

ОАО МЦЦС «Мосстройцены»

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 2(22)

Москва 2005

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

Лариса Подгорная

Редакционная коллегия

Ольга Гурина,
Елена Шевелева,
Юрий Фишхеллер

Ответственный секретарь

Татьяна Кочергина

Аналитическая служба

Павел Давыдов

Верстка

Галина Давыдова

Дизайн обложки

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. 51А/9.
ИД № 00548 от 06.12.1999.

Подписано в печать 27.06.05 Формат 60×90 1/8
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 15,0
Тираж 250 экз. Заказ № 900
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

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

- 5 К вопросу о методах оценки недвижимости. УПВС или РСС?**
С.П. Коростелев
д.т.н., профессор кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» МГСУ, руководитель Экспертного совета по оценке РООС
- 11 Новое решение полового вопроса**
У применения ламинат-паркета есть особенности, а не недостатки
Аналитическая служба МАИС

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

- 19 Социально-экономическое положение в г. Москве в январе – марте 2005 года**
(извлечение)
Сообщение Московского городского комитета государственной статистики от 11 мая 2005 года
- 21 Некоторые экономические показатели стоимости строительства в г. Москве за II квартал 2005 года**
На основе ведения мониторинга цен МЦЦС «Мосстройцены»

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 25 Об утверждении положения о порядке организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы**
Постановление Правительство Москвы от 1 марта 2005 г. № 114-ПП
Положение о порядке организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы
Приложения к Постановлению
- 62 О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы**
Постановление Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 204-ПП
Порядок оценки стоимости имущества в сделках с участием города Москвы
Приложение 1
Порядок размещения заказов на оценку имущества в сделках с участием города Москвы
Приложение 2

РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 72 Об организации разработки градостроительной, предпроектной документации по городскому государственному заказу**
Распоряжение Правительство Москвы от 18 марта 2005 г. № 391-РП
- 75 О конкурсном размещении городских государственных заказов на капитальный ремонт объектов комплекса социальной сферы города Москвы**
Распоряжение первого заместителя мэра Москвы в Правительстве Москвы от 16 декабря 2004 г. № 305-РЗМ
- 76 О введении в действие методических рекомендаций по определению стоимости работ (услуг) ГУП «УПСР Москомархитектуры» в текущем уровне цен по объектам коммерческого и смешанного финансирования**
Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 11 февраля 2005 г. № 3

- 76 Об утверждении порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при организации применения в московском строительстве новой техники**
Распоряжение первого заместителя мэра Москвы в правительстве Москвы от 25 мая 2005 г. № 125-РЗМ
Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при организации применения в московском строительстве новой техники
Приложение к Распоряжению
Приложение к Порядку
- 79 О повышении качества асфальтобетонных смесей при проведении строительства, реконструкции и капитальном ремонте дорог в городе Москве**
Распоряжение Правительства Москвы от 23 мая 2005 г. № 876-РП
- 80 Об утверждении методики определения страховой стоимости общего имущества в кондоминиумах**
Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 10 февраля 2005 г. № 31
Методика определения страховой стоимости общего имущества в кондоминиумах
Приложение к Распоряжению
Показатели стоимости конструктивных элементов жилого строения и его части, являющейся общей зоной (общим имуществом домовладельцев)
Приложение к Методике

ПИСЬМА

- 98 О порядке определения стоимости затрат на полное техническое освидетельствование лифтов**
Письмо Правительства Москвы и Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве (Москомэкспертиза) от 6 апреля 2005 г. № МКЭ-5/Ш-75
- 99 О порядке учета в сводном сметном расчете стоимости строительства стоимости проектирования в текущих и базовых ценах 1998 г.**
Письмо Правительства Москвы и Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве (Москомэкспертиза) от 15 апреля 2005 г. № МКЭ-5/Ш-90

УКАЗАНИЯ

- 100 Общие указания по применению нормативно-методических документов по определению стоимости разработки предпроектной и проектной документации на новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в г. Москве**
Общие указания Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы МРР-3.2.01-04
Приложение 1 к МРР-3.2.01-04
Приложение 2 к МРР-3.2.01-04

ПРОТОКОЛЫ ЗАСЕДАНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО СОВЕТА

- 110 Протоколы заседаний Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы**

КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

- 115 Вопросы по налогообложению**

НАШИ КОНСУЛЬТАЦИИ

- 118 Консультации по вопросам ценообразования**



К вопросу о методах оценки недвижимости УПВС или РСС?

С.П. Коростелев

д.т.н., профессор кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» МГСУ,
руководитель Экспертного совета по оценке РООС

В 2002 г. Госстрой РФ перешел на новую сметно-нормативную базу. Однако проведение оценки недвижимости на ее основе является сложной и трудоемкой задачей. Поэтому неудивительно, что оценщики недвижимости по старинке пользуются давно устаревшими сборниками 70-х годов, в основе большинства расчетов которых лежит нормативная база времен плановой экономики, индексированная по определенным ценовым коэффициентам. В результате расчеты ПВС здания по методологии УПВС в несколько раз отличаются от рыночных показателей. Выход в свет РСС создает благоприятные условия для его применения в процедурах оценки недвижимости и бизнеса. Однако создание полноценной информационной базы, в которой остро нуждаются оценщики недвижимости, возможно только совместными усилиями сметчиков, аналитиков и оценщиков в направлении совершенствования РСС.

Выход в свет нового русского издания Международных стандартов оценки (МСО-2003) [1] и предстоящие изменения на рынке оценки, связанные с переходом к саморегулированию, позволяют по-новому взглянуть на те методы оценки недвижимости, которые применяются в практических оценках.

Как сказано в МСО-2003, недвижимое имущество составляет существенную долю мирового богатства. «Для оценщика и пользователей услуг по оценке важно, чтобы подходящие методы были полностью **понятны, компетентно применялись и имели удовлетворительное объяснение** (здесь и далее выделено автором –

ред.). Достигая этой цели, оценщики вносят свой вклад в точность и надежность оценок рыночной стоимости и тем самым в процветание рынков, на которых они практикуют» (МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества»).

Практика работы Экспертного совета по оценке РООС свидетельствуют о том, что, несмотря на существенные достижения российской теории и практики оценки, в вопросах оценки недвижимости имеются существенные проблемы, которые только подтверждают тезис МР 1 МСО-2003 о том, «что оценка недвижимого имущества **требует специального образования, подготовки и опыта**».

К сожалению, оценкой недвижимостью в настоящее время занимаются оценщики, имеющие разное базовое образование, среди которых профессионалы в области строительного дела встречаются крайне редко. Считается, что достаточно прослушать краткосрочные курсы по оценке недвижимости в различных аккредитованных учебных заведениях и можно приступить к оценке.

Чаще всего на этих курсах очень подробно разбирается технология проведения расчетов восстановительной стоимости с использованием сборников УПВС. В некоторых высших учебных заведениях достигли буквально совершенства в изложении этого вопроса [2], что является одной из причин, побудившей написать настоящую статью.

Автор настоящей статьи одним из первых подробно изложил методологию проведения расчетов с использованием сборников УПВС с

конкретными примерами [3]. Тогда, в 1997 г., рыночная информация по объектам недвижимости практически отсутствовала, и применение этих сборников было единственной возможностью определить «рыночную стоимость», в основном, для целей переоценки основных фондов.

В последнее время произошли большие изменения в информационном обеспечении рынка недвижимости и сметного дела. Госстрой РФ перешел на новую сметно-нормативную базу. Постановлением Госстроя России № 16 от 08 апреля 2002 г. «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» отменены с 01.01.2003 нормативные документы Госстроя СССР, составленные в уровне цен, предусмотренном сметно-нормативными базами 1991 г. и 1984 г. Взамен их вводятся государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) и федеральные единичные расценки (ФЭР). Госстроем России утверждены и введены в действие:

- ГЭСНр-2001 «Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы»;

- ГЭСН-2001 «Государственные элементные сметные нормы на общестроительные работы»;

- ГЭСНм-2001 «Государственные элементные сметные нормы на монтаж оборудования».

ГЭСНы предназначены для определения состава и потребности в ресурсах, необходимых для выполнения строительных работ на объектах, составления сметных расчетов (смет) ресурсным методом, а также для расчетов за выполненные работы и списания материалов.

Госстрой России проводит разработку Федеральных единичных расценок (ФЕР, ФЕРр и ФЕРм) только для Московской области. Далее расценки для Московской области передаются Госстроем в Региональные Центры по ценообразованию в строительстве для привязки расценок к региональным условиям. После привязки сборники расценок отправляются обратно в Госстрой для их дальнейшего утверждения. В настоящее время процесс разработки новой нормативной базы еще не завершен. Проведение оценки недвижимости на основе новой нормативной базы является очень сложной и трудоемкой задачей, требующих специальных знаний и навыков. Для того чтобы новая нормативная база вошла в практику оценки необходимо проведение комплекса работ по разработке программно-вычислительных комплексов, адаптированных к решению прикладных задач оценки недвижимости.

В качестве экскурса в историю вопроса, следует отметить, что система сметных нормативов сложилась при Госстрое СССР в виде сметно-нормативной базы 1984 года, а затем базы 1991 года, переход на которую так и не был осуществлен.

На основе элементных сметных норм 1984 года были разработаны единые районные единичные расценки (ЕРЕР). Переход на базу 1991 года был намечен, в том числе и с целью выправить перекося цен в строительстве, вызванный инфляцией. Однако в связи с наступившим периодом реформ эта работа не была закончена, а последовавший затем период гиперинфляции свел все усилия Госстроя России к нулю, из-за чего регионы вынуждены были разрабатывать самостоятельно свои принципы и подходы к определению стоимости строительства.

В этих условиях Москва создала собственную сметную нормативную базу - Московские территориальные сметные нормативы (МТСН 81-98). Она была разработана за счет бюджетных средств города Москвы в период с января 1998 года по июнь 1999 года, введена в действие с 1 июля 1999 года, и динамично развивается по настоящее время. Сегодня база содержит около 30 тысяч действующих расценок и 19 тысяч цен на материальные ресурсы, переход от которых в текущий уровень производится при помощи системы коэффициентов. Коэффициенты разрабатываются для каждой расценки по всем статьям затрат в том числе: к заработной плате, эксплуатации машин, материалам, учтенным расценкой.

Как утверждают разработчики, только такая методика позволяет наиболее точно определять реальную стоимость строительства в текущих ценах.

В последнее время начали активно работать региональные центры по ценообразованию в строительстве, появились фирмы, специализирующиеся на предоставлении информационных услуг, типа НПФ «Центр информационных технологий в строительстве».

И только оценщики недвижимости по старинке пользуются давно устаревшими сборниками 70-х годов прошлого века и при этом на их основе пытаются обосновать какую-то «рыночную стоимость». Опытные оценщики давно поняли недостатки применения сборников УПВС, связанные прежде всего с перечнем затрат, включенных в единичные расценки, усредненной индексацией, несоответствием технологий, соотношением состава работ и т.д.

Напомним, какие затраты учтены в сборниках УПВС:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления (прибыль);
- общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты на премиальную оплату труда;
- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км при отсутствии общественного транспорта;
- расходы по выплате работникам надбавок за подвижный характер труда.

Следует отметить, что в приведенных в УПВС расценках уже учтены затраты на освоение земельного участка, прибыль предпринимателя, стоимость проектных работ, содержание дирекции строительства и т.д. Но все эти затраты учтены для условий плановой экономики. В условиях же существующих сегодня условий строительства эти затраты имеют совершенно другие параметры. Кроме того, к этим затратам необходимо добавить неучтенные затраты, которые присущи сегодняшним условиям рынка недвижимости. К ним, прежде всего, надо отнести: оплату доли города, прибыль инвестора, стоимость заемных средств, налоги (в т.ч. налоги на землю и НДС), арендные платежи за землю, оплату услуг БТИ, регистраторов недвижимости, риэлторов, консультантов, аудиторов и т.д.

В практике оценки недвижимости все эти несоответствия учитываются лишь одним коэффициентом («прибыль предпринимателя»), который, как правило, принимается в диапазоне 25-30%, что в итоге приводит к грубым ошибкам в оценке стоимости недвижимости. Причем эти ошибки присущи также большинству ведущих оценочных фирм, имеющих наилучшие рейтинги. Проводимые Экспертным советом РООС экспертизы отчетов этих фирм показали, что ошибки в определении стоимости объектов недвижимости при применении вышеописанного подхода достигают 5-10 раз.

Опытные оценщики уже давно не применяют в своих расчетах сборники УПВС, а используют собственные разработки на основе корректировок аналогов или укрупненных сметных расчетов.

Мы неоднократно обращались к этой теме [4,5]. Так в работе [4] на конкретном примере показано, что результаты расчетов ПВС здания

по методологии УПВС существенно, в несколько раз, отличаются от рыночных показателей.

Однако в большинстве рецензируемых Экспертным советом РООС отчетах по-прежнему оценка рыночной стоимости недвижимости базируется на пресловутых УПВС. Причем, чтобы как-то приблизить результаты этих расчетов к рыночным показателям в них вводится некий повышающий коэффициент, который лукаво назван «прибылью предпринимателя». Принимается он абсолютно произвольно, так как снять этот показатель с рынка в наших условиях не представляется возможным. Здесь следует особо отметить, что в соответствии с МСО-2003 «применение рыночной стоимости требует выработки заключения об оценке исключительно на основе рыночных данных». В нашем же случае, ни о каких рыночных данных не может идти речи, следовательно, при применении УПВС оценщик определяет однозначно не рыночную стоимость, что и должен отразить в отчете.

Возникает вопрос, а что же делать? Ведь у нас до сих пор нет достоверной информационной базы по укрупненным базовым показателям стоимости строительства, которые имеются у западных оценщиков (типа WESSEX, LAXTONS, R.S.MEANS).

В настоящее время основной признанной информационной базой оценки недвижимости являются разработки ООО «Ко-Инвест». Этой фирмой ежеквартально издается бюллетень «Индексы цен в строительстве», а также серия «Справочник оценщика»: «Промышленные здания», «Жилые здания», «Сборники паритетов покупательной способности валют на национальных строительных рынках», «Справочник восстановительной стоимости зданий и сооружений в текущем уровне цен» и др.

При использовании этих изданий необходимо помнить о том, что в основе большинства их расчетов лежит нормативная база времен плановой экономики, индексированная по определенным ценовым коэффициентам и, следовательно, окончательные результаты оценки могут иметь значительную погрешность по причинам, изложенным выше. При применении тех или иных индексов необходимо внимательно изучить предпосылки их вычисления.

Недавно вышел в свет и анонсирован как первый в стране ожидаемый оценщиками Региональный Справочник Стоимости строительства (РСС-2004). В нем приведены показатели стоимости по видам строительных работ, укрупненные показатели стоимости (УПС) и «информация для оценки необходимого объема

инвестиций в экспресс-варианте». По сути, под последним определением понимается сметная стоимость объектов-аналогов современных зданий и сооружений. В части III РСС приведены «объекты-аналоги с технико-экономическими показателями конструктивных элементов, объекты-аналоги с технико-экономическими показателями на объект в целом и сводная таблица технико-экономических показателей, рекомендуемых для определения стоимости жилых зданий и объектов социально-культурного назначения». Стоимостные показатели определены в ценах на 01.01.2004 г. для «Московского региона». В справочник вошли стоимостные показатели для 18 типов современных жилых зданий и 27 объектов нежилой недвижимости. В РСС-2005 этот перечень объектов существенно расширен.

Выход в свет РСС создает условия для применения его в процедурах оценки недвижимости и бизнеса. Если в оценке недвижимости можно применять часть II справочника «Укрупненные показатели стоимости», то в затратном подходе оценки бизнеса возможно применение части III «Объекты-аналоги зданий и сооружений». Пример приведенных в справочнике стоимостных показателей применительно к жилым зданиям показан ниже в таблице 1.

Приведенные значения стоимости можно рассматривать как стоимость замещения или воспроизводства нового строительства (в трактовке Постановления Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519) или амортизированных затрат замещения (АЗЗ) для нового строительства (в трактовке МСО 2003).

Рассмотрим далее возможность применения части III справочника для определения стоимости замещения нетиповых объектов недвижимости, расположенных в других регионах в процессе применения затратного подхода оценки бизнеса. В этом случае необходимо скорректировать стоимость СМР, оборудования и прочих затрат застройщика с учетом местоположения объекта.

$$ВСоб = (Vстр \times ПСан) \times Ц04-до, \quad (1)$$

где ВСоб - стоимость замещения (воспроизводства) объекта недвижимости;

$Vстр$ - строительный объем, $м^3$;

ПСан - индекс по капитальным вложениям с 01.01.2004 на дату оценки;

Ц04-до - приведенная стоимость аналога $руб/м^3$.

$$ПСан = (ПСан^{анстр} \times К^{ктер} \times К^{ккон} \times К^{кмаш}) + ПСан^{аноб} + К^{обст} + ПСпр + К^{прст}, \quad (2)$$

где $ПСан^{анстр}$ - приведенная стоимость строительного-монтажных работ (СМР);

$К^{ктер}$ - региональный коэффициент для аналогичных конструктивных решений (КО-Инвест);

$К^{ккон}$ - коэффициент отличия конструктивной системы зданий и сооружений (КО-Инвест);

$К^{кмаш}$ - коэффициент влияния масштаба объекта (можно по УПВС);

$ПСан^{аноб}$ - приведенная стоимость оборудования, $руб/м^3$;

$К^{обст}$ - региональный коэффициент стоимости оборудования (данные Госкомстата РФ);

ПСпр - приведенная стоимость прочих работ застройщика;

$К^{прст}$ - региональный коэффициент прочих затрат застройщика (данные Госкомстата и местных органов власти).

