выплачиваемые за счет членских взносов садоводческих, садово-огородных, гаражно-строительных и жилищно-строительных кооперативов (товариществ) лицам, выполняющим работы (услуги) для указанных организаций.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.04.2003 № 19/03 в силу ст. 4 Федерального закона от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», действие которого распространяется на все товарищества: товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, товарищества собственников жилья отнесены к организациям, приведенным в подп. 8 п. 1 ст. 238 Кодекса.

Из изложенного выше следует, что товарищества собственников жилья освобождаются от уплаты ЕСН с выплат, произведенных за счет членских взносов.

Следует учесть, что все перечисленные в рассматриваемом подп. 8 п. 1 ст. 238 категории работодателей являются налогоплательщиками, если они производят выплаты (начисления) физическим лицам, независимо от наличия льгот и обязаны представлять расчеты по авансовым платежам по ЕСН по утвержденным формам в установленные сроки, даже если сумма исчисленного налога имеет нулевое значение.

В случае если указанные категории налогоплательщиков осуществляют коммерческую деятельность, то выплаты в пользу физических лиц, произведенные за счет этого источника, подлежат обложению ЕСН в общеустановленном порядке.

**Вопрос: Организация осуществляет строительные-монтажные работы. С 2004 года она перешла на упрощенную систему налогообложения. Завершение строительства и ввод в эксплуатацию планируются также в 2004 году. Следует ли организации, руководствуясь подп. 3 п. 2 ст. 170 НК РФ, включать НДС по капитальным затратам 2003 года в стоимость основного средства?**

Ответ: **Письмо от 5 февраля 2004 г.**

**№ 24-11/7116**

В соответствии с п. 1 ст. 171 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщик имеет право уменьшить общую сумму налога на добавленную стоимость, исчисленную в соответствии со ст. 166 Кодекса, на установленные ст. 171 Кодекса налоговые вычеты.

Согласно абзацу 1 п. 6 данной статьи вычетам подлежат суммы налога, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями (заказчиками-застройщиками) при проведении ими капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, суммы налога, предъявленные налогоплательщику по товарам (работам, услугам), приобретенным им для выполнения строительно-монтажных работ, и суммы налога, предъявленные налогоплательщику при

приобретении им объектов незавершенного капитального строительства.

При этом в соответствии с п. 5 ст. 172 Кодекса вычеты сумм налога на добавленную стоимость, указанные в абзаце 1 п. 6 ст. 171 Кодекса, производятся по мере постановки на учет соответствующих объектов завершенного капитального строительства (основных средств) с момента, указанного в абзаце 2 п. 2 ст. 259 Кодекса, или при реализации объекта незавершенного капитального строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 346.11 Кодекса организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются плательщиками налога на добавленную стоимость.

Таким образом, организация, применяющая упрощенную систему налогообложения, права на налоговые вычеты, предусмотренные п. 5 ст. 172 Кодекса, не имеет.

## Консультации по вопросам ценообразования

МЦЦС «МОССТРОЙЦЕНЫ»

### Вопрос:

При ремонте поэтажных щитков, ВРУ и силовых щитов возникает необходимость в частичной замене автоматов, магнитных пускателей и кнопок типа ПКЕ. Просим разъяснить к чему их отнести: к оборудованию или материалам?

### Ответ:

Перечень не учтенных расценками материалов приведен в пункте 5 вводных указаний раздела 3 «Устройства пускорегулирующие», отдела 3 «Электросиловые и электроосветительные установки». Все остальное относится на стоимость оборудования.

### Вопрос:

При капитальном ремонте систем ППА и ДУ возникает необходимость в ремонте вентиляторов. Просим разъяснить, можно ли применять расценки главы 14 сборника 1 раздела 1.

### Ответ:

Для определения стоимости ремонта вентиляторов систем ППА и ДУ можно пользоваться расценками главы 14, сборник 1, раздел 1.

### Вопрос:

В расценке 3.27-42 в состав работ включена «вырубка образцов и заделка вырубок», причем только при укладке а/б смеси комплектом машин (при ручной укладке и других видах ук-

ладки а/б смеси этот вид работ отсутствует).