Ниже в таблице 2 приведен пример определения восстановительной стоимости лечебного корпуса оздоровительного учреждения в г. Тюмени, на основе аналогов, приведенных в РСС-2004.

Следует отметить, что в состав оборудования входит не только стоимость оборудования, входящего в состав здания, но усредненные данные по стоимости типового медицинского оборудования в составе сводного сметного расчета.

Расчеты по УПВС подобного объекта показали, что восстановительная стоимость по УПВС в 7,9 раза меньше, а по СМР в 5,7 раза.

Необходимо всемерно приветствовать выход в свет сборников РСС, которые могут стать базовой основой оценки недвижимости. Однако имеются и существенные недостатки этих сборников. Главный из них состоит в том, что в них не приводятся исходные данные и основные предположения полученных значений стоимости аналогов. Так, не совсем понятно, какой конкретно состав оборудования учтен в окончательных показателях, что вошло в состав прочих затрат застройщика и т.д. Нам как бы предлагается взять на веру рассчитанные значения стоимости без критического их осмысления. Весьма узок и состав аналогов, представленных в РСС.

Нам представляется, что совместная работа сметчиков, аналитиков и оценщиков в направлении совершенствования РСС, может привести к созданию так необходимой оценщикам недвижимости информационной базы.

Таблица 1. Панельный жилой дом 2-секционный 22-этажный со встроенными нежилыми помещениями, технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели
1	Кол-во квартир	шт.	168
	в т.ч.: 1-комнатных	шт.	84
	2-х комнатных	шт.	84
	3-х комнатных	шт.	0
	4-х комнатных	шт.	0
2	Строительный объем, общий	"	41 148,00
	в т.ч. Жилой части	"	40 368,00
	нежилой части	"	780
3	Площадь здания общая	кв.м.	12 134,00
4	Площадь квартир общая	"	8 205,00
5	Площадь квартир жилая	"	4 490,00
6	Площадь нежилой части, общая	"	250
7	Сметная стоимость, общая	тыс.руб.	146 926,31
	в том числе		
	СМР	"	93 073,31
	оборудование	"	6 948,05
	прочие затраты застройщика (из них НДС)	"	46 904,95 24 581,77
8	Стоимость жилой части здания	тыс.руб.	142 939,31
	в том числе		
	СМР	"	90 090,15
9	Стоимость нежилой части здания	тыс.руб.	3 987,00
	в том числе		
	СМР	"	2 983,16
10	Стоимость 1 кв.м общей площади здания	руб.	12 109,00
11	Стоимость 1 кв.м общей площади квартир	руб.	17 421,00
12	Стоимость 1 кв.м общей площади нежилой здания	руб.	15 948,00
13	Стоимость нежилой части здания на 1 кв.м общей площади квартир	руб.	486

Таблица 2

Здание-аналог (РСС-2004) Районная экспериментальная поликлиника панельное здание 7-этажное				Ед. пока- затели на 1 м ³ здания, руб.	Поправочные коэффициенты				ПСан	Строительный объем оцени- ваемого объекта, м ³	Восстановительная стоимость здания, тыс.руб.
№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		К ^к тер	К ^к кон	К ^к масш	Ц04- до			
					КС-1						
1	Кол-во посеще- ний в смену	пос/см	950		1,474						
2	Строительный объем, общий	куб.м	45 089,00						21234		
3	Площадь зда- ния, общая	кв.м	12 174,00								

Здание-аналог (РСС-2004) Районная экспериментальная поликлиника панельное здание 7-этажное			Ед. пока- затели на 1 м ³ здания, руб.	Поправочные коэффициенты				ПСан	Строительный объем оцени- ваемого объекта, м ³	Восстановительная стоимость здания, тыс.руб.
				К ^к тер	К ^к кон	К ^к масш	Ц04- до			
4	Сметная стои- мость, общая	тыс.руб.	452 518,30	10036					12063	256 152,20
	в том числе: СМР		235 675,00	5227	1,224	1,204	0,907	1,033	7219	153 278,00
	Оборудование		80 169,10	1778	1			1,02	1814	38 509,60
	прочие затраты застройщика		136 674,20	3031	1			1	3031	64 364,70
	(из них НДС)		75 419,70	1673	1			1	1673	35 517,80

ЛИТЕРАТУРА

1. Международные стандарты оценки. Изд. 6-е. (МСО-2003). Перевод Микерин Г.Н., Артеменков И.Л., Павлов Н.В. – 2004. – 423 с.
2. Красовский А.П. Расчет полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. – М: «Московский оценщик», № 5 (24), октябрь 2003. <http://www.valnet.ru/m7-162.phtml>
3. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1997. – 224 с.
4. Грабовый П.Г., Коростелев С.П. Оценка собственности. Часть I. Оценка недвижимости: Учебное пособие. - М.: МГСУ-РООС, 2003. – 180 с.
5. Коростелев С.П. Проблемные вопросы теории и практики оценки недвижимости на современном этапе. Тезисы докладов на Конгрессе «10 лет оценочной деятельности в России. Итоги и перспективы». <http://www.appraiser.ru/info/meet/10let/land/korostelev.htm>. М: Международный научно-практический журнал «Недвижимость: экономика, управление», № 9

Новое решение полового вопроса

У ламинат-паркета есть особенности, а не недостатки

Аналитическая служба МАИС

Достаточно один раз побывать в строительном супермаркете, чтобы увидеть, какого совершенства достигла имитация натуральных материалов на основе износостойкого пластика - ламината. Благодаря доступной цене, легкости сборки, хорошей износостойкости и простоте ухода ламинат-паркет получил широкое распространение. Можно с уверенностью сказать, что применение ламинат-паркета это как раз тот случай, когда технологичность и потребительские качества искусственного материала успешно соперничают с престижностью материалов натуральных

Ламинат-паркет представляет собой многослойный материал с износостойчивым покрытием, имитирующим фактуру древесины (паркет, половая доска), или других материалов (гранит, мрамор и др.) (Рис.1). Основанием ламината (1) обычно служит бумага, пропитанная смолой и покрытая полимерным материалом. Нижний слой (2) – пропитанная меламином бумага или слоистый пластик. Это может быть либо плита типа ДСП, состоящая из древесных стружек разных пород и натуральных смол, либо плита, напоминающая ДВП - MDF-плита средней плотности и HDF-плита высокой плотности. Этот слой служит для придания жесткости и устойчивости всей конструкции, а также для защиты от влаги со стороны пола (стяжки). На основание укладывают декоративный слой (3) – бумагу с красивым рисунком, имитирующим натуральный материал. На декоративный слой наносят меламиновую смолу (4), усиленную специальными добавками. В результате получается износостойкий верхний слой, предохраняющий рисунок от истирания, выгорания и механических повреждений.

В настоящее время ламинированное напольное покрытие получают двумя способами: путем прямого прессования (DPL) и высоким давлением (HPL). При первом способе соединение всех четырех слоев происходит одновременно с помощью специального пресса высокого давления и при очень высокой температуре. При втором

способе все слои соединяются в три этапа: сначала отдельно готовят верхнюю часть панели, состоящую из износостойкого и декоративного слоев, затем создают нижний стабилизирующий слой, после чего соединяют составляющие детали доски методом горячего прессования. Первый способ относительно простой и дешевый, поэтому им производится 80% ламинированных напольных покрытий. Ламинат прямого прессования обычно используется в жилых помещениях. Ламинат высокого давления применяют в помещениях с повышенными требованиями к прочности пола.

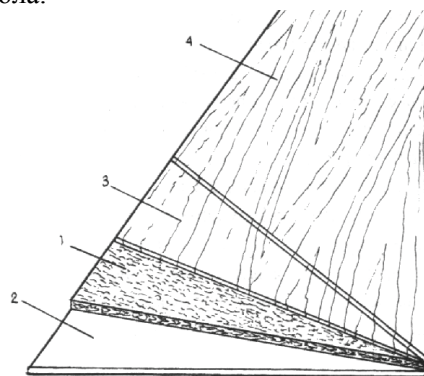


Рис.1. Доска ламинат-паркета

Ламинат выпускается в форме досок длиной 100 (120), шириной 19 (20) см и толщиной 6,3-10,8 мм. На реализацию планки поступают упакованными в пачках. Одной пачки достаточно для укладки 1,5-2 кв.м.

Ламинат-паркет допускается применять в помещениях с сухим режимом эксплуатации: комнаты, коридоры, прихожие жилых зданий, кабинеты, холлы, рабочие комнаты и прочие помещения административных зданий, учебных заведений, лечебно-профилактических учреждений.

Основным критерием прочности ламината является класс износостойкости.

Класс	Область применения	Истираемость по Таберу, оборотов
21	Жилые помещения с легкой нагрузкой: спальня, кабинет	7000-11000
22	Жилые помещения со средней нагрузкой: гостиная, детская и пр.	11000-15000
23	Жилые помещения с высокой нагрузкой: прихожая, кухня	
31	Общественные помещения с легкой нагрузкой: конференц-зал и пр.	
32	Общественные помещения со средней нагрузкой: классные комнаты, офис, приемная	15000-20000
33	Общественные помещения с высокой нагрузкой: магазин, бар, спортзал	

К укладке пола из ламинат-паркета следует приступать только после окончания всех строительно-монтажных и отделочных работ, при производстве которых помещение загрязняется и создается повышенная влажность. До начала настилки покрытия полы должны быть полностью смонтированы, опробованы и включены системы отопления и водоснабжения.

Перед укладкой нераспакованные доски ламинат-паркета выдерживают в помещении в течение 48 часов при температуре не ниже 18°C и максимальной относительной влажности воздуха 65%. На подготовленное и очищенное от грязи и мусора основание укладывается полиэтиленовая пленка, которая служит диффузионным зазором. Пленка настилается с нахлестом не менее 20 см, разворачивается от стены и нарезается непосредственно перед укладкой ламинат-паркета.

Для помещений, расположенных на первых и вторых этажах, а также расположенных над техническими этажами, при укладке по цементной стяжке следует дополнительно учитывать стоимость устройства пароизоляции из полиэтиленовой пленки по расценке 3.11-38-1. Запрещается стелить полиэтиленовую пленку поверх деревянного настила или другого органического напольного покрытия (ДСП, ДВП).

Укладка ламинат-паркета требует наличия амортизирующей подложки (прослойки) – упругой постели под доски, смягчающей удары, исключающей скрипы и улучшающей звукоизоляцию (Рис.2). В качестве подложки используется

гофрированный картон или вспененный полиэтилен, пенопласт толщиной 2-3 мм. Перед укладкой подложки основание пола (бетонная плита или стяжка) должно быть выровнено с помощью готовых сухих смесей. Подложка должна быть настелена перпендикулярно направлению досок ламинат-паркета.

Фиксация досок между собой осуществляется либо склеиванием, либо защелкиванием «в замок». Защелка бывает металлической (накладывается на доску) или вырезается в толще основания самого ламината.

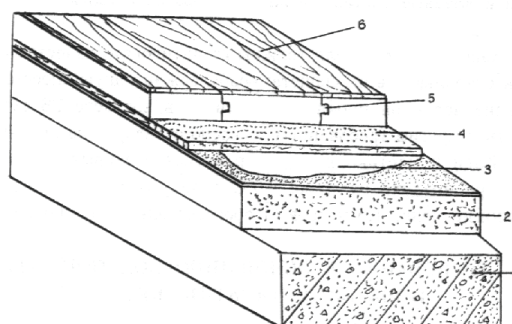


Рис.2. Конструкция пола с ламинатным покрытием

1 – бетонная плита или стяжка; 2 – выравнивающая полимерцементная стяжка; 3 – полиэтиленовая пленка; 4 – подложка (гофрированный картон или вспененный полиэтилен); 5 – шпунтовое соединение (склеивание) ламинатных досок; 6 – декоративный слой ламинатного покрытия

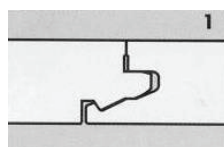


Рис.3

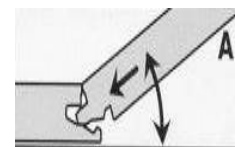


Рис.4

Далее мы подробно остановимся на «замковом» способе укладки. Для соединения досок используются шпунт и паз оригинальной формы (Рис. 3). Подгонка досок может осуществляться путем вставки шпунта в паз (Рис. 4). Это наиболее простой и часто используемый способ. Монтируемая доска располагается под углом 20-30° относительно уже уложенной. Затем ее смещают вверх-вниз с одновременным нажатием вперед, пока доски не соединятся, издав характерный щелчок, что свидетельствует о правильной сборке. В некоторых случаях подогнать доски таким образом невозможно. Например, по короткой кромке доски, уже подогнанной по длинной стороне, под дверную коробку и т.п. В этом случае применяется второй способ - соединение досок в

одной плоскости с помощью молотка и специального подбивочного блока (Рис. 5).

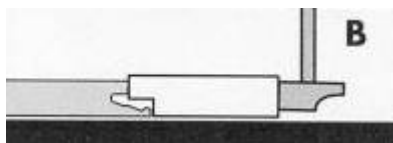


Рис.5

Бесклеевой способ укладки имеет следующие преимущества: идеально ровный и прочный стык, экономия до 50% времени на укладку покрытия, отсутствие следов клея, возможность легкого демонтажа, а в некоторых случаях и повторного монтажа, эксплуатация пола сразу после укладки.

Первый ряд досок ламинат-паркета укладывают слева направо пазовыми сторонами к стене по шнуру на расстоянии 8-10 мм от стены, наиболее удаленной от входа. В зазор между стеной и досками устанавливают клинья на расстоянии 50-60 см друг от друга.

Каждый последующий ряд досок следует начинать с укладки обрезка от последней доски предыдущего ряда. Если остаток меньше 30 см, необходимо взять другую доску, распилить ее и начать укладку второго ряда. Сдвиг между досками соседних рядов должен быть не менее 30 см. Таким образом, будут смещены места стыков, что невозможно выполнить при досках одинаковой длины.

Для получения наилучшего результата доски ламинат-паркета укладывают в направлении главного света, то есть в том направлении, в котором свет попадает в комнату. В узких комнатах и коридорах укладку досок рекомендуется производить в продольном направлении, чтобы использовать целые доски.

Для определения стоимости работ по устройству полов из ламинат-паркета МЦЦС «Мосстройцены» разработал расценку 3.11-37-1 «Устройство покрытия из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика бесклеевым (замковым) способом» (см. Приложения к статье). Расценкой 3.11-37-1 предусмотрена бесклеевая конструкция соединения шпунт-паз на подложке из вспененного полиэтилена по готовому основанию.

Для соединения досок с порогом или другим видом покрытия пола (керамическая плитка, линолеум и др.) необходимо использовать металлические накладные полосы. Они должны крепиться к основанию пола, а не к ламинат-паркету. Могут также использоваться дубовые

раскладки. Стоимость работ по укладке металлических накладных полос для соединения покрытий полов с порогом или другим видом покрытия следует определять по расценке 11-39-1 (Приложение 4). Расценка войдет в дополнение 23 к МТСН 81-98.

Плинтусы и галтели крепятся гвоздями или шурупами к стенам в предварительно установленные пробки с шагом 600-1200 мм, но не менее 2-х на отрезок плинтуса или галтели. Пробки устанавливают до устройства покрытия пола. Стоимость работ по установке плинтусов при устройстве полов из ламинат-паркета следует определять по расценке 3.11-28-7 «Устройство плинтусов деревянных с креплением к стенам шурупами» (Приложение 1).

Если в стены (перегородки) можно забить гвозди, крепление плинтуса или галтели производят без установки пробок. Вместо деревянных могут применяться плинтусы из поливинилхлорида.

В местах прохода трубных разводов отопления в доске следует просверлить отверстия на 20 мм больше диаметра трубы и сделать пропилы (Рис. 6). Пилить следует косо, чтобы при установке выпиленных участков доски на место они не сдвигались. После закрепления досок приклеиваются выпиленные куски. Зазоры между трубами и ламинат-паркетом закрывают, например, пластмассовыми фитингами. Расстояние между отопительным прибором и покрытием должно составлять не менее 60 мм.



Рис. 6

Полы из ламинат-паркета требуют незначительного ухода. Для правильной эксплуатации следует избегать резких перепадов температурно-влажностного режима. Для предупреждения изнашивания ламинатного покрытия под ножки мебели следует подкладывать войлочные прокладки. Нельзя ставить цветочные горшки прямо на пол и применять абразивные материалы для чистки поверхности. Уборку ламинатного покрытия можно производить веником, щеткой, пылесосом и тряпкой, собирающей пыль, при сильном загрязнении - влажной, но не мокрой тряпкой (в воду можно добавить средство по уходу за ламинатом).