При взаиморасчетах с подрядными организациями, выполняющими работы по укладке а/б смеси, стоимость работ по данной расценке оплачивается полностью (без исключения вырубки образцов). Но ГДЕЗ, при сдаче объектов, должен в обязательном порядке предоставить результаты проверки вырубок специализированной организацией, с которой заключается договор на эти виды работ.

Просим Вас разъяснить, как поступать в данном случае.

### Ответ:

Все вопросы взаиморасчетов Заказчика с Подрядчиком определяются договорными отношениями. В договоре подряда должно быть оговорено, что проверка качества выполненных работ производится силами Заказчика. При расчетах за выполненные работы из оплаты исключается стоимость работ по проверке качества работ.

Так как затраты на содержание лабораторий учтены накладными расходами, поэтому расценки не требуют корректировки.

### Вопрос:

Согласно технологическому процессу при выполнении работ по монтажу фасадного или внутреннего газопровода

выполняется работа по продувке вновь смонтированного газопровода: расценками МТСН81-98 указанные работы не учтены.

### Ответ:

Необходимость продувки смонтированного газопровода производится перед его испытанием, поэтому и ее стоимость учтена в расценках на испытание газопроводов. Расценками таблицы 6.65-44 испытание трубопроводов не предусмотрено, и определять его стоимость следует дополнительно.

### Вопрос:

О правильности применения расценок при выполнении работ по реконструкции систем внутридомового газопровода. Когда и при каких условиях применять расценку: 6.65-44-2 или 6.65-44-6.

### Ответ:

Расценка 6.65-44-2 «Прокладка газопровода для кухни усредненного размера 8 м<sup>2</sup>» применяется в том случае, если для огнезащиты применяются щиты из асбестового картона КАОН-2.

### Вопрос:

Как правильно необходимо показывать сметную стоимость материалов и оборудования, выраженную в валюте в сметах и в актах выполненных работ, нужно ли показывать пересчет в рубли и банковский курс на момент вы-

хода сметы и актов выполненных работ.

**Ответ:**

При заключении контрактов на поставку оборудования и материалов в валюте стоимость импортного оборудования и материалов в текущих ценах определяется в рублях по курсу Центрального банка России на дату составления сметной документации (согласно п. 2.2. Правил определения сметной стоимости оборудования МТСН 81.13-98). В актах выполненных работ сметную стоимость материалов и оборудования импортного производства следует указывать в рублях по данным счетов-фактур.

**Вопрос:**

Прошу Вас дать разъяснения о правомерности применения коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен:

случай, когда работы фактически выполнены в 1-ом квартале т. г., финансирование работ произведено в 3-м квартале т. г. - правомерно ли применять коэффициенты пересчета 3 квартала в текущий уровень цен.

**Ответ:**

Коэффициенты пересчета сметной стоимости строительных работ применяются за тот период, когда они были выполнены, а не когда была произведена оплата выполненных работ. О приемке выполненных работ свидетельствует акт приема выполненных работ (КС-2). В том случае, если выполненные работы не были оплачены в установленные сроки, отношения регулируются в соответствии с ответственностью сторон за неисполнение принятых на себя обязанно-

стей, предусмотренной договором подряда.

Если работы выполнены в 1 квартале, то и коэффициенты для пересчета в текущий уровень цен применяются для месяца 1-го квартала, а не 3-го квартала, когда были оплачены работы, если иное не предусмотрено договором.

**Вопрос:**

Просим Вас дать разъяснение по применению понижающего коэффициента 0,5 при выполнении пусконаладочных работ, в частности пункта 8 Технической части МТСН 81.5-1-98, при выполнении работ по капитальному ремонту и модернизации систем ДУ и ППА.

**Ответ:**

При определении сметной стоимости пусконаладочных работ, выполняемых при осуществлении капитального ремонта и модернизации систем ДУ и ППА, понижающий коэффициент, установленный пунктом 8 технической части Сборника 1 «Электротехнические устройства» МТСН 81-98, не применяется.