ЛИТЕРАТУРА

1. ОАО ПКТИпромстрой 58-04 ТК "Технологическая карта на устройство полов из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика", 2004 г.
2. Дегтев И.А. "Современные технологии устройства и ремонта полов", -АСВ, 2004;
<http://www.stroy.ru/ukladka/uklbezkl.htm>

Приложение 1

Таблица 11-28. Устройство плинтусов деревянных, цементных, из террацевого раствора, из плиток керамических и древесных декоративных материалов

Элементная сметная норма

Состав работ: 1. Сверление отверстий
2. Установка дюбелей
3. Установка плинтусов с подгонкой и креплением

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Плинтусы деревянные с креплением к стенам шурупами
			11-28-7
Затраты труда рабочих		чел. -ч	12,65
303701	Дрели электрические	маш. -ч	2,3
309101	Шуруповерты	маш. -ч	6,12
	Прочие машины	руб.	1,25
2259010001	Дюбели пластмассовые	шт.	168,34
4596801001	Шурупы - саморезы, размер 3,5x45 мм	т	0,00042
5361730000	Плинтусы деревянные	м	105

Расценка в уровне цен 1998 года

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Плинтусы деревянные с креплением к стенам шурупами
			11-28-7
	Прямые затраты:	руб.	255,69
	заработная плата рабочих	руб.	126,46
	эксплуатация машин	руб.	8,47
	в том числе: заработная плата	руб.	0,70
	материальные ресурсы	руб.	120,76
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	12,65
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5361730000	Плинтусы деревянные	м	105
	Накладные расходы от ЗП	%	120
	Сметная прибыль от ЗП	%	84
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	175

Расценка в уровне цен на апрель 2005 года

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Плнтусы деревянные с креплением к стенам шурупами
			11-28-7

	Прямые затраты:	руб.	896,36
	заработная плата рабочих	руб.	527,34
	эксплуатация машин	руб.	41,46
	в том числе: заработная плата	руб.	2,92
	материальные ресурсы	руб.	327,26
	Затраты труда рабочих	чел. –ч	12,65
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5361730000	Плнтусы деревянные	м	105
	Накладные расходы от ЗП	%	95
	Сметная прибыль от ЗП	%	65
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	174

Приложение 2

Таблица 11-37. Устройство покрытия из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика бесклеевым (замковым) способом

Элементная сметная норма

Состав работ: 1. Раскладка рулонов подложки с нарезкой на полотнища
2. Резка досок в местах примыкания к стенам
3. Настилка паркетных досок с подгонкой и подрезкой по размеру,
с устройством температурных швов

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство покрытия из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика бесклеевым (замковым) способом
			11-37-1
	Затраты труда рабочих	чел. –ч	22,55

306101	Пилы дисковые электрические для резки пиломатериалов	маш. –ч	0,83
	Прочие машины	руб.	42,46
2244111001	Изолон рулонный неокрашенный, из вспененного полиэтилена, марка НПЭ-0,2, толщина 32 мм	м ²	105
5361850000	Паркет ламинированный	м ²	102,5
	Прочие материалы	руб.	0,21

Расценка в уровне цен 1998 года

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство покрытия из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика бесклеевым (замковым) способом
			11-37-1

	Прямые затраты:	руб.	404,92
	заработная плата рабочих	руб.	254,59
	эксплуатация машин	руб.	43,02
	в том числе: заработная плата	руб.	8,51
	материальные ресурсы	руб.	107,31
	Затраты труда рабочих	чел. –ч	22,55
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5361835000	Паркет ламинированный	м ²	102,5
	Накладные расходы от ЗП	%	120
	Сметная прибыль от ЗП	%	84
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	175

Расценка в уровне цен на апрель 2005 года

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство покрытия из ламинат-паркета на основе износостойкого пластика бесклеевым (замковым) способом
			11-37-1

	Прямые затраты:	руб.	1682,70
	заработная плата рабочих	руб.	1061,64
	эксплуатация машин	руб.	168,21
	в том числе: заработная плата	руб.	35,49
	материальные ресурсы	руб.	452,85
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	22,55
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5361835000	Паркет ламинированный	м ²	102,5
	Накладные расходы от ЗП	%	95
	Сметная прибыль от ЗП	%	65
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	174

Приложения 3

Таблица 11-38. Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо

Элементная сметная норма

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо
			11-38-1
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	3,45
	Прочие машины	руб.	0,92
2245190000	Пленка полиэтиленовая	м ²	122,4

Расценка в уровне цен 1998 года

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо
			11-38-1

	Прямые затраты:	руб.	35,94
	заработная плата рабочих	руб.	35,02
	эксплуатация машин	руб.	0,92
	в том числе: заработная плата	руб.	0,18
	материальные ресурсы	руб.	0,00
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	3,45
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
2245190000	Пленка полиэтиленовая	м ²	122,4
	Накладные расходы от ЗП	%	120
	Сметная прибыль от ЗП	%	84
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	175

Расценка в уровне цен на апрель 2005 года

Измеритель: 100 м²

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо
			11-38-1
	Прямые затраты:	руб.	149,63
	заработная плата рабочих	руб.	146,03
	эксплуатация машин	руб.	3,6
	в том числе: заработная плата	руб.	0,75
	материальные ресурсы	руб.	0,00
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	3,45
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
2245190000	Пленка полиэтиленовая	м ²	122,4
	Накладные расходы от ЗП	%	95
	Сметная прибыль от ЗП	%	65
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	174

Приложение 4

Таблица 11-39. Укладка металлической накладной полосы (порожка)

Элементная сметная норма

Состав работ: 1. Резка профиля
2. Сверление отверстий в профиле и в полу
3. Установка накладной полосы с креплением

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Укладка металлической накладной полосы (порожка)
			11-39-1
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	16,64
303701	Дрели электрические	маш. -ч	4,29
306101	Пилы дисковые электрические для резки пиломатериалов	маш. -ч	0,36
309101	Шурупверты	маш. -ч	5,83
	Прочие машины	руб.	0,5
4596010001	Винты самонарезающиеся, марка СМ1-25, длина 25 мм	кг	0,94
5275220000	Планка накладная (профиль СПА)	м	105

Расценка в уровне цен 1998 года

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Укладка металлической накладной полосы (порожка)
			11-39-1
	Прямые затраты:	руб.	206,72
	заработная плата рабочих	руб.	172,14
	эксплуатация машин	руб.	10,76
	в том числе: заработная плата	руб.	0,73
	материальные ресурсы	руб.	23,82
	Затраты труда рабочих	чел. -ч	16,64
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5275220000	Планка накладная (профиль СПА)	м	105
	Накладные расходы от ЗП	%	120
	Сметная прибыль от ЗП	%	84
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	175

Расценка в уровне цен на апрель 2005 года

Измеритель: 100 м

Код ОКП	Наименование ресурсов	Ед. изм.	Укладка металлической накладной полосы (порожка)
			11-39-1

	Прямые затраты:	руб.	854,57
	заработная плата рабочих	руб.	717,82
	эксплуатация машин	руб.	63,38
	в том числе: заработная плата	руб.	3,04
	материальные ресурсы	руб.	73,37
	Затраты труда рабочих	чел. –ч	16,64
	Материальные ресурсы, не учтенные в расценках		
5275220000	Планка накладная (профиль СПА)	м	105
	Накладные расходы от ЗП	%	95
	Сметная прибыль от ЗП	%	65
	Накладные расходы и сметная прибыль от ЗПМ	%	174

Примечание: ЗП – заработная плата рабочих
ЗПМ – заработная плата в статье «Эксплуатация машин»

Кроме того, необходимо учитывать стоимость материалов, не учтенных расценками

№ п.п.	Наименование материалов	Сметная стоимость, руб. в уровне цен	
		1998 года	апрель 2005 года
1.	Паркет ламинированный на основе HDF, бесклеевой, класс 23/32, толщина 8 мм, фирма «Witex»	111,45	531,62
2.	Пленка полиэтиленовая, толщина 0,2-0,3 мм	5,42	15,01
3.	Плнтуса хвойных пород, окрашенные, сечение 33х35, ПЛ-5, ГОСТ 8242-88, ОД-208, ТУ 400-1-468-89	2,28	11,56
4.	Профили алюминиевые, ширина 40 мм, марка СПА 3505 (порожек)	3,96	24,12



Социально-экономическое положение в Москве в январе – марте 2005 года

(извлечение)

Сообщение Московского городского комитета государственной статистики
от 11 мая 2005 года

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ СТОЛИЦЫ, ЗА ЯНВАРЬ - МАРТ 2005 ГОДА

	В фактических ценах	Январь – март 2005 г. в % к январю - марту 2004г. в сопоставимой оценке	Март 2005 г. в % к марту 2004 г. в сопоставимой оценке	Справочно январь - март 2004 г. в % к январю – марту 2003 г. в сопоставимой оценке
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	53213,5	97,8	98,5	99,4
Инвестиции в основной капитал за январь - февраль, млн. руб.	27364,9	102,9 <3>	...	101,5 <4>
Объем перевозок грузов предприятиями по виду деятельности "Автомобильный грузовой транспорт", млн. тонн	11,1	118,1	92,3	105,8
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь - февраль, руб.	11912,3	120,7 <5>	...	123,3 <6>
Реальная заработная плата одного работника за январь - февраль	X	107,0 <3>	...	11,6 <4>
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	X	113,1	113,9	110,3

<3> Январь - февраль 2005 г. в % к январю - февралю 2004 г.

<4> Январь - февраль 2004 г. в % к январю - февралю 2003 г.

<5> Январь - февраль 2005 г. в % к январю - февралю 2004 г. в фактических ценах.

<6> Январь - февраль 2004 г. в % к январю - февралю 2003 г. в фактических ценах.

Динамика числа хозяйствующих субъектов экономики Москвы

По данным Единого государственного регистра предприятий и организаций, ведущегося Мосгорстатом, число вновь зарегистрированных хозяйствующих субъектов в г. Москве, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, за I квартал 2005 г. увеличилось на 26 тыс. единиц.

Наибольший рост числа зарегистрированных предприятий и организаций по состоянию на 1 апреля 2005 г., по сравнению с соответствующей датой 2004 г., наблюдался в сфере транспорта и связи - на 22%, **строительства - на 16%**, операций с недвижимым имуществом - на 15%, финансовой деятельности - на 14%, торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - на 12%, обрабатывающих производств - на 8%.

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 апреля 2005 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (49,9%), операций с недвижимым имуществом и предоставления услуг (19,5%), обрабатывающих производств (8,8%), **строительства (6,5%)**, науки и научного обслуживания (5,4%).

Инвестиции

За январь - февраль 2005 г. на развитие экономики и социальной сферы осуществлено инвестиций в основной капитал на 27,4 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 2,9% больше, чем за январь - февраль 2004 г.

Строительные организации г. Москвы за январь - март 2005 г. построили жилые дома на 1210,3 тыс. кв. м общей площади.

За январь - март 2005 г. выполненный объем работ по виду деятельности "Строительство" составил 53,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,2% меньше, чем за январь - март 2004 г.

Цены и тарифы

Нестабильная ситуация за анализируемый период складывалась на потребительском рынке автомобильного топлива. После незначительного снижения цен на бензин в январе - феврале в марте зафиксирован новый виток роста цен - на 1,4%.

Централизованно были повышены тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства. Так, в среднем на 20,9% выросли тарифы на жилищные услуги, от 20,2% до 39,4% - на услуги по снабжению электроэнергией, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вывоз мусора.

Тарифы на услуги городского автомобильного и наземного электрического транспорта, метро возросли от 10% до 30%. От 17% до 24% (в зависимости от типа вагона и поезда) увеличены тарифы на проезд в поездах дальнего следования.

Кроме того, от 3,8% до 8,1% подорожали медицинские и ветеринарные услуги, услуги физической культуры и спорта.

Среди бытовых услуг наибольший рост цен в январе - марте т.г. наблюдался на услуги по ремонту радиоэлектронной аппаратуры (5,7%), парикмахерских (6,1%) и услуги бань (9,4%).

В марте 2005 г. по сравнению с декабрем 2004 г. цена 1 кв. метра общей площади квартир, реализуемых московскими риелторскими фирмами на первичном рынке жилья, выросла на 3,1%, на вторичном рынке - на 2,1%.

Цены в строительстве в январе - марте 2005 г. выросли на 1,2%, в том числе на строительномонтажные работы - на 0,9%, на машины и оборудование - на 1,8%, на прочие капитальные работы и затраты - на 1,2%.

Цены на основные строительные материалы, приобретаемые строительными организациями города, в марте 2005 г. по сравнению с декабрем 2004 г. выросли на 1,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта за три истекших месяца 2005 г. увеличился на 6,0%, при этом на перевозку грузов железнодорожным транспортом - на 7,3%, автомобильным - на 1,9%. Тарифы на перекачку нефтепродуктов трубопроводным транспортом, на перевозку грузов внутренним водным транспортом остались без изменений. Тариф на перевозку грузов воздушным транспортом по международному сообщению снизился на 0,9%.

Денежные доходы населения

Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь - март 2005 г. составили по предварительным данным 20556 рублей.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности в январе - феврале 2004 г. составила 15668 рублей. Наиболее высокая заработная плата наблюдалась в организациях, осуществляющих финансовую деятельность, - 34450 рублей, связи - 22648 рублей, оптовой и розничной торговли - 20764 рубля. Наиболее низким был уровень заработной платы в организациях, ведущих образовательную деятельность, - 8911 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 9378, научных исследований и разработок - 10720 рублей. Уровень среднемесячной заработной платы на предприятиях обрабатывающих производств составил 13948 рублей, осуществляющих строительную деятельность, - **15216** рублей.

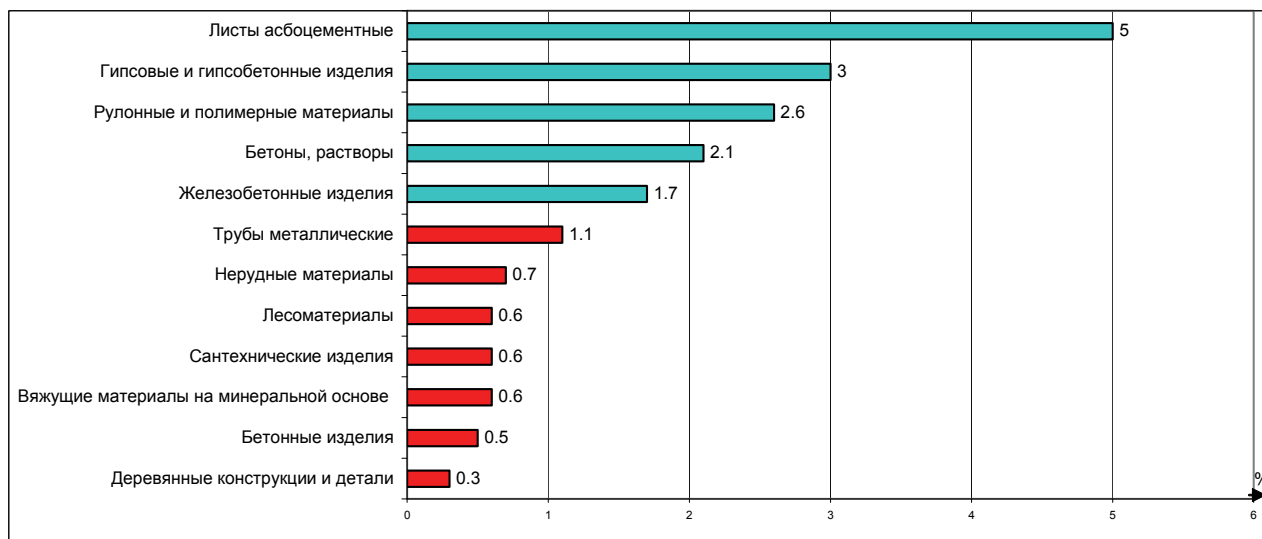
Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в г. Москве за IV квартал 2004 г., установленная постановлением Правительства Москвы от 22.02.2005 N 93-ПП, составила 3703,57 рубля в месяц, для населения трудоспособного возраста - 4265,24 рубля, для детей - 3377,59 рубля, для пенсионеров - 2531,00 рубля.

Удельный вес численности населения г. Москвы с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума по предварительным данным в IV квартале 2004 г. составил 17,0%.

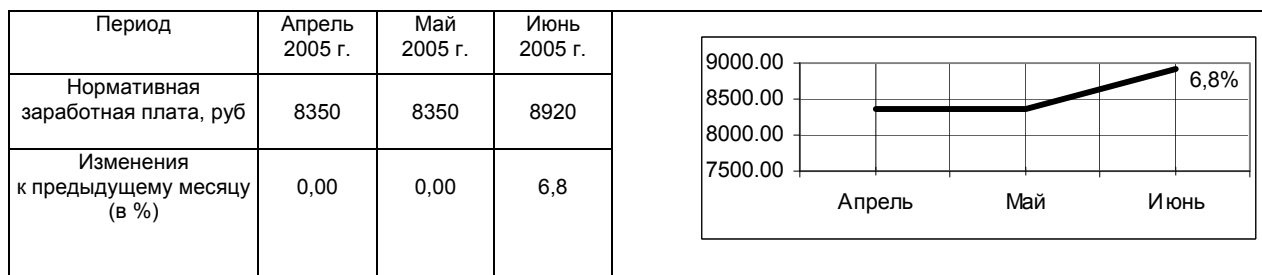
Некоторые экономические показатели стоимости строительства в г. Москве за II квартал 2005 года

На основе ведения мониторинга цен МЦЦС "Мосстройцены"

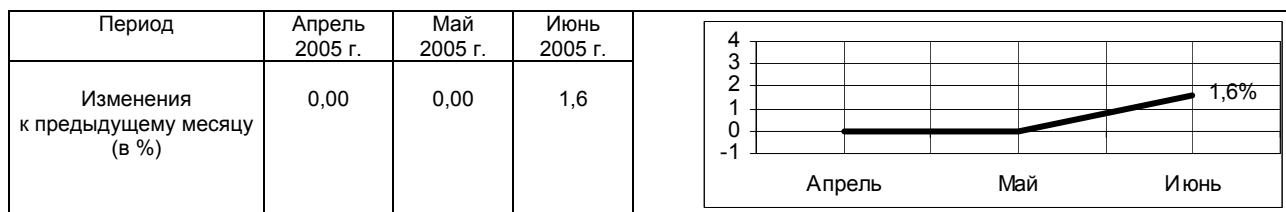
ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ (II кв. 2005 г. к I кв. 2005 г.)