**Вопрос:**

Прошу дать разъяснения по расценке 3.15-29-1 МТСН 81.3-98 «Устройство подвесных потолков из декоративно-акустических плит по готовому каркасу с установкой направляющих из алюминиевого профиля и деталей крепления»: стоит ли исключать из нормы расхода плиток площадь, занимаемую встроенными светильниками ЛВ 001-4х20/П-012УХЛ4.

**Ответ:**

При определении стоимости работ по вышеуказанной расценке, расход декоративно-акустических плит следует определять по площади облицовываемой поверхности в соответствии с проектом, ис-

ключая площадь, занимаемую встроенными светильниками. При этом к норме расхода следует применить  $K=1,05$  (5%) для учета трудноустрашимых потерь и отходов плит в процессе строительного производства.

**Вопрос:**

Просим Вас дать разъяснения по применению МТСН 81.7-98 «Реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры».

Расценками какого сборника следует пользоваться при расчете затрат на текущий профилактический уход за памятниками 1976–1998 гг. установки, состоящими из гранитного постамента с установленной на нем фигуры человека, цветка (бронза),  $S_{\text{пов. бронза}} > 11,5 \text{ м}^2$ .

Учитывает ли расценка 7.7-14-10 «Расчистка металлической поверхности от застарелых многослойных закрасок, загрязнений с применением смывок» в соответствии п. 7.2.4 Технической части необходимый комплекс работ по металлической части памятника.

Обоснована ли необходимость восстановления защитно-декоративного покрытия по бронзе при текущем профилактическом уходе, каким нормативным документом и по какому сборнику следует ее рассчитывать.

**Ответ:**

Расценки сборников главы 7 МТСН 81-98 предназначены для определения стоимости реставрационно-восстановительных работ на памятниках истории и культуры. Памятники должны быть включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в соответствии с федеральным



законом РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» содержащихся.

Для объектов, не относящихся к памятникам истории и культуры, определять стоимость работ по «применибельным» расценкам главы 7 МТСН 81-98 неправомерно.

Необходимость выполнения тех или иных работ по уходу за скульптурными композициями должна определяться на основании утвержденного в установленном порядке соответствующего регламента.

В настоящее время в МТСН 81-98 отсутствуют расценки по уходу за скульптурными композициями. Поэтому стоимость этих работ рекомендуется определять на основании согласованных калькуляций.

**Вопрос:**

При выполнении работ по монтажу инженерных систем (вентиляции, структурированной кабельной сети, ряда электромонтажных работ и т. д.) проектной документацией и техническими решениями часто предусматривается использование импортных комплектующих и оборудования, стоимость которых превышает отечественные аналоги, учтенные ценником.

Прошу Вас дать разъяснение о возможности применения стоимости материальных ресурсов по цене поставщика и каким образом следует их учитывать в сметной документации:

1. вводится в каждую позицию сметы с примечанием: «по цене «поставщика»;

2. отдельным перечнем перед НДС сметы;

3. отдельным перечнем, прилагаемым к смете.

**Ответ:**

При составлении сметной документации стоимость материалов, отсутствующих в МТСН 81.1-98, следует принимать по фактическим данным, подтвержденным счетами-фактурами. В сметах такие материалы учитываются обычным образом: по главам 3 и 6 подчиненной строкой к расценке, по главе 4 как независимые сметные строки.

Сметная стоимость оборудования определяется в соответствии с главой 13 «Правила определения сметной стоимости оборудования» (дополнение 7 к МТСН 81-98).

**Вопрос:**

Просим Вас дать разъяснение по применению расценок на монтаж оборудования (в части эксплуатации машин) на действующем предприятии в закрытых помещениях при использовании, имеющихся грузоподъемных механизмов у Заказчика.

**Ответ:**

Порядок применения расценок на монтаж оборудования установлен Общими положениями по применению расценок на монтаж оборудования, предусмотренными главой 5 МТСН 81-98. Учтенные в расценках на монтаж оборудования затраты по эксплуатации машин и механизмов, как правило, не корректируются. В тех случаях, когда подрядчик выполняет монтаж оборудования грузоподъемными механизмами заказчика, затраты на использование указанных механизмов удерживаются с подрядчика при взаиморасчетах с заказчиком в объемах, установленных совместным договором.