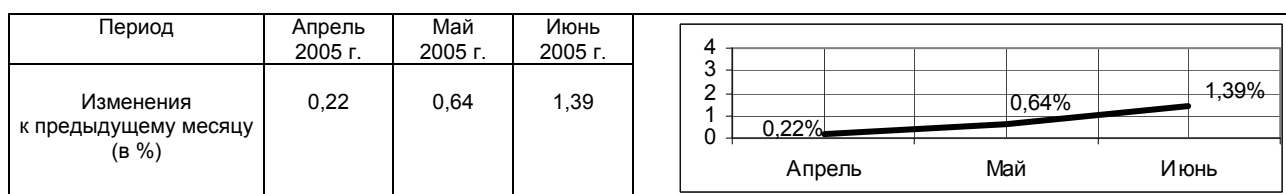
РОСТ ОПЛАТЫ ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

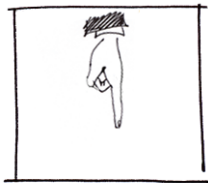


СРЕДНЯЯ СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ (май 2005 г.)

Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
01	Железобетонные и бетонные изделия		
01.01	Железобетонные изделия		
01.01.01	Фундаменты	м ³	3630
01.01.02	Колонны, стойки, опоры, рамы	м ³	17320
01.01.04	Балки, прогоны, ригели	м ³	8294
01.01.05	Фермы	м ³	10042
01.01.06	Панели наружных стен для промышленного строительства	м ³	3709
01.01.07	Панели внутренних стен	м ³	5115
01.01.08	Плиты покрытий, перекрытий ребристые и плоские	м ³	4715
01.01.09	Плиты перекрытий многопустотные	м ³ по наружн.обмеру	2726
01.01.10	Лестничные марши и площадки	м ³	4912
01.01.11	Трубы безнапорные	м ³	5416
01.01.14	Изделия специального назначения для лотков, тоннелей, облицовок, камер	м ³	5217
01.01.15	Панели наружных стен для жилищного строительства	м ³	4208
01.02	Бетонные изделия		
01.02.01	Блоки из тяжелого бетона	м ³	1944
01.02.03	Камни бетонные бортовые	м ³	3691
01.02.04	Изделия из ячеистого бетона	м ³	1774
02	Бетоны, растворы		
02.01	Бетоны, растворы		
02.01.01	Смеси бетонные, БСГ	м ³	1777
02.01.02	Раствор товарный	м ³	1498
03	Стеновые материалы (кроме бетона)		
03.01.01	Кирпич керамический	1000 шт.	5047
03.01.02	Кирпич силикатный	1000 шт.	3409
03.02	Камни стеновые		
03.02.01	Камни стеновые	м ³	2536
03.03	Гипсовые и гипсобетонные изделия		
03.03.01	Гипсовые изделия	м ²	127
03.03.02	Панели гипсобетонные	м ²	438
04	Нерудные материалы		
04.01	Нерудные материалы		
04.01.01	Щебень	м ³	685
04.01.02	Гравий	м ³	595
04.01.03	Песок	м ³	447
04.01.05	Гравий керамзитовый	м ³	748
05	Металлические конструкции и детали		
05.01.01	Стальные конструкции по чертежам. км	т	41978
05.01.02	Стальные конструкции по типовым проектам	т	44450
05.01.04	Переплеты оконные стальные	т	48889
05.01.05	Воздуховоды	м ²	379
05.02	Сталь разная		

Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
05.02.01	Сталь сортовая	т	15901
05.02.02	Сталь листовая	т	19817
05.02.03	Профилированный настил	т	28434
05.02.04	Арматура для монолитного железобетона	т	16276
05.03	Алюминиевые конструкции и изделия		
05.03.01	Окна, двери, витражи, перегородки	т	178877
05.03.02	Подвесные потолки	100м ²	34157
06	Изделия лесопильной и деревообрабатывающей промышленности		
06.01	Лесоматериалы		
06.01.01	Лес круглый	м ³	1726
06.01.02	Лес пиленный	м ³	2715
06.02	Деревянные конструкции и детали		
06.02.02	Блоки оконные жилых и общественных зданий	м ²	1441
06.02.03	Блоки дверные	м ²	557
06.02.04	Доски чистых полов	м ³	5370
06.02.05	Паркет	м ²	725
06.03	Плиты на древесной основе		
06.03.01	Плиты древесноволокнистые	м ²	52
06.03.02	Плиты древесностружечные	м ²	76
06.03.03	Плиты цементно-стружечные	м ²	97
07	Теплоизоляционные материалы		
07.01	Теплоизоляционные материалы		
07.01.01	Плиты теплоизоляционные	м ³	3116
07.01.02	Плиты минераловатные	м ³	2266
07.01.03	Вата минеральная	м ³	791
08	Плитки керамические		
08.01.01	Плитки керамические метлахские	м ²	132
08.01.02	Плитки керамические глазурованные облицовочные	м ²	208
09	Листы асбоцементные		
09.01.01	Листы асбоцементные	м ²	33
09.01.02	Листы усиленного профиля	м ²	54
10	Рулонные и полимерные материалы		
10.01.01	Рулонные кровельные материалы	м ²	8
10.01.02	Линолеум и полимерные плиточные материалы	м ²	180
11	Стекло		
11.01.01	Стекло оконное	м ²	136
12	Вяжущие материалы		
12.01.01	Цемент	т	1288
12.01.02	Известь	т	1437
12.01.03	Гипс	т	1376
12.02	Битуминозные материалы		
12.02.01	Битумы	т	6181
12.02.02	Мастики	т	13331
13	Лакокрасочные материалы		

Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
13.01	Лакокрасочные материалы		
13.01.01	Краски	т	22045
13.01.02	Белила	т	25616
13.01.03	Олифа	кг	27
13.01.04	Лаки	т	41132
14	Трубы и изделия для сантехнических работ		
14.01.02	Трубы стальные электросварные	т	24682
14.01.03	Трубы стальные горячекатаные	т	28927
14.01.04	Трубы стальные водогазопроводные	т	23453
14.02	Трубы неметаллические		
14.02.03	Трубы из полиэтилена	м	296
14.03	Сантехнические изделия		
14.03.01	Умывальники фаянсовые, смесители	компл.	973
14.03.02	Унитазы фаянсовые	компл.	812
14.03.03	Ванны эмалированные	компл.	2911
14.03.04	Мойки, раковины	компл.	978
14.03.05	Радиаторы отопительные	секция	251
14.03.06	Вентиляторы	шт.	12180
15	Изделия для электротехнических работ		
15.01	Кабели, провода		
15.01.01	Кабели	км	32734
15.02	Арматура осветительная		
15.02.01	Светильники с люминесцентными лампами	шт.	317
15.03	Электроустановочные изделия и электроконструкции		
15.03.01	Электроустановочные изделия	шт.	109
15.03.02	Электроконструкции	т	117222



Об утверждении положения о порядке организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы

Постановление Правительство Москвы от 1 марта 2005 г. № 114-ПП

ОТ РЕДАКЦИИ

Настоящее Положение конкретизирует существующие нормативные документы, определяющие права и обязанности заказчика, проектной организации и подрядной организации в вопросах ремонта зданий социальной сферы города Москвы, при этом оно учитывает требования двадцати нормативных документов (законов, постановлений, распоряжений, положений, норм, правил, методик). В Положении подробно регламентирован этап согласования между различными организациями на стадии проектирования, регулируются отношения между заказчиком и проектной организацией. В Приложениях к Положению даны термины и определения; перечни проводимых работ при капитальном и текущем ремонте; перечни групп общественных зданий, комплексов и сооружений, относящихся к объектам социальной сферы; методики расчета стоимости коммунальных услуг при проведении капитального и текущего ремонтов.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 31.12.2002 № 1080-ПП «О предварительных итогах выполнения Программы Правительства Москвы на 2002 год и Программе Правительства Москвы на 2003 год» и в целях повышения эффективности организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы (далее - Положение), согласованное с Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (приложение).

2. Принять к сведению, что проведение работ по капитальному ремонту жилищного фонда в городе Москве осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 12.03.96 № 223-РП «Об утверждении Положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве».

3. Органам исполнительной власти города Москвы, входящим в Комплекс социальной сферы города Москвы, Комитету физической культуры и спорта города Москвы, заказчикам, проектировщикам, подрядным строительным организациям, а также организациям, участвующим в финансировании капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы, руководствоваться Положением (п. 1) как основным документом при организации, проведении и финансировании капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы.

4. Возложить на органы исполнительной власти города Москвы, входящие в Комплекс социальной сферы города Москвы, Комитет физической культуры и спорта города Москвы, префектуры административных округов функции государственных заказчиков по организации, проведению и финансированию капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы подведомственных организаций городского и окружного подчинения.

5. Предоставить органам исполнительной власти, входящим в Комплекс социальной сферы города Москвы, Комитету физической культуры и спорта города Москвы, префектурам административных округов право утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт объектов социальной сферы подведомственных организаций городского и окружного подчинения в установленном порядке.

6. Считать утратившим силу распоряжение первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 28.03.2002 № 130-РЗМ «Об утверждении Положения о нормировании сроков ремонта, источников финансирования и организации капитального и текущего ремонтов зданий общеобразовательных и дошкольных учреждений (школ, ПТУ, колледжей, интернатов, детских садов, детских домов и др.)».

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

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Приложение

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВЕДЕНИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ ГОРОДА МОСКВЫ

1. Введение

1.1. Положение о капитальном и текущем ремонте учреждений Комплекса социальной сферы и Комитета физической культуры и спорта города Москвы разработано ГУП «Институт МосжилНИИпроект» в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 31.12.2002 № 1080-ПП с учетом требований:

- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» утвержденных приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству от 23 ноября 1988 г. № 312;

- СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения», утвержденных МЖКХ РСФСР от 27.10.1970, Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН-53-86(р), утвержденных Госгражданстроем от 24.12.1986 № 446;

- Методики определения аварийности строений, утвержденной распоряжением Премьера Правительства Москвы от 01.04.1999 № 276-РП «Об утверждении порядка определения аварийности жилых помещений (домов) в г. Москве»;

- Сборника № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов, утвержденного Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970 г.;

- Сборника № 31 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий здравоохранения для переоценки основных фондов, утвержденного Министерством здравоохранения СССР по согласованию с Госстроем СССР в 1970 г.;

- Сборника № 32 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, детских садов и яслей для переоценки основных фондов, утвержденного Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970 г.;

- Сборника № 33 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий торговых предприятий для переоценки основных фондов, утвержденного Министерством торговли СССР по согласованию с Госстроем СССР в 1970 г.;

- Сборника № 34 укрупненных показателей стоимости зданий и сооружений зрелищных предприятий и клубов для переоценки основных фондов, утвержденного Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1959 г.;

- Сборника № 35 укрупненных показателей восстановительной стоимости спортивных зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденного Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970 г.;

- МГСН 2.01-99 «Энергосбережение в зданиях. Нормативы по теплозащите и тепловодоэлектроснабжению», утвержденных постановлением Правительства Москвы от 23.02.99 № 138;

- распоряжения Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ «О Положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве»;

- постановления Правительства Москвы от 07.12.2004 № 857-ПП «Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве»;

- распоряжения Правительства Москвы от 19.06.2002 № 865-РП «О порядке проведения строительных и реконструктивных работ на объектах в ночное время»;

- постановления Правительства Москвы от 18.03.2003 № 156-ПП «О внесении изменений и дополнений в некоторые правовые акты города Москвы»;

- Закона города Москвы от 15.05.2002 № 26 «О городском государственном заказе»;

- постановления Правительства Москвы от 29 апреля 2003 г. № 304-ПП «О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений» (с изменениями от 14 октября 2003 года);

- постановления Госстроя РФ от 13.02.2003 № 17 «О нормативах затрат на содержание службы заказчика-застройщика при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств федерального бюджета на 2003-2004 гг.»;

- распоряжения Правительства Москвы от 05.12.2002 № 1899-РП «О совершенствовании системы формирования, размещения и исполнения городских государственных заказов в Комплексе социальной сферы Правительства Москвы»;

- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

- СП 11-110-99 «вторский надзор за строительством зданий и сооружений»

Редакция настоящего Положения учитывает существующее на момент утверждения административно-территориальное деление г. Москвы.

1.2. Настоящее Положение содержит общий порядок проведения работ по капитальному и текущему ремонту учреждений Комплекса социальной сферы г. Москвы и Комитета физической культуры и спорта города Москвы, их классификацию, сроки службы, классификацию ремонтов, периодичность их проведения, перечни ремонтных работ, указания по планированию и финансированию ремонта, разработке проектно-сметной документации, организации капитального и текущего ремонта зданий, контролю качества работ и приемке в эксплуатацию объектов после ремонта.

Данное Положение не распространяется на проведение капитального ремонта жилищного фонда города Москвы.

В группу учреждений Комплекса социальной сферы и Комитета физической культуры и спорта города Москвы включаются общественные здания, комплексы и сооружения согласно СНиП 2.08.02-89* (приложение № 16).

Порядок организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта учреждений Комплекса социальной сферы и Комитета физической культуры и спорта учитывает специфику деятельности учреждений, расположенных в этих зданиях, что должно быть отражено в договорах при определении сроков выполнения ремонтных работ.

При проведении работ по капитальному ремонту жилых зданий в городе Москве необходимо руководствоваться Положением по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве, утвержденным распоряжением Премьера Правительства Москвы от 12.03.1996 № 223-РП «Об утверждении Положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве».

1.3. Подрядная организация по капитальному и текущему ремонту объектов социальной сферы как в целом, так и отдельных элементов, инженерных систем, сетей, коммуникаций, оборудования и т.д. определяется по результатам конкурсов.

Ремонт инженерных систем, сетей, коммуникаций, оборудования зданий социальной сферы, обеспечивающих жизнедеятельность объектов, должен производиться на основе действующих инструкций (см. стр. 3) по их текущему и капитальному ремонту, разработанных и вводимых в действие с учетом требований и нормативов соответствующих органов государственного надзора. Если указанные устройства эксплуатируются специализированными предприятиями, их текущий и капитальный ремонт выполняют эти предприятия.

1.4. Настоящее Положение является обязательным для всех предприятий независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, участвующих в капитальном и текущем ремонтах объектов социальной сферы: заказчика, проектировщика, подрядчика.

1.5. Настоящее Положение конкретизирует существующие нормативные документы, определяющие права и обязанности заказчика, проектной организации и подрядной организации в вопросах ремонта зданий социальной сферы города Москвы.

2. Классификация зданий, занимаемых объектами социальной сферы

2.1. Здания, в которых расположены объекты социальной сферы, классифицируются по степени капитальности ограждающих и несущих конструкций, этажности, техническому состоянию соответствия действующим на момент оценки

нормативам планировки, набора и размера помещений и уровню инженерного благоустройства (моральному износу).

2.2. Классификация зданий, занимаемых объектами социальной сферы, по степени капитальности ограждающих и несущих конструкций устанавливается с учетом материала и несменяемых (основных) конструктивных элементов (фундаменты, стены, каркасы, перекрытия) (см. таблицу 1).

2.3. Техническое состояние здания или его элементов характеризуется физическим износом, т.е. степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Физический износ определяется путем обследования элементов здания визуальным способом, инструментальным методом и испытаниями их в соответствии с требованиями Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной распоряжением Премьера Правительства Москвы от 01.04.1999 № 276-РП.

2.4. Определение физического износа всего здания производится путем суммирования величин физического износа отдельных конструктивных элементов и инженерных систем, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей восстановительной стоимости здания в %.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов и инженерных систем в общей восстановительной стоимости здания рекомендуются определять по данным бухгалтерского учета или по укрупненным показателям восстановительной стоимости объектов социальной сферы (см. стр. 2, 3).

Пример расчета износа здания дома культуры с залом на 1200 мест по удельным весам его элементов в % к восстановительной стоимости

Таблица 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ПО СТЕПЕНИ КАПИТАЛЬНОСТИ ЗДАНИЙ

№ п/п	Конструкции	Группа капитальности					
		I	II	III	IV	V	VI
1.	Фундаменты	Железобетонные, кирпичные	Бетонные,	Бутовые	Бутобетонные	Деревянные столбы или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
2.	Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные или деревянные)	Щитовые, каркасно-засыпные, саманные, глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
3.	Перекрытия	Железобетонные	Деревянные, смешанные (металлические балки и деревянное заполнение)	Деревянные			
4.	Кровля	Железная, асбестоцементная, черепичная					

приведен в табл. 2. Физический износ элементов определен специализированными предприятиями, имеющими лицензию на проведение этой работы, с участием эксплуатационных служб владельца здания. Удельные веса восстановительной стоимости элементов здания приняты по табл. 11 Сборника № 34 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений зрелищных предприятий и клубов для переоценки основных фондов (см. стр. 2, 3).

2.5. Полученное значение физического износа дает возможность определить примерную стоимость ремонта по устранению этого износа. Для этого пользуются таблицей № 3 Методики определения аварийности строений, утвержденной распоряжением Премьера Правительства Москвы от 01.04.1999 № 276-РП.

2.6. Пользуясь данными таблиц 2 и 3 при решении вопросов о назначении здания на ремонт, легко определить примерную стоимость ремонта в % от восстановительной стоимости. Восстановительную стоимость здания принимают по данным бухгалтерии.

Пример. Требуется определить примерную стоимость капитального ремонта здания, физический износ которого определен ранее и равен 44,5%. В таблице 3 указанное значение физического износа находится в интервале 41-60%. При значении износа 44,5% примерная стоимость ремонта равна 46,76% восстановительной стоимости здания (определяется путем интерполяции значений табл. 3).

3. Классификация и планирование ремонтов

3.1. Настоящим Положением предусмотрены два вида ремонта объектов социальной сферы - текущий и капитальный.

3.2. Текущий ремонт:

3.2.1. Текущий ремонт предусматривает систематическое и своевременное проведение ремонтных работ по предохранению частей зданий от преждевременного износа и по устранению возникающих мелких неисправностей.