**Вопрос:**

Прошу дать разъяснение по применению расценок

Сборника № 1 «Воздушное и водяное отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» Глава № 14 Техническое обслуживание и ремонт оборудования городского хозяйства.

Включают ли в себя расценки по техническому обслуживанию оборудования (п. 1.2) эксплуатацию этого оборудования?

**Ответ:**

Согласно п. 1.4 технической части сборника 1 главы 14 МТСН 81-98 стоимость работ по эксплуатации инженерных систем принимается с коэффициентом 0,4 к затратам труда и заработной плате по техническому обслуживанию. Стоимость работ по техническому обслуживанию принимается отдельно согласно регламенту.

**Вопрос:**

Просим Вас дать разъяснение по вопросу применения коэффициентов к заработной плате рабочих и затратам по эксплуатации машин, согласно п. 13 общей части ремонтно-строительных сборников на базе МТСН 81-98 для определения стоимости работ по капитальному ремонту стальных кровель, если дефектной ведомостью предусмотрено производство ремонта в жилом эксплуатируемом здании под действующими линиями радиотелекоммуникации, воздушных кабелей, трубопроводов отопления и электропроводки на чердаке.

**Ответ:**

При выполнении работ по ремонту металлической кровли, при наличии в зоне производства работ, в том числе на чердаке, загромождающих предметов, действующего оборудования, коммуникаций и предметов, находящихся под напряжением (когда пол-

ное снятие напряжения (невозможно), воздушных кабельных линий возможно применение коэффициентов по приложению 2 к общей части МТСН 81.6-98.

В этом случае в дефектной ведомости объемов работ должны быть подробно описаны условия выполнения работ, соответствующие условиям, описанным в приложении 2, (п. 13 Общих положений МТСН 81.6-98 с учетом дополнения 7).

**Вопрос:**

Просим дать разъяснение по следующему вопросу: в технической части Сб. 8 электротехнические установки МТСН 81.4-98 п. 2.3 учтены затраты по окраске шин (кроме тяжелых), открытых шинопроводов, троллеев, трубопроводов, конструкций.

Входит ли в состав прямых затрат по раз. 6 табл. 8 расценка 8-159-5 окраска коробов?

Какие конструкции учтены в технической части сб. 8 п. 2.3 « .. трубопроводов и конструкций»?

**Ответ:**

Расценками таблицы 8-159 Сборника 8 «Электротехнические установки» окраска коробов не предусмотрена.

Пунктом 2.3 технической части вышеупомянутого сборника предусматривается окраска скоб и кронштейнов под трубопроводы.

**Вопрос:**

Расценки на устройство полов из плитки (3.11-18-1,2,3) предусматривают в своем составе подготовку основания. Какой состав работ и материальных ресурсов входят в подготовку основания?

**Ответ:**

Подготовка основания при устройстве пола из плиток

(3.11-18-1-:3) предусматривает смачивание водой, а также очистку основания пола от мусора и пыли. Стоимость воды учтена в стоимости прочих материалов.

**Вопрос:**

Учтено ли расценками на разборку облицовки стен из плиток на растворе стесывание образовавшихся после разборки неровностей?

**Ответ:**

Расценками на разборку облицовки стен из плит (табл. 6-63-7) не учтено стесывание образовавшихся после разборки неровностей. Объем работ по стесыванию неровностей определяется по факту, что должно быть отображено в дефектной ведомости.

**Вопрос:**

Прошу Вас разъяснить правильность применения в 2001 году расценки 3.47-24 и ее корректировку на основании позиции 3.47-24-3 на уменьшение слоя подсыпaeмой растительной смеси, при выполнении работ по капитальному ремонту газонов со срезкой растительного грунта в местах с нарушенным почвенным покровом.

**Ответ:**

В соответствии с пунктом 1.13.1 технической части сборника 47 «Озеленение, благоустройство, малые формы» МТСН 81.3-98 расценки таблицы 47-24 были предназначены для определения стоимости работ в местах с нарушенным почвенным покровом, когда проектом предусматривается срезка или подсыпка грунта (слой 20 см и более). В том случае, если в проекте было принято решение о внесении растительной земли слоем 15 см, то расценку 3.47-24-2, учитывающую внесение земли слоем 20 см, нужно корректировать рас-

ценкой 3.47-24-3 - исключить 5 см толщины.