3.2.2. Работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- плановый текущий ремонт, количественно выявляемый и планируемый заранее по объему и времени его выполнения;

- неплановый (непредвиденный) ремонт, количественно выявляемый в процессе эксплуатации зданий и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

3.2.3. Плановый текущий ремонт предусматривает работы по устранению мелких дефектов и окраске кровель, замене недостающих частей водосточных труб, частичному ремонту оконных и дверных устройств, окраске лестничных клеток и выполнению других аналогичных по своему характеру работ (приложение № 2).

3.2.4. Исходными материалами для годового и квартального планов планового текущего ремонта должны служить описи работ, составленные на основании результатов технических осмотров зданий. На производство планового текущего ремонта

Таблица 2. ПРИМЕР РАСЧЕТА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ ДОМА КУЛЬТУРЫ С ЗАЛОМ НА 1200 МЕСТ

№ п/п	Наименование элемента	Расчетный удельный вес элемента, %	Физический износ элемента, %	Средневзв. значение физического износа, %
1.	Фундаменты	5	20	1,0
2.	Стены и перегородки	15	40	6,0
3.	Кровля	5	60	3,0
4.	Перекрытия	14	50	7,0
5.	Поля	6	70	4,2
6.	Проемы	5	50	2,5
7.	Лестницы	2	15	0,3
8.	Отделочные работы	5	50	2,5
9.	Сантехнические системы	9	60	5,4
10.	Кондиционирование воздуха	3	60	1,8
11.	Электроосвещение	6	50	3,0
12.	Электротехнические системы	9	30	2,7
13.	Механические устройства сцены	8	30	2,4
14.	Звукотехнические и слаботочные устройства	3	30	0,9
15.	Кинопроекторные устройства	1	40	0,4
16.	Прочие устройства	4	35	1,4
	Итого износ здания			44,5

Таблица 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕРНОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ ПО ИХ ФИЗИЧЕСКОМУ ИЗНОСУ

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния здания (конструкции)	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
До 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию здания (конструкции)	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, характер которого определяется специализированной организацией, имеющей лицензию на этот вид работ	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструкций. При полной смене конструкций стоимость ремонтных работ составляет 120% восстановительной стоимости, ремонт экономически нецелесообразен	91-120
81-100	Негодное	Здание находится в аварийном состоянии, ремонту не подлежит и требует немедленного отселения. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии при износе 100%	

должно предусматриваться не менее 80% выделяемых на эти цели ассигнований.

3.2.5. Непланный (непредвиденный) текущий ремонт предусматривает выполнение срочных работ по устранению повреждений и неисправностей. Стоимость указанных работ оплачивается по статье «Текущий ремонт», если данный объект отсутствует в титуле на капитальный ремонт.

3.2.6. Текущий ремонт может выполняться силами лицензированных строительных организаций, отбираемых на основе конкурса.

3.2.7. Приемка здания после окончания текущего ремонта осуществляется комиссией в составе заказчика, представителя эксплуатационной службы префектуры соответствующего административного округа, ремонтно-строительной организации и представителя балансодержателя.

3.2.8. При производстве текущего ремонта зданий учреждений социальной сферы следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты работ, предусмотренные для капитального ремонта постановлением Правительства Москвы от 29.04.2003 № 304-ПП. Нормативы затрат на текущий ремонт определяют по разработанным отраслевым нормам.

3.3. Капитальный ремонт.

3.3.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей изношенных эле-

ментов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта, изменение планировки, увеличение количества и повышение качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, повышение уровня благоустройства.

3.3.2. Капитальный ремонт подразделяется на два вида ремонта: комплексный и аварийный (см. приложение № 14 «Термины и определения», пп. 2 и 3).

3.3.3. При аварийном капитальном ремонте производится ремонт или замена всех вышедших из строя конструктивных элементов, устройств, систем и инженерного оборудования, вышедших из строя вследствие аварии или стихийных бедствий на объектах социальной сферы, а также иных форсмажорных обстоятельств.

3.3.4. Комплексный капитальный ремонт, как правило, предусматривает замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов здания или объекта и выполнение работ по повышению благоустройства. При

проведении ремонта следует применять материалы и оборудование, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и инженерных систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта здание полностью удовлетворяло всем эксплуатационным и нормативным требованиям.

3.3.5. Работы по перепланировке помещений, предусматривающие исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек или их частичную разборку при необходимости, а также предусматривающие улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), повышение уровня инженерного оборудования и благоустройства, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных), относятся к реконструкции зданий или объектов.

Такие работы допускается выполнять при наличии соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы за счет средств, выделяемых на капитальное строительство.

3.3.6. Адресные списки зданий, занимаемых учреждениями социальной сферы, определенных на комплексный капитальный ремонт, с приложением необходимых документов по каждому зданию передаются заказчиком в проектную организацию для оформления заказов на изготовление проектно-сметной документации. Копии адресных списков передаются в Мосгосэкспертизу для согласования графиков рассмотрения заданий на проектирование и проектно-сметной документации на комплексный капитальный ремонт. Списки должны передаваться до 1 января за 2 года до начала ремонта здания (приложение № 3).

3.3.7. В титульные списки капитального ремонта включаются объекты, эксплуатируемые более 20 лет со времени их ввода в эксплуатацию. При меньшем сроке эксплуатации выполнение ремонтных работ должно осуществляться за счет средств, выделяемых на текущий ремонт.

3.3.8. Капитальному ремонту в рамках госзаказа подлежат здания и объекты, находящиеся в собственности города Москвы, и на основании отдельных распоряжений или постановлений Правительства Москвы здания и объекты федеральной собственности.

3.3.9. Финансирование капитального ремонта отдельных объектов, представляющих культурную или историческую ценность, не являющихся собственностью города Москвы, возможно только после принятия соответствующего рас-

порядительного документа Правительства Москвы с указанием источника финансирования.

3.3.10. За счет средств капитального ремонта допускается перекладка только внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих ремонт здания или объекта.

3.3.11. При выполнении технического заключения по обследованию несущих конструкций здания, при выполнении комплексного капитального ремонта обследование фундаментов обязательно.

3.3.12. При проведении комплексного капитального ремонта предпочтение должно отдаваться только тем материалам, срок службы которых максимально приближен к межремонтному сроку капитального ремонта.

3.3.13. Титульные списки на капитальный ремонт зданий, занимаемых учреждениями социальной сферы (приложение № 4), составляются на основании проектно-сметной документации, утвержденной и согласованной в установленном порядке Мосгосэкспертизой согласно настоящему Положению (см. п. 6.7). Титульные списки на разработку проектно-сметной документации и на капитальный ремонт объектов социальной сферы городского подчинения утверждаются руководителями соответствующих департаментов, комитетов и управлений, а объектов окружного подчинения - префектами административных округов, на территории которых расположены эти учреждения.

При этом титульные списки на разработку проектно-сметной документации и на капитальный ремонт объектов социальной сферы независимо от их подчинения должны быть согласованы с Департаментом экономической политики и развития города Москвы.

Общие принципы правовых и экономических отношений, возникающих при формировании, размещении и исполнении на контрактной основе городского государственного заказа, финансируемого за счет бюджета города, приведены в Законе города Москвы от 15.05.2002 № 26 «О городском государственном заказе».

3.3.14. Работы по капитальному ремонту объектов социальной сферы выполняются силами подрядной организации, отобранной на конкурсной основе при наличии у нее соответствующих лицензий, трудовых ресурсов и материально-технической базы. Примерная форма договора подряда приведена в приложении № 13.

Заключение договоров (государственных контрактов) производится заказчиком на основании результатов конкурсов, в условиях которых приоритетным критерием отбора рекомен-

дуются считать предложение по применению экономически обоснованных ценовых характеристик при сохранении технико-экономических параметров.

В договорах с подрядными организациями в обязательном порядке должна быть указана стоимость работ в соответствии с протоколом конкурсной комиссии, а также условие о выплате неустойки при нарушении стороной условий договора, предусмотренных Гражданским кодексом. Договор, в котором не обозначена стоимость ремонтно-строительных работ, является недействительным.

3.3.15. Основные функции заказчика и подрядчика при выполнении капитального ремонта зданий:

- заказчик передает в установленные договором сроки подрядчику утвержденную и согласованную проектно-сметную документацию, обеспечивает своевременное финансирование выполненных и принятых работ, принимает меры для освобождения при необходимости помещения на время ремонта, передает здание по акту подрядчику с необходимыми техническими условиями на временное присоединение к инженерным коммуникациям на период производства работ, осуществляет технический надзор за работами, поставляет специальные материалы, изделия и оборудование, входящие в обязанности заказчика и оговоренные договором, принимает выполненные комплексы работ, контролирует своевременность авторского надзора за работами и предъявляет отремонтированное здание государственной приемочной комиссии. Примерный порядок подготовки и передачи здания (объекта) социальной сферы подрядному предприятию для проведения капитального ремонта приведен в приложении № 6;

- подрядное предприятие (поставщик) принимает объект к производству работ от заказчика и осуществляет собственными или привлеченными силами работы в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и стоимостью, ставшей основанием для признания его победителем конкурса, в сроки согласно договору.

При необходимости выполнения дополнительного объема работ сверх установленного договором подряда подрядчик обращается к заказчику с мотивированной просьбой.

При согласии государственного заказчика он заключает с подрядчиком соответствующее дополнительное соглашение к договору.

При необходимости по заданию заказчика проектная организация выпускает исполнительную смету;

- подрядное предприятие обеспечивает сохранность элементов здания и его оборудования во время производства работ, обеспечивает выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, сдает заказчику отремонтированный объект, участвует в работе государственной приемочной комиссии, устраняет по требованию заказчика за свой счет допущенные по его вине дефекты и недоделки, обнаруженные в процессе эксплуатации отремонтированного социального объекта (здания) в течение двух лет со дня его приемки.

3.3.16. Финансирование и расчеты за ремонт зданий осуществляются в порядке, установленном нормативными документами для г. Москвы, если иное не предусмотрено условиями договора. Работы, выполняемые при капитальном ремонте, включают в себя выполнение объемов работ текущего и капитального ремонта.

Примерный перечень работ и затрат, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт объектов социальной сферы, приведен в приложении № 1.

3.3.17. Капитальный ремонт учреждений образования следует планировать так, чтобы он был завершен к началу учебного года.

4. Нормативы на капитальный и текущий ремонт зданий социальной сферы

4.1. Техническое обслуживание и ремонт зданий социальной сферы должно предусматривать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке инженерных систем, подготовке к сезонной эксплуатации зданий и их элементов, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

4.2. Нормативная периодичность осмотров и производства ремонтов для зданий социальной сферы установлена следующей:

- общие осмотры - 2 раза в год (весенний и осенний);
- частичный осмотр - по потребности;
- текущий плановый ремонт - через 5 лет;
- аварийный капитальный ремонт - по необходимости;
- комплексный капитальный ремонт - через 30 лет.

4.3. Финансирование ремонтов объектов социальной сферы осуществляется за счет бюджетных ассигнований, средств целевых бюджетных фондов развития территорий, а также

средств инвесторов, спонсоров и других внебюджетных источников.

Нормативы затрат на текущий ремонт определяются по разработанным отраслевым нормам в зависимости от их группы капитальности (табл. 1 настоящего Положения) в % от восстановительной стоимости здания. Нормативы затрат на текущий ремонт зданий - в таблице 4.

Таблица 4. ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ НОРМЫ ЗАТРАТ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

Группа капитальности зданий	Норматив затрат на текущий ремонт, % от восстановительной стоимости здания
I	1,1
II	1,2
III	1,3
IV	1,4
V	1,5
VI	1,6

Ориентировочный объем ассигнований на капитальный ремонт зданий определяется в % от восстановительной стоимости в зависимости от физического износа здания в соответствии с пп. 2.4 и 2.5 настоящего Положения.

Стоимость капитального ремонта зданий определяется согласно сметно-нормативной базе по определению стоимости строительства объектов города Москвы.

Окончательные суммы затрат на капитальный ремонт зданий определяются на основании проектно-сметной документации по каждому объекту, включенному в титульный список на планируемый год, после согласования с Мосгосэкспертизой (при необходимости).

Размер средств на содержание заказчика и технический надзор установлен в зависимости от осваиваемых капитальных вложений на капитальный и текущий ремонты зданий в базовых ценах 1998 г.:

- до 30 млн. руб. - 1,3%;
- от 30 до 70 млн. руб. - 1,1%;
- от 70 млн. руб. и более - 1,0%.

5. Подготовка проектирования

5.1. В соответствии с утвержденным титульным списком независимо от вида капитального ремонта заказчик с участием проектной организации составляет задание на разработку проектно-сметной документации капитального ремонта каждого здания в отдельности.

Для разработки задания на проектирование заказчик выдает проектной организации технологическое задание. Примерная форма задания на проектирование приведена в приложении № 17.

5.2. Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации:

- инвентаризационные поэтажные планы (в кальке) с указанием площадей помещений и объема здания по данным бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной не позднее 3 лет до начала проектирования;

- акты состояния помещений, лабораторных и специальных кабинетов, помещений обслуживания и др.;

- паспорт строения с указанием объемов, сроков и видов ранее выполненных ремонтов;

- правоустанавливающие документы на здание и земельный участок;

- справку о состоянии газовых сетей и оборудования (при наличии в здании газового оборудования);

- акты состояния санитарно-технических систем здания;

- справку организаций, обеспечивающих эксплуатацию лифтов, центральных тепловых пунктов (ЦТП), систем дымоудаления (ДУ), противопожарной автоматики (ППА) и другого инженерного оборудования и устройств, об их техническом состоянии;

- исполнительные чертежи электрических схем и электропроводок;

- протоколы замера сопротивления изоляции и испытания защитного заземления электрооборудования;

- акт противопожарной безопасности;

- разрешение (или технические условия) на присоединение ремонтируемого здания к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;

- материалы по ранее проведенным инженерным обследованиям здания;

- градостроительное задание (при ремонте здания с встройкой, пристройкой, надстройкой);

- задание от ГУ «Главное управление охраны памятников г. Москвы» (при необходимости).

5.3. Эксплуатационные и энергоснабжающие предприятия не вправе требовать в технических условиях на ремонт объектов социальной сферы расширения городских сетей, строительство новых инженерных сооружений, которые должны выполняться за счет капиталовложений. За счет средств капитального ремонта объектов социальной сферы допускается перекладка инженерных сетей, обеспечивающих снабжение ремонтируемого здания, труб диаметром не более 200 мм, кабельных сетей длиной не более 200 м.

5.4. Оформление и выдача технических условий на проектирование ремонта инженерных и энергетических сетей и сооружений объектов

социальной сферы, финансируемого за счет бюджетных средств, производится коммунальными и энергоснабжающими предприятиями бесплатно.

5.5. Согласованные в установленном порядке технические условия на ремонт инженерных и энергетических коммуникаций действительны в течение 5 лет, определенных в соответствующем ТУ.

5.6. Проектная организация на основании полученных от заказчика исходных данных и задания составляет при необходимости строительный паспорт на капитальный ремонт здания.

5.7. Инженерно-техническое обследование выполняется организацией, имеющей соответствующую лицензию, по техническому заданию заказчика и должно обеспечить проектировщиков исчерпывающими данными о техническом состоянии конструкций и инженерных систем ремонтируемого здания.

5.8. В процессе инженерно-технического обследования уточняются инвентаризационные планы строения, его помещений и дворовых территорий. При этом также уточняются размеры существующих конструкций, узлов и деталей, необходимых для проектирования.

5.9. В ходе инженерно-технических обследований следует обращать особое внимание на техническое состояние конструкций и элементов здания для определения возможности их сохранения и использования при ремонте.

5.10. Вскрытия конструктивных элементов в зданиях надлежит производить для получения наиболее объективных исходных данных и выявления необходимого объема работ. Организация вскрытия конструкций и производства этих работ является обязанностью заказчика.

Планы и разрезы с обозначением мест необходимых вскрытий проектная организация передает заказчику за 5 дней до начала вскрытий.

5.11. При назначении наружных мест вскрытий (фундаменты, основания) следует руководствоваться топографическими планами с нанесенными на них подземными коммуникациями во избежание их повреждения.

5.12. На основании результатов инженерно-технического обследования организация, выполнившая эти работы, составляет техническое заключение, которое должно содержать:

- инвентаризационные данные с уточненными поэтажными планами и ситуационным планом участка и соответствие их действующим СНиП;
- характеристику существующих планировочных решений, конструкций и оборудования;

- характеристику технического состояния конструктивных элементов, частей здания, отделки и инженерных систем со схемами и расчетами;

- сведения о техническом состоянии внешнего благоустройства;

- геологические и гидрогеологические материалы (при необходимости);

- расчеты и иные материалы, необходимые для разработки проектных решений, а также рекомендации по приведению в пригодное для эксплуатации состояние ответственных конструкций и систем здания;

- выводы и предложения о характере капитального ремонта и примерные объемы ремонта.

6. Разработка проектно-сметной документации

6.1. При разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт объектов социальной сферы следует руководствоваться нормативными документами по проектированию, капитальному и текущему ремонту, утвержденными в установленном порядке.

6.2. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт объектов социальной сферы и повышение их благоустройства разрабатывается специализированными проектными организациями, определяемыми на конкурсной основе и имеющими лицензию на этот вид работ.

На аварийный ремонт выполняется, как правило, только исполнительная документация.

6.3. Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий (объектов) социальной сферы предусматривает:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа проектируемых объектов;

- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территорий и другим аналогичным работам;

- технико-экономическое обоснование капитального ремонта;

- разработку проекта организации капитального ремонта и проекта производства работ (разрабатываемого подрядной организацией).

Смета на капитальный ремонт должна составляться в 2 ценах - в базисных и текущих, действовавших на момент передачи проектно-сметной документации на государственную экспертизу. Установленная в результате конкурсных торгов твердая договорная цена не может быть пересмотрена.

6.4. Проекты и рабочая техническая документация на ремонт внутриквартальных коммуникаций инженерного обеспечения, если они разработаны проектной организацией, имеющей лицензию, и соответствуют техническим условиям, выданным предприятиями, эксплуатирующими эти коммуникации, согласовываются только с отделом подземных сооружений Мосгоргеотреста.

Срок действия согласованных отделом подземных сооружений проектов - 4 года.

6.5. При капитальном ремонте зданий применяются общие с капитальным строительством принципы ценообразования. В сметах на капитальный ремонт предусматриваются накладные расходы, сметная прибыль и лимитированные затраты на:

- временные здания и сооружения;
- составление проектно-сметной документации;
- непредвиденные работы;
- прочие затраты (арендная плата за дополнительное пользование землей общего пользования и другие затраты, не включенные в единичные расценки, а также необходимые затраты на содержание и устройство промежуточных складских помещений в установленных размерах);

- стесненные условия производства работ учитываются в сметной документации в соответствии с положениями общих частей сборников расценок на строительные и ремонтно-строительные работы.

6.6. Заказчик в процессе разработки проектно-сметной документации должен участвовать в определении характера и объемов работ по ремонту здания с учетом ликвидации выявленных недостатков в период его эксплуатации.

6.7. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт объектов социальной сферы подведомственных организаций городского подчинения утверждается департаментами, комитетами и управлениями Комплекса социальной сферы и Комитетом физической культуры и спорта города Москвы, а объектов подведомственных организаций окружного подчинения - префектурами административных округов.

Проектно-сметная документация на капитальный ремонт объектов социальной сферы, в которых затрагиваются несущие конструкции зданий, подлежит обязательному рассмотрению в Мосгосэкспертизе независимо от сметной стоимости выполняемых работ.

Проектно-сметная документация на капитальный ремонт объектов социальной сферы подведомственных организаций городского и окружного подчинения Комплекса социальной

сферы и Комитета физической культуры и спорта стоимостью 20 млн. рублей (в текущих ценах) и выше подлежит государственной экспертизе в Мосгосэкспертизе в соответствии с порядком, установленным федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Департаменты, комитеты и управления Комплекса социальной сферы, Комитет физической культуры и спорта города Москвы организуют работу по вневедомственной экспертизе проектно-сметной документации объектов социальной сферы (городского и окружного подчинения) сметной стоимостью менее 20 млн. рублей (в текущих ценах).

При подготовке экспертного заключения экспертом в обязательном порядке осуществляется проверка проектной документации на соответствие акту разрешенного использования земельного участка, техническим условиям и действующим строительным нормам и правилам. В Мосгосэкспертизу проектную документацию представляет заказчик с привлечением проектной организации для защиты проектных решений.

6.8. Заказчик обязан передать подрядчику, выигравшему конкурсный отбор, проектно-сметную документацию, прошедшую государственную или вневедомственную экспертизу, в полном комплекте в сроки, установленные условиями договора.

6.9. При обнаружении ошибок или дефектов в изготовленной проектно-сметной документации заказчик сообщает об этом в проектную организацию.

При отсутствии замечаний в течение 45 дней с момента выпуска проектно-сметной документации она считается согласованной.

6.10. Приемка и утверждение технической документации заказчиком не освобождает проектную организацию от обязанностей безвозмездного исправления ошибок и упущений, если они сделаны по вине проектной организации.

Исправление допущенных ошибок в документации, изготовленной проектной организацией, должно производиться не позднее 10 дней после извещения заказчика.

6.11. В случае если переработка проектно-сметной документации вызвана причинами, не зависящими от проектной организации (неточность задания на проектирование, изменение технических условий и т.п.), заказчик обязан дать проектной организации дополнительный заказ.

6.12. Расчеты заказчика с проектными и изыскательскими организациями за разработку проектно-сметной документации осуществляются в

порядке, предусмотренном договорами на выполнение проектных и изыскательских работ, заключаемыми по результатам конкурсного отбора. Стоимость проектных работ на капитальный ремонт зданий и сооружений определяется по сборнику цен на проектные работы для капитального ремонта с учетом поправочных коэффициентов.

Стоимость проектно-сметных работ определяется до начала проектирования и уточнения при выпуске документации.

6.13. Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом производства ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. По истечении указанного срока проектно-сметная документация по заявке заказчика должна быть переработана и вновь согласована при необходимости (см. п. 6.7) в Мосгосэкспертизе.

7. Производство ремонтных работ

7.1. Передача объектов социальной сферы подрядному предприятию для выполнения ремонтных работ производится комиссией в составе:

- заказчика;
- представителей отраслевого департамента, комитета, управления (по объектам городского подчинения) и префектур (по объектам окружного подчинения);
- представителя подрядного предприятия;
- представителя балансодержателя (руководителя учреждения);
- представителя проектной организации.

Передача объектов подрядчику производится до начала работ и оформляется актом (приложение № 7).

7.2. В целях планомерности выполнения работ балансодержатель обеспечивает своевременный доступ рабочих для производства ремонтных работ в сроки, согласованные с подрядной организацией.

7.3. До начала работ заказчик (балансиодержатель) указывает места подключения к источникам энерго-, тепло-, водоснабжения, канализации и др. источникам. При производстве капитального ремонта с отселением контингента оплата коммунальных услуг производится подрядным предприятием по счетам, выставленным тепло- и энергоснабжающими организациями.

При проведении капитального и текущего ремонта без отселения контингента оплата коммунальных услуг производится подрядными предприятиями из расчета до 50% от суммы счетов, выставленных тепло-, энергоснабжающими

организациями в соответствии с утвержденной методикой расчета (приложения № 18 и 19).

7.4. Балансодержатель ремонтируемого здания при возможности предоставляет в безвозмездное пользование подрядному предприятию необходимые складские и бытовые помещения в соответствии с нормами и проектом организации капитального ремонта, используя существующие помещения, находящиеся в ремонтируемом или соседних зданиях.

В случае отсутствия указанных помещений балансодержатель выделяет территорию (для размещения групповых передвижных временных сооружений (бытовых и складских), согласовывая их размещение с соответствующими организациями (административная, пожарная и другие инспекции, райархитектор и т.д.), а в случае выделения территорий общественного назначения (тротуары, проезжие части и др.) - с Москомземом.

7.5. Проект производства ремонтных работ разрабатывается силами подрядной организации за счет накладных расходов в соответствии с требованиями ВСН 41-85(р).

Сроки завершения работ, входящих в капитальный ремонт с перепланировкой помещений и предусмотренных проектом, должны учитывать график работы ремонтируемого объекта.

Проекты производства работ должны предусматривать первоочередное выполнение работ по прокладке подземных коммуникаций и др. работ нулевого цикла.

7.6. Подрядчик обязан установить на ремонтируемом объекте указатель с названием предприятия, выполняющего работы, адресом и телефоном администрации и сроками производства работ.

7.7. Заказчик должен осуществлять контроль за выполнением работ в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и техническими условиями.

В журнале производства работ технического и авторского надзора (приложение № 8) следует отметить все замеченные нарушения технологических процессов, правил техники безопасности и отступления от утвержденной проектной документации и требовать своевременного устранения выявленных недостатков без вмешательства в финансово-хозяйственную деятельность подрядчика (поставщика).

7.8. Проверку объемов выполненных работ заказчик должен осуществлять совместно с представителем балансодержателя и подрядчика, а при необходимости - с представителем проектной организации, а также контролирующими органами.

Активирование скрытых работ производится с участием представителя проектной организации, заказчика, производителя работ и представителя балансодержателя.

7.9. Учет выполненных работ осуществляется в специальном журнале (накопительной ведомости) или актах по форме 2в. Объемы выполненных работ проверяются ежемесячно по фактически выполненным работам на объекте и подтверждаются подписями в журнале (накопительной ведомости) и актах по форме 2в прораба, технадзора и представителя балансодержателя здания.

7.10. В целях улучшения качества, строгого соблюдения проектных решений и повышения ответственности проектной организации за качество проектно-сметной документации осуществляется авторский надзор.

7.11. Лица, осуществляющие авторский и технический надзор, обязаны:

- контролировать соответствие выполнения работ в натуре рабочим чертежам и следить за качеством производимых работ;

- выявлять в процессе производства работ возможность дальнейшего снижения стоимости и улучшения качества работ, разрабатывать конкретные мероприятия по повышению эффективности осуществляемых конкретных решений и в ходе работ давать предложения по внесению в рабочие чертежи необходимых изменений;

- своевременно разрешать все технические вопросы по проектно-сметной документации, возникающие в процессе производства работ;

- согласовывать с отраслевым департаментом (комитетом, управлением) и главным распорядителем бюджетных средств все изменения, приводящие к удорожанию стоимости работ при выполнении городского заказа;

- не допускать отступлений от рабочих чертежей, ухудшающих эксплуатационные свойства ремонтируемых зданий и их отдельных элементов;

- участвовать в составлении актов на скрытые работы;

- принимать участие в работе комиссий по приемке объектов после завершения ремонтных работ.

7.12. Журнал производства работ должен быть прошнурован, страницы его пронумерованы, храниться на объекте и является обязательным документом, предъявленным при сдаче работ.

7.13. Линейный персонал, выполняющий ремонтные работы, обязан:

- выполнять требования авторского и технического надзора, а также представителя балансодержателя об устранении выявленных дефектов

и отступлений от утвержденных проектных решений, а также нарушений технологии выполнения ремонтных работ;

- регистрировать в журнале производства работ все замеченные нарушения технологии производства работ, а также выявленные дефекты и отступления от утвержденных проектов и делать отметки о принятых мерах по указанным замечаниям.

7.14. Представитель проектной организации обязан выезжать на объект по вызову заказчика и в дни согласованного с заказчиком графика, но не реже 1 раза в месяц.

8. Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом объектов социальной сферы

8.1. После окончания ремонтных работ заказчик по согласованию с отраслевым департаментом (комитетом, управлением) или префектурой (в зависимости от принадлежности здания) назначает рабочую комиссию по приемке капитально отремонтированного здания и соответствию выполненного ремонта проектно-сметной документации и действующим нормативам по технологии ремонтных работ.

В состав комиссии входят представитель балансодержателя (председатель комиссии), представители подрядного предприятия, проектной организации, специализированных предприятий по эксплуатации инженерного оборудования, префектуры административного округа, руководитель учреждения и др. (приложения № 10, 11).

8.2. На основании справки балансодержателя об окончании всех работ и предварительной приемки их от подрядного предприятия рабочей комиссией (в зависимости от принадлежности здания) назначается государственная комиссия по приемке законченного капитальным ремонтом здания в составе: представитель департамента (комитета) - председатель, представители владельца здания, административного округа, проектной организации, государственного пожарного надзора, СЭС, заказчика, подрядного предприятия, специализированных предприятий по эксплуатации инженерных систем, Объединения административно-технических инспекций города Москвы (ОАТИ) и др.

8.3. Подрядчик представляет государственной комиссии проекты с внесенными в ходе ремонта изменениями, сметы, договор на производство работ, паспорт на окраску фасадов, журнал производства работ, технического и авторского надзора, справку об устранении недоделок и дефектов, выявленных рабочей комиссией, и другие необходимые документы (см. приложение № 9).

8.4. После приемки объекта социальной сферы (здания) в эксплуатацию документы госкомиссии передаются заказчику, балансодержателю и подрядному предприятию (по одному экземпляру каждому). Форма акта приведена в приложении № 12.

8.5. Подрядчик сдает исполнительные чертежи на выполненные подземные коммуникации в Мосгоргеотрест в месячный срок после окончания указанных работ.

8.6. После приемки объекта социальной сферы (здания) в эксплуатацию на основании исполнительной документации соответствующий балансодержатель вносит изменения в технический паспорт объекта с пересчетом физического износа.

8.7. Принятые в эксплуатацию после капитального ремонта здания особенно тщательно осматриваются эксплуатационным персоналом балансодержателя и эксплуатирующей организации в первые годы их эксплуатации.

Генеральный подрядчик в течение 2-годичного срока (если другого срока не установлено в оферте) с момента сдачи в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом зданий (объектов) социальной сферы обязан гарантировать качество ремонтно-строительных работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки.

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ЗАТРАТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

1. Обследование зданий и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по восстановлению или замене элементов зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация зданий при их капитальном ремонте с перепланировкой; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, устройство бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка электроплит взамен газовых плит; устройство лифтов, перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство систем противопожарной автоматики дымоудаления; благоустройство дворовых территорий зданий, находящихся в капитальном ремонте (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; оборудование чердачных помещений зданий под эксплуатируемые; установка металлических дверей в чердачных и подвальных помещениях. Восстановление автоматики подпитки

расширительных баков с прокладкой или заменой линий связи, установкой приборов автоматического контроля на РБ, ремонт или замена бака, проверка и наладка работы системы подпитки. Установка на системах центрального отопления приборов, обеспечивающих их надежную работу. Проведение работ по антисептической и противопожарной защите деревянных конструкций зданий.

4. Утепление зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей, находящихся на балансе учреждения.

6. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш, создание нормативного температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

7. Установка приборов учета.

8. Ремонт, монтаж и реконструкция ОДС и систем видеонаблюдения.

9. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта зданий (объектов) социальной сферы.

10. Технический надзор за капитальным ремонтом зданий.

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

А. Фундаменты и подвальные помещения

1. Заделка и расшивка стыков, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен и др.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.
3. Восстановление участков гидроизоляции фундаментов.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и под другие установки).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями.
7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов.
8. Смена отмостки.
9. Восстановление приямков, входов в подвалы.

Б. Стены

1. Заделка трещин, расшивка стыков, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв. м.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, проконопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.

В. Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки.
3. Заделка стыков сборных железобетонных перекрытий.
4. Заделка выбоин и трещин.
5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

Г. Крыши

1. Усиление элементов деревянной, стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, и лежней, мауэрлатов и обрешетки.

2. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над тумбами и пр.

3. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.

4. Полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев.

5. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

6. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров для радиостоек, устройств заземления здания.

7. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, снега.

Д. Оконные и дверные заполнения

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

Е. Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Ж. Лестницы, балконы, крыльца

(зонты - козырьки над входами в здание, подвалы, над балконами)

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

3. Частичная замена и укрепление металлических перил.

4. То же элементов и деревянных лестниц.

5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит крылец и зонтов, замена до-

щатого настила с обшивкой кровельной сталью, укрепление или замена балконных решеток.

6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление и устройство зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.

3. Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.

2. Замена (устройство) гидроизоляция полов в отдельных санузлах с полной сменой покрытия.

И. Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами после проведения работ на инженерных системах и коммуникациях.

2. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами.

3. Все виды малярных и стекольных работ после ремонта систем и коммуникаций.

К. Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, окраска фасадов, лоджий и балконов.

2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

Л. Центральное отопление

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.

2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вентузов.

4. Замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности.

5. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

6. Промывка радиаторов по стояку и в целом системы центрального отопления. Промывка (гидропневматическая или химическая) и гидравлическое испытание системы отопления.

7. Регулировка и наладка систем отопления.

8. Ремонт дымоходов, расширительных баков.

М. Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.

Н. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы.

2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн с истекшим сроком эксплуатации или при наличии технологического брака.

3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков.

4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

5. Замена внутренних пожарных кранов.

6. Ремонт насосов и электродвигателей, замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности.

7. Наладка санитарно-технических систем.

8. Прочистка дворовой канализации, дренажа, находящихся на балансе владельца здания.

О. Электротехнические устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания.

2. Замена светильников, а также ограждающих огней и праздничной иллюминации.

3. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроламп накаливания и люминесцентных.

4. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением мест общего пользования.

5. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования.

6. Замена вышедших из строя конфорок переключателей, нагревательных жаровочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

7. Наладка электрооборудования.

Р. Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.

2. Восстановление газонов.
 3. Укрепление, замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудование детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников и т.д.

С. Разные работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, дымоудаления и пожаротушения, пожарной сигнализации, ремонт и обслуживание коллекторов и водостоков, лифтовых установок, находящихся на балансе владельца здания.

5. Герметизация мест ввода коммуникаций в здание.

Приложение 3

**ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК
 НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ
 СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ НА _____ ГОД ПО _____ (АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ)**

№ п/п	Наименование учреждения, адрес	План на 200_ г.				Выполнение на 01.07.200_ г.	Срок согласования здания на проектирование в Москомэкспертизе	Срок согласования проектно-сметной документации в Москомэкспертизе	Проектная организация	Примечание
		Лимит финансирования	В т.ч. по кварталам							
			I	II	III	IV				

Заказчик

"__" _____ 200_ г.

Приложение 4

Руководитель Департамента
(Комитета, Управления)

Руководитель
административного органа

"__" _____ 200_ г.

"__" _____ 200_ г.

**ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК
 ЗДАНИЙ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ, НАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
 НА ___ ГОД ПО _____ (АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ)**

№ п/п	Наименование учреждения, адрес	Сметная стоимость		Выполнение на _____	План на 200_ г.				Срок сдачи в эксплуатацию	Кем разработана ПСД	Дата и кем утверждена ПСД	Подрядчик	Примечание
		В ценах 1998 г.	В текущих ценах (результат конкурса)		Лимит	В т.ч. по кварталам							
						I	II	III	IV				

Заказчик

"__" _____ 200_ г.