**Вопрос:**

Просим Вас дать разъяснения по применению п. 1.20 Технической части сборника 20 «Вентиляция и кондиционирование воздуха» МТСН 81.3-98 о затратах на индивидуальные испытания систем вентиляции и кондиционирования воздуха. И входят ли эти затраты в пусконаладочные работы, определяемые по сборнику 3 «Системы вентиляции и кондиционирования воздуха» МТСН 81.5-98.

**Ответ:**

Затраты на индивидуальные испытания систем вентиляции и кондиционирования воздуха не могут входить в состав пусконаладочных работ так, как пусконаладочные работы производятся из расчета на проектные параметры системы, а индивидуальные испытания служат проверкой работоспособности оборудования после монтажа на штатное (по проекту) место.

**Вопрос:**

Просим дать разъяснение, как в существующем здании, для уже существующих сетей учитывать затраты на пусконаладку инженерных сетей (отопление, вентиляция и т. п.). Допускается ли учет указанных выше затрат в порядке принятом при новом строительстве сразу после монтажа этих сетей.

**Ответ:**

Затраты на пусконаладочные работы определяются по расценкам главы 5 «Пусконаладочные работы» МТСН 81-98 в зависимости от необходимости проведения вышеуказанных работ, что определяется заказчиком и должно быть отражено в договоре на

проведение пусконаладочных работ.

**Вопрос:**

Просим дать разъяснение по применению коэффициента 1.03 по технической части сборника 18 п. 1.15. Входят ли в расчет трубопроводы системы отопления.

Так же просим разъяснить входят ли радиаторы в длину гидравлического испытания системы (как исчислять данную длину).

**Ответ:**

Согласно п. 1.15 технической части сборника 18 главы МТСН 81-98, затраты на тепловое испытание систем отопления с проверкой равномерности прогрева отопительных приборов принимаются в размере 3% суммы заработной платы и эксплуатации машин, учтенных в прямых затратах в сметах на устройство указанных систем. Понятие «система отопления» включает в себя полный комплект трубопроводов и отопительных приборов, необходимых для полноценной работы данной системы.

Согласно п. 2.5 технической части сборника 16 гла-

вы 3 МТСН 81-98 объем работ по гидравлическому испытанию стальных трубопроводов определяется по проектной длине всех трубопроводов системы, включая П-образные компенсаторы и участки, занимаемые фасонными частями и арматурой. В случае с системами отопления радиаторы квалифицируются, как арматура.

**Вопрос:**

Прошу Вас дать разъяснения о правильности применения расценок в базе 1998 года.

В том случае, когда субподрядная организация выполняет работы из материалов генподрядчика по «давальной» схеме, правомерно ли исключение из расценок строки МР при взаиморасчетах.

**Ответ:**

При расчетах за выполненные работы порядок составления актов одинаков, как при выполнении работ из материалов подрядчика, так и из материалов заказчика. За итогом акта приема работ следует исключать стоимость материалов, учтенных в акте

выполненных работ, оставляя у подрядчика часть заготовительно-складских расходов. Вопрос доли заготовительно-складских расходов определяется договорными отношениями.

**Вопрос:**

Обоснуйте, пожалуйста, норму расхода на штукатурку 100 м<sup>2</sup> по расценке 3.15-64-3.

**Ответ:**

В расценке 3.15-64-3, как и в расценках отдела 2 «Штукатурные работы» Сборника 16 «Отделочные работы», предусмотрено усреднение норм расхода материалов и технологии производства штукатурных работ с готовым раствором и с применением сухих смесей. В связи с чем, следует руководствоваться пунктом 1.41 технической части Сборника 15, где указано: «В сметах на новое строительство не допускается производить замену раствора и сухой смеси независимо от того, что используется по проекту: только готовый раствор или только сухая смесь. Следует полностью соблюдать нормы расхода, применяемые в МТСН 81-98».