Приложение 5

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ С ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Градостроительное задание, согласованное с магистральным архитектором и ГУОП г. Москвы.
2. Комплект исходно-разрешительной документации.
3. Заказ-задание в 2 экз., согласованный с Москомархитектурой, ГУОП, Мосгосэкспертизой, штабом ГО, административным органом.
4. Технические условия на проектирование (строительный паспорт).
5. Технологическое задание, утвержденное в установленном порядке при необходимости.
6. Техническое заключение о состоянии конструкции здания.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЯ БЕЗ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

1. Заказ-задание в 2 экз.
2. Дефектные ведомости с указанием объемов работ.
3. Акт на замену конструктивных элементов, специального инженерного и сантехоборудования.
4. поэтажные планы.
5. План домовладения, изготовленный БТИ, и ситуация с указанием правильного адреса, района и прилегающих улиц и домов.
6. Справка с указанием необходимого объема работ по подвалу, подлежащего выполнению при капитальном ремонте здания.
7. Справка о количестве электрических кабельных вводов от ТП в здание с указанием назначения кабеля, его номера, сечения и места расположения электрощитовой.
8. Акты специализированных предприятий о состоянии вентиляционных каналов и коробов, систем ДУ, ППА и другого инженерного оборудования.
9. Развертки фасадов с указанием мест протечек и промерзаний.
10. Акты замера сопротивления изоляции электропроводки, выполненного специализированной организацией, но не более 2-летней давности.
11. Предписание района энергосбыта о состоянии электрооборудования в учреждении и перечень необходимых работ, подлежащих выполнению при капитальном ремонте.
12. Справка владельца зданий о необходимости проведения благоустройства во время капитального ремонта, вырубке 5-метровой зоны, а также прореживания или посадки деревьев и кустарников.
13. Акты по ф. 2 о состоянии трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления (раздельно).

Приложение 6

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПЕРЕДАЧИ ЗДАНИЯ (ОБЪЕКТА) СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ ПОДРЯДНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

№ п/п	Содержание операции	Срок исполнения	Исполнитель	Сопровождающие документы	Примечание
1.	Передача подрядчику утвержденной проектно-сметной документации и согласованной в Мосгосэкспертизе в установленном порядке согласно Положению, п.6.7	На сдаточные, вновь включенные в титул - 01.07 т.г.		3 компл. проектов и смет с приложением графика передачи объектов подрядчику, предусмотрев в титульном списке задел 20%	

№ п/п	Содержание операции	Срок исполнения	Исполнитель	Сопровождающие документы	Примечание
2.	Разработка проекта организации работ	За месяц до начала работ	Подрядное предприятие		
3.	При разработке ПОР определить места установки механизмов, необходимых при производстве ремонтно-строительных работ, а также источник присоединения электроснабжения механизмов		Подрядное предприятие		
4.	Проведение совещания по вопросу проведения ККР с заказчиком и подрядчиком	За месяц до начала производства работ	Руководитель учреждения		
5.	Отключение помещений от действующих сетей газоснабжения, телефона, отопления, водо- и энергоснабжения (в случае производства работ в учреждении, закрытом на проведение ККР), освобождение помещений от инвентаря и бытового мусора	За неделю до начала работ	Руководитель учреждения		В соответствии с документацией
6.	Обеспечение доступа в помещения учреждения в случае производства работ без освобождения помещений	При необходимости	Руководитель учреждения		
7.	Обеспечение сохранности помещений	После передачи в производство	Подрядчик		
8.	Пересадка деревьев (вырубить) и кустарников в соответствии с техн. документацией на прокладку и перекладку наружных сетей при наличии порубочного билета	За 30 дней до начала работ	Подрядное предприятие	Порубочный билет	Пересадка учитывается сметой
9.	В целях исключения необоснованной замены сантехсистем проведение лабораторных испытаний образцов, вырезанных из трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и центрального отопления на каждом объекте ККР	В процессе проектирования	Проектная организация	По проектно-сметной документации	
10.	Предусмотреть выполнение отделочных работ только при полной замене систем отопления, открытой электропроводки на скрытую проводку, ликвидации протечек через межпанельные швы и кровлю, устранения промерзаний и др. нарушений технического состояния конструкций зданий	В процессе проектирования	Проектная организация		В проектно-сметной документации
11.	Предусмотреть проектно-сметной документацией установку сантехприборов и арматуры только при полной замене сантехсистем или в случаях окончания их срока службы	В процессе проектирования	Проектная организация		В проектно-сметной документации

Приложение 7

АКТ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

г. Москва "___" _____ 200_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, заказчик в лице _____

(должность, Ф.И.О.)

и подрядчик в лице _____

(должность, Ф.И.О.)

в присутствии:

- автора проекта _____
- представителя Департамента (Комитета) _____
- руководителя учреждения _____

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Заказчик сдает, а подрядчик принимает здание учреждения N ___ по _____ ул. (пер.) для производства работ по капитальному ремонту _____

(указать вид капитального ремонта)

на основании договора между заказчиком и подрядчиком от "___" _____ 200_ г. и согласно проектно-сметной документации, утвержденной _____

(наименование организации, утвердившей проект)

"___" _____ 200_ г. и принятой в полном объеме подрядчиком "___" _____ 200_ г.

2. К моменту составления настоящего акта имеются следующие дополнения к документации:

- а) по проектной части _____;
- б) проект организации работ.

Дополнительная документация будет передана заказчиком не позднее "___" _____ 200_ г.

3. Отключены системы инженерного оборудования здания от городских коммуникаций:

- а) теплоснабжение;
- б) водоснабжение;
- в) канализация;
- г) газоснабжение;
- д) электроснабжение;
- е) слаботочные устройства.

4. Обеспеченность фронта работ _____ (произведены ли постоянное или

временное закрытие учреждения или вывод арендаторов)

5. Разрешение на ограждение объекта получено.

6. Наличие посекционных графиков производства работ с учетом окончания ремонта согласно титульным срокам (указать их) _____ для вывешивания на видных местах зданий.

7. Проведено совещание с работниками учреждения с целью ознакомления их со сроками и характером работ (заполняется для зданий, которые ремонтируются без вывода сотрудников из помещений и без закрытия учреждения).

8. Дополнительные предложения и замечания сторон _____

Вывод: здание учреждения N ___ по _____ (адрес, N дома, стр.)

_____ подготовлено для производства в нем работ по капитальному ремонту.

Настоящий акт передачи объекта к производству работ в нем капитального ремонта составляется в 2 экз. по одному для каждой стороны (подрядчик, заказчик) и является документом, удостоверяющим передачу объекта подрядчику на весь период производства работ.

Руководитель учреждения

Представители:

Проектной организации

Департамента (Комитета, Учреждения)

Приложение 8

ЖУРНАЛ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ, ТЕХНИЧЕСКОГО И АВТОРСКОГО НАДЗОРА

Инструкция

о порядке ведения и хранения журнала производства работ, авторского и технического надзора на объектах комплексного капитального ремонта зданий социальной сферы

1. Ведение и хранение журнала производства работ, авторского и технического надзора обязательно для всех объектов независимо от их ведомственной подчиненности, характера работ и назначения зданий. Оформление журнала должно производиться по ГОСТ 2.105.

2. Журнал пронумерованный, прошнурованный и скрепленный печатью заказчика выдается заказчиком подрядчику.

3. Журнал подлежит обязательному хранению на стройплощадке. Ведение и хранение журнала должно быть возложено на инженерно-технического работника, ответственного за ведение работ на объекте, уполномоченного на то приказом ремонтно-строительного предприятия.

4. Журнал выдается для проверки и записей по первому требованию контролирующих лиц и авторского и технического надзора.

5. На листах 2, 3, 4, 5 журнала лицом, ответственным за его ведение, должны быть записаны все данные об объекте, наименование организаций заказчика, подрядчика, субподрядчиков (Ф.И.О. инженерно-технических работников строительных предприятий, заказчика и проектной организации, а также зарегистрирована вся проектно-сметная документация по данному объекту с указанием и аннулированных документов), а также наличие лицензии на производство работ.

6. В журнале работ (листы 10-42, графы 1, 2, 3, 4, 5, 6), начиная с первого дня начала работ по капитальному ремонту, должны ежедневно заноситься в сжатом изложении выполненные за весь день работы с указанием даты, количества и места каждой из произведенных работ, количество занятых рабочих, состав бригад, Ф.И.О. бригадира, состояние погоды, температура воздуха в начале и в конце рабочего дня, перемены погоды, влияющие на ход работы и простои рабочих.

7. В графе 7 на листах 10-42 журнала заносят свои требования, предложения и замечания по качеству выполняемых работ и примененных материалов технический надзор заказчика, технические руководители строительных организаций и их служб, осуществляющие надзор за качеством работ.

8. В графе 2 на листах 10-42 производителем работ делается отметка о составленных актах на скрытые работы и указывается дата их составления.

9. На странице "Особые отметки" (листы 42-43 журнала) указывается время аварии или несчастного случая (если таковы имели место), дается краткое описание и дата составления акта (составление актов на аварии и несчастные случаи, имеющие место, обязательно).

10. Главные специалисты проектной организации свои замечания и требования заносят в специальные бланки предписаний (листы 45-60).

11. Главные инженеры проектов и представители проектных мастерских, осуществляющие авторский надзор, делают записи на листах 61-82 о выявленных нарушениях и отклонениях от проектов и СНиП на день посещения с привязкой замечаний к конкретным осям, этажам и отметкам здания, а также отмечают выполнение ранее выданных предписаний. При отсутствии замечаний также делается соответствующая запись. Копия сделанного предписания с подписью прораба остается у представителя авторского надзора.

12. Листы журнала 83-89 предназначены для предписаний госпознадзора.

13. В журнале имеется примерный перечень основных скрытых работ, на которые обязательно составление актов и получение разрешения на выполнение последующих работ, а также промежуточной приемки работ по устройству ответственных конструкций.

14. Журнал должен заполняться аккуратно и четко, не допуская исправлений. Вырывать листы из журнала запрещается.

15. Журнал является документом, предъявляемым заказчиком рабочей и государственной комиссиям по приемке здания в эксплуатацию для оценки качества выполненных работ. После приемки журнал подлежит передаче вместе со всей исполнительной документацией по капитальному ремонту предприятию - балансосодержателю здания.

16. Титульный лист журнала:

1. Комплексный капитальный ремонт _____
(наименование объекта)

2. Адрес: _____ ул. (пер.) _____

3. Основные показатели _____
(этажность, объем, площадь, полная
_____ сметная стоимость)

4. Сроки ввода объекта в эксплуатацию по плану "___" ___ 200_ г.

5. Распоряжение Правительства Москвы о комплексном капитальном
ремонте здания от "___" ___ 200_ г.

6. Начало работ _____
Окончание работ _____

7. Заказчик _____
Его адрес: _____

8. Генеральный подрядчик (наличие и реквизиты лицензии на
производство работ) _____

9. Договор N _____ от _____ 200_ г.
Подрядчики - исполнители отдельных видов работ; наличие и
реквизиты лицензий на производство работ (название работ,
строительное предприятие)

1. _____

2. _____

Регистрация технических руководителей ремонтируемого объекта - уполномоченных подрядчика: начальника работ, главного инженера и прораба, уполномоченных заказчика, осуществляющих технадзор за ремонтом, а также автора проектора и конструктора (заполняется лицом, ответственным за ведение журнала работ):

№ п/п	Ф.И.О.	Специальность и образование	Занимаемая должность	Дата принятия объекта	№ телефона
-------	--------	-----------------------------	----------------------	-----------------------	------------

Регистрация технической документации, технического проекта со сметами к нему, проекта организации работ и рабочих чертежей (заполняется лицом, ответственным за ведение журнала работ):

Дата получения документов на объект	Наименование документов и органа, его утвердившего	№ и дата документа	Проектная организация, изготовившая документ	Замечания по документу
-------------------------------------	--	--------------------	--	------------------------

Примерный перечень работ, конструктивных элементов, ответственных конструкций, скрывааемых последующими работами или требующих промежуточной приемки, на которые обязательно составление актов на скрытые работы (форма 11/86) и промежуточный прием ответственных конструкций (форма 14/86), выполнения специальных работ и испытания инженерного оборудования (формы 16, 17, 21, 22а, 24, 26, 30, 30а, 31, 32, 44/86 и др.)

I. Скрытые работы (акты по форме 11/86 и др.)

1. Устройство оснований под фундамент.
2. Устройство дренажей.
3. Гидроизоляция фундаментов.
4. Гидроизоляция и теплоизоляция ограждающих конструкций.
5. Армирование монолитных железобетонных конструкций.
6. Гидроизоляция санузлов, душевых, моечных, балконов, лоджий и др. мест согласно проекту, СНиП при устройстве перекрытий и полов.
7. Газо-, паро-, тепло- и гидроизоляция перекрытий, в т.ч. чердачных, над подвалами, встроенными помещениями, электрощитовыми, бойлерными и др. конструкций, заделываемых в стены.

8. Заделка балконов, прогонов, перемычек, настилов перекрытия, опирание и др. конструкций, заделываемых в стены.

9. Крепление конструктивных элементов лоджий, карнизов, металлических конструкций, заделываемых в стены.

10. Крепление облицовки поверхностей естественными и искусственными каменными материалами.

11. Крепление, изоляция и конопатка перегородок, оконных и дверных коробок.

12. Крепление, изоляция вентиляционных коробов и шахт.

13. Крепление и испытание подвесных потолков и приспособлений.

14. Устройство оснований под полы.

15. Устройство закладных деталей для спортивного инвентаря и др.

16. Устройство фундаментов под оборудование.

17. Антисептирование и огнезащитная обработка древесины.

18. Устройство звукоизоляции стен, перегородок и перекрытий.

19. Антикоррозийная защита металлоконструкций, закладных деталей и сварных соединений.

20. Армирование отдельных монолитных участков.

21. Устройство отдельных слоев мягкой кровли (послойная приемка) и примыканий кровельного ковра к конструктивным элементам здания.

22. Замоноличивание стыков и швов сборных железобетонных конструкций.

23. Герметизация стыков наружных ограждающих конструкций.

24. Устройство заземления ванн, поддонов и др. оборудования.

25. Антикоррозийное покрытие и теплоизоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и др. оборудования.

26. Устройство деформационных и осадочных швов.

27. Устройство скрытой прокладки сантехнических, электротехнических, слаботочных и др. систем.

II. Промежуточная приемка конструктивных элементов, работ и ответственных конструкций (акты по форме 14/86)

1. Устройство фундаментов и усиление существующих фундаментов.

2. Монтаж металлических балок и определение годности оставляемых существующих балок и металлоконструкций.

3. Монтаж элементов сборного каркаса (по пролетам, секциям, этажам).

4. Устройство перекрытий из сборных железобетонных элементов (по пролетам, секциям, этажам).

5. Устройство перекрытий из монолитного железобетона (по секциям и этажам).

6. Устройство и ремонт несущих деревянных конструкций.

7. Устройство лифтовых шахт, закладных деталей.

III. Специальные работы и инженерное оборудование (акты по формам 16, 17, 21, 22а, 24, 26, 30, 31, 32, 44/86)

1. Монтаж и испытание внутренних систем противопожарного, хозяйственного и горячего водоснабжения, отопления, водостока, канализации, газопровода и дымоудаления.

2. Устройство и опробование систем противопожарной автоматики.

3. Устройство систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

4. Устройство очагов заземления и молниезащиты.

5. Наружные инженерные сети.

6. Монтаж лифтов.

7. Устройство мусоропроводов и мусоросборников.

8. Устройство специальных инженерных систем (механические устройства стены, звукотехнические и слаботочные устройства и др.).

Журнал регистрации выполненных работ

**ПРЕДПИСАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО, АВТОРСКОГО НАДЗОРА
И РУКОВОДИТЕЛЕЙ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Дата	Описание работ	Профессия рабочих и фамилия бригадира	Количество рабочих	Объемы выполненных работ	Состояние погоды, температура воздуха	Замечания по качеству выполненных работ и марки примененных материалов, требования, предложения представителей заказчика и техн. руководителей подрядного предприятия	Отметка об исполнении
1	2	3	4	5	6	7	8

Особые отметки: заносится время и описание аварий или несчастных случаев, имевших место на ремонтируемом объекте, с указанием даты составления акта.

Проектная организация

1. Комплексный капитальный ремонт _____
(наименование объекта)
 2. Адрес: _____ ул. (пер.) _____
 3. Основные показатели _____
(этажность, объем, площадь, полная сметная стоимость)
 4. Сроки ввода объекта в эксплуатацию по плану "___" ___ 200_ г.
 5. Распоряжение Правительства Москвы о комплексном капитальном ремонте здания от "___" ___ 200_ г.
 6. Начало работ _____
 - Окончание работ _____
 7. Заказчик _____
 - Его адрес: _____
 8. Генеральный подрядчик (наличие и реквизиты лицензии на производство работ) _____
 9. Договор N _____ от _____ 200_ г.
- Подрядчики - исполнители отдельных видов работ; наличие и реквизиты лицензий на производство работ (название работ, строительное предприятие)
1. _____
 2. _____

№ п/п	На основании произведенного осмотра предложено	Срок выполнения	Отметки застройщика о выполнении
-------	--	-----------------	----------------------------------

Главный специалист
проектной организации _____ (_____)

Принял к исполнению и обязуюсь довести до сведения технадзора и руководства _____ (должность, Ф.И.О.)

"___" _____ 200_ г.

ЗАПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ АВТОРСКОГО НАДЗОРА

Дата	Выполнение ранее сделанных замечаний	Замечания на день посещения	Отметка прораба об исполнении
1	2	3	4

Приложение 9

**ПЕРЕЧЕНЬ
ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ
ПО ПРИЕМКЕ ЗДАНИЙ ПОСЛЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

(наименование заказчика)

(наименование подрядчика)

(наименование и адрес объекта)

№ п/п	Наименование документов	Дата составления	Примечание
1.	Акт передачи объекта в капитальный ремонт		
2.	Письмо подрядчика о готовности объекта к сдаче и предъявлению рабочей комиссии (произвольная форма)		
3.	Акт рабочей комиссии о готовности к предъявлению государственной приемочной комиссии законченного капитальным ремонтом здания		
4.	Акт государственной комиссии о приемке встроенно-пристроенных помещений (мансардного этажа)		
5.	Акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного ремонтом сооружения (ЦТП, бойлерной, насосной, компрессорной, холодильных установок и т.п.)		
6.	Справка об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией		
7.	Письмо заказчика о назначении госкомиссии по приемке объекта (произвольной формы)		
8.	Распоряжение (приказ) Департамента(Комитета, Управления) о назначении государственной комиссии		
9.	Акт приемки подземной части здания		
10.	Акт проверки качества грунта		
11.	Акты освидетельствования скрытых работ:		
	- устройство оснований и фундаментов		
	- устройство дренажей		
	- гидроизоляция фундаментов		
	- гидроизоляция и теплоизоляция ограждающих конструкций		
	- армирование монолитных железобетонных конструкций		
	- гидроизоляция санузлов, душевых, моечных, балконов, лоджий и др. мест согласно проекту, СНиП при устройстве перекрытий и полов		
	- газо-, паро-, тепло- и гидроизоляция перекрытий, в т.ч. чердачных, над подвалами, встроенными помещениями, электрощитовыми, бойлерными и др.		
	- заделка балконов, прогонов, перемычек, настилов перекрытий, опирание других конструкций, заделываемых в стены		
	- крепление конструктивных элементов лоджий, карнизов, металлических конструкций, заделываемых в стены		
	- крепление облицовки поверхностей естественными и искусственными материалами		
	- крепление, изоляция, конопатка перегородок, оконных и дверных коробок		
	- крепление, изоляция вентиляционных коробов и шахт		
	- крепление и испытание подвесных потолков и приспособлений		
	- устройство оснований под полы, в том числе испытание на влажность и прочность		
	- устройство закладных деталей для спортивного инвентаря и др.		
	- устройство фундаментов под оборудование		
	- антисептирование и огнезащитная обработка древесины		
	- устройство звукоизоляции стен, перегородок и перекрытий		

№ п/п	Наименование документов	Дата составления	Примечание
	- антикоррозийная защита металлоконструкций, закладных деталей и сварных соединений		
	- армирование отдельных монолитных участков		
	- устройство отдельных слоев мягкой кровли (послойная приемка) и примыкание кровельного ковра к конструктивным элементам здания		
	- замоноличивание стыков и швов сборных железобетонных конструкций		
	- герметизация стыков наружных ограждающих конструкций		
	- антикоррозийное покрытие и тепловая изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и другого оборудования		
	- устройство заземления ванн, поддонов и другого оборудования		
	- устройство деформационных и осадочных швов		
	- устройство скрытой прокладки элементов сантехнических, электротехнических слаботочных и других систем		
	- и других скрытых работ		
12.	Акт приемки лифтов		
13.	Акт приемки акустического оборудования и звукоизоляции от шумов инженерного оборудования, в том числе от работы лифтов, насосов встроенных ЦТП (ИТП), электрооборудования электрощитовых, светильников с люминесцентными лампами и др. (форма предприятия, производящего замеры шумов)		
14.	Акты промежуточной приемки ответственных конструкций:		
	- устройство фундаментов и усиление существующих фундаментов и стен		
	- монтаж металлических балок и определение годности оставляемых существующих балок и металлоконструкций		
	- монтаж элементов сборного каркаса (по пролетам, секциям, этажам)		
	- устройство перекрытий из сборных железобетонных элементов (по пролетам, секциям, этажам)		
	- устройство перекрытий из монолитного железобетона (по секциям и этажам)		
	- устройство и ремонт несущих деревянных конструкций перекрытий, крыши др.		
	- устройство лифтовых шахт, закладных деталей		
	- и других ответственных конструкций и видов работ		
15.	Акт приемки кровли		
16.	Акт приемки мусоропроводов и помещений мусоросборников		
17.	Акт об обеспечении постоянным теплоснабжением		
18.	Акт об обеспечении объекта водоснабжением		
19.	Разрешение на спуск сточных вод		
20.	Акт приемки системы и выпусков внутреннего водостока здания		
21.	Акт приемки внутренних систем противопожарного, хозяйственного и горячего водоснабжения		
22.	Акт приемки системы отопления		
23.	Акты на гидравлическое испытание внутренних систем противопожарного, хозяйственного и горячего водоснабжения, отопления, котлов, водонагревателей, тепловых узлов и др.		
24.	Акт о приемке систем противопожарной защиты		
25.	Акт приемки системы и выпусков внутренней канализации		
26.	Акт приемки естественной вентиляции		
27.	Акт приемки системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха, в том числе паспорта вентиляционных систем		

№ п/п	Наименование документов	Дата составления	Примечание
28.	Акт приемки внутренней и наружной сети газопровода		
29.	Акт приемки внутренних электротехнических устройств		
30.	Акт допуска электроустановки здания к эксплуатации		
31.	Справка о приемке работ по наружному освещению		
32.	Справка-акт городской телефонной сети о приемке работ по телефонизации		
33.	Справка Московской городской радиотрансляционной сети о приемке работ по радиофикации		
34.	Справка-акт о приемке телевизионных антенн и магистральных линий		
35.	Акт приемки молниезащиты		
36.	Акт приемки ОДС		
37.	Акт приемки дополнительных специальных устройств по слабым токам (сигнализация, местная телефонная связь и др.)		
38.	Анализ воды (форма СЭС)		
39.	Экспликация бюро технической инвентаризации		
40.	Справка о выполнении благоустройства и озеленения		
41.	Перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно-строительных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение этих работ, и реквизиты их лицензий		
42.	Перечень проектных организаций, участвовавших в проектировании принимаемого объекта, и реквизиты их лицензий		
43.	Сводка затрат с окончательной сметной стоимостью (с учетом всех дополнительных работ по исполнительным сметам), утвержденная в финансирующем отделении банка		
44.	Справка службы заказчика (руководителя учреждения) о получении в полном объеме комплекта ПСД со штампом подрядчика и проектной организации, подтверждающая соответствие с натурой выполненных работ (исполнительные чертежи)		
45.	Акт внутреннего контрольного обмера		
46.	Акт готовности объекта к работе в зимних условиях, выполнения мероприятий по обеспечению качества выполняемых в зимних условиях работ на капитальном ремонте, обеспечению прочности и устойчивости несущих конструкций в период весеннего оттаивания		
47.	Сертификаты, паспорта, удостоверяющие качество примененных материалов, необходимые к предъявлению, не затребованные предыдущими актами		
48.	Журнал производства работ, технического и авторского надзора		
49.	Заключение проектной организации о правильности выполненных в натуре конструкций		
50.	Заключение проектной организации о правильности и комплектности предъявляемой государственной комиссии документации в соответствии с данным перечнем		

Примечания:

1. Документы под № 1, 7, 8, 39, 42, 43, 44, 45 представляет заказчик.
2. Документы предъявляются в 3 экземплярах, сброшюрованных в отдельные папки.
3. Каждая подпись в документах расшифровывается.

Заказчик _____
 Подрядчик _____
 (фамилия, имя, отчество, занимаемая должность,
 наименование предприятия)

" ___ " _____ 200_ г.

Приложения 10, 11, 12 не приводятся.

Приложение 13
(примерная форма)

**ДОГОВОР
ПОДРЯДА НА ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ
ЗДАНИЙ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ**

г. Москва

" ___ " _____ 200_ г.

Уполномоченный представитель Комитета (Управления, Департамента), именуемый в дальнейшем "Заказчик", в лице _____, действующего на основании Положения, с одной стороны, и ремонтно-строительное предприятие _____, именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице начальника Предприятия _____, действующего на основании устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить капитальный ремонт объекта _____, находящегося по адресу: _____, в соответствии с проектно-сметной документацией _____, а также утвержденными сметами и рабочими чертежами, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы по капитальному ремонту здания, упомянутого в п. 1.1 настоящего договора, собственными и (или) привлеченными силами из своих материалов на собственном оборудовании и своими инструментами в соответствии с условиями настоящего договора, заданием Заказчика и проектной документацией.

1.3. Работы должны выполняться в соответствии с графиком выполнения работ, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Для выполнения указанных пунктами настоящего договора работ Заказчик обязуется передать Подрядчику в установленном порядке проектно-сметную документацию в течение 5 дней с момента подписания настоящего договора.

1.5. Все обусловленные настоящим договором работы должны быть закончены к " ___ " _____ 200_ г. (при отсутствии письменного двустороннего дополнительного соглашения о переносе срока сдачи объекта капитального ремонта) и сданы Заказчику по акту приемки объекта в эксплуатацию после выполнения работ.

2. Стоимость работ и условия платежа

2.1. Стоимость работ по капитальному ремонту объекта определяется на основании утвержденной сметы с учетом результатов конкурса (протокол от " ___ " _____ № ___) и составляет _____ рублей (_____ руб. ___ коп.) с учетом понижающего (тендерного) коэффициента.

2.2. Указанная в п. 2.1 стоимость работ является твердой договорной и изменению не подлежит, кроме случаев выявления необходимости выполнения не учтенных проектом дополнительных объемов работ, согласованных с главным распорядителем средств (для горзаказа).

2.3. Превышения Подрядчиком проектных объемов и стоимости работ, не подтвержденные дополнительным соглашением сторон (оформленным письменно), оплачиваются Подрядчиком за свой счет при условии, что они не вызваны невыполнением Заказчиком своих обязательств.

2.4. Заказчик оплачивает Подрядчику стоимость выполненных и принятых работ по мере поступления бюджетных средств (для горзаказа).

2.5. Взаиморасчеты за выполненные объемы работ осуществляются по акту формы № 2.

2.6. Исключением в увеличении стоимости и сроков выполнения капитального ремонта или одного из этих параметров могут быть форсмажорные обстоятельства.

2.7. Оплата производится за фактически выполненные и принятые объемы работ.

3. Ответственность сторон

За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.

Обязательства Заказчика

3.1. Передаваемая Заказчиком документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил и при необходимости согласована с Мосгосэкспертизой.

3.2. Подрядчик не несет ответственности за качество рабочих чертежей, спецификаций и другой документации, передаваемой Заказчиком. При выявлении в них недостатков Подрядчик сообщает об этом Заказчику.

3.3. В случае когда в переданную Подрядчику рабочую документацию Заказчик вносит изменения, он обязан не позднее 45 дней до начала производства работ по измененной документации передать ее Подрядчику. Изменения оформляются дополнительным соглашением.

Обязательства Подрядчика

Для выполнения работ по настоящему договору Подрядчик в счет стоимости, предусмотренной статьей 2 настоящего Договора, обязуется:

3.4. Выполнить все работы в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему, и сдать работы Заказчику в состоянии, позволяющем нормальную эксплуатацию объекта.

3.5. Производить работы в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами и строительными нормами и правилами.

3.6. Поставить на строительную площадку необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, комплектующие изделия, строительную технику.

3.7. Возвести собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для хранения материалов и выполнения работ по настоящему договору.

3.8. Информировать Заказчика о заключении договоров подряда с субподрядчиками по мере их заключения. В информации должны излагаться предмет договора, наименование и адрес субподрядчика.

3.9. Нести всю ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему договору привлеченными субподрядчиками, за координацию их действий.

3.10. Обеспечить выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли во время проведения работ, а также установить освещение.

3.11. Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке.

3.12. Осуществить страхование строительных рисков.

3.13. Обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной площадки.

3.14. Вывезти в недельный срок со дня подписания акта о приемке в эксплуатацию законченного ремонтом объекта за пределы строительной площадки принадлежащие ему строительные машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, приборы, инвентарь, строительные материалы, изделия, конструкции, временные здания и сооружения и другое имущество, а также строительный мусор в места, указанные Заказчиком.

3.15. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего договора.

4. Сроки выполнения работ

4.1. Работы по настоящему договору Подрядчик должен начать производить и завершить в соответствии с согласованным графиком производства работ, являющимся неотъемлемым приложением к настоящему договору.

4.2. Объект должен быть подготовлен к сдаче Подрядчиком и сдан Заказчику в срок, указанный в пункте 1 настоящего договора. Указанная дата является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков выполнения капитального ремонта.

5. Форс-мажорные обстоятельства

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

5.2. Срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более одного месяца, то Подрядчик и Заказчик должны обсудить, какие меры надо принять для продолжения или прекращения капитального ремонта.

6. Производство работ

6.1. Подрядчик за два дня до начала приемки извещает Заказчика о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ.

Их готовность подтверждается двусторонними актами промежуточной приемки ответственных конструкций и актов освидетельствования скрытых работ.

Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после письменного разрешения Заказчика, внесенного в журнал производства работ.

Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика, или он не был информирован об этом, или информирован с опозданием, то по его требованию Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее.

6.2. В случае если Заказчиком будут обнаружены некачественно выполненные работы, то Подрядчик своими силами и без увеличения стоимости обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении Подрядчиком этой обязанности Заказчик вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет Подрядчика.

6.3. Подрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражается весь ход производства работ, а также все факты и обстоятельства, связанные с производством работ, имеющие значение во взаимоотношениях Заказчика и Подрядчика.

Ежемесячно Заказчик проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале. Если он не удовлетворен ходом работ или записями Подрядчика, то он излагает свое мнение в журнале.

Подрядчик обязуется в трехдневный срок принять меры к устранению недостатков, указанных Заказчиком.

6.4. Заказчик назначает своего представителя на объекте капитального ремонта, который от его имени совместно с Подрядчиком осуществляет приемку по акту выполненных работ, технический надзор и контроль за их выполнением и качеством, а также производит проверку соответствия используемых Подрядчиком материалов и оборудования условиям договора и проектной документации.

7. Приемка объекта после завершения капитального ремонта

7.1. Приемка объекта после завершения капитального ремонта осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с установленным порядком, действующим на дату подписания договора.

7.2. Подрядчик передает Заказчику за пять дней до начала приемки объекта после капитального ремонта два экземпляра исполнительной документации в составе, определенном Заказчиком, с письменным подтверждением соответствия переданной документации фактически выполненным работам.

7.3. Приемка объекта производится в течение пяти дней после даты получения Заказчиком письменного извещения Подрядчика о его готовности.

8. Гарантии

8.1. Подрядчик гарантирует:

- надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным сертификатам, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;
- качество выполненных всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации объекта;
- бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объекта.

8.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается 2 года (если другого срока не установлено в оферте) с момента подписания сторонами акта о приемке объекта после капитального ремонта.

Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Подрядчик обязан командировать на объект своего представителя не менее чем за 5 дней со дня получения извещения Заказчика.

Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

При отказе Подрядчика от составления или подписания акта обнаружения дефектов и недоделок для их подтверждения Заказчик вправе назначить квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксации дефектов и недоделок и их характер, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

9. Арбитраж

Стороны прилагают максимальные усилия для урегулирования возникающих разногласий исключительно путем переговоров. При невозможности устранения разногласий путем переговоров стороны обращаются в арбитражный суд в порядке, установленном законодательством РФ.

10. Имущественная ответственность сторон

При нарушении Подрядчиком договорных обязательств он уплачивает Заказчику пени в размере 0,05% сметной стоимости ремонтно-строительных работ за каждый день просрочки, но не более одного месяца.

При неисполнении устранения дефектов Подрядчиком Заказчик вправе за его счет устранить дефекты своими силами и, кроме того, взыскать с него неустойку в размере 100% стоимости работ по устранению дефектов плюс штраф за неисполнение.

11. Расторжение договора

Заказчик вправе расторгнуть договор в следующих случаях:

- систематического нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего за собой увеличение сроков окончания капитального ремонта более чем на 2 недели;
- систематического несоблюдения Подрядчиком требований по качеству работ;
- аннулирования лицензий на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишаящих Подрядчика права на производство работ.

12. Особые условия

12.1. Для заключения настоящего договора Подрядчик обязан представить лицензию на право осуществления строительной деятельности и производства ремонтно-строительных работ, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

12.2. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

12.3. При выполнении настоящего договора руководствуются нормами федерального законодательства и законодательства города Москвы.

12.4. Все указанные в настоящем договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

Во время капитального ремонта коммунальные услуги _____% оплачивает Подрядчик по фактически выставленным счетам бухгалтерии Заказчика.

Подрядчик обязуется представить акт замера сопротивления изоляции, произведенного специализированной организацией по завершении электромонтажных работ (указанный акт является неотъемлемой частью к акту приемки объекта в эксплуатацию).

Настоящий договор составлен в 2 экземплярах (по одному для каждой из сторон).

Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

Срок окончания настоящего договора - _____ 200_ г.

13. Юридические адреса и реквизиты сторон

Заказчик

г. Москва

тел. _____

ИНН _____

р/с _____

к/с _____

БИК _____

код по ОКОНХ

код по ОКПО

Начальник Управления
(руководитель Департамента,
председатель Комитета)

Подрядчик

г. Москва

тел. _____

ИНН _____

р/с _____

к/с _____

БИК _____

код по ОКОНХ

код по ОКПО

Руководитель ремонтно-
строительного предприятия

Приложение 14

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Капитальный ремонт - ремонт здания (сооружения, объекта) с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

2. Комплексный капитальный ремонт - это планируемый ремонт через определенные промежутки времени эксплуатации здания (объекта) (30 лет), при этом ликвидируются моральный и физический износ здания (объекта) на момент проведения очередного капремонта. Состав работ при комплексном ремонте должен быть таким, что после проведения этого ремонта здание (объект) полностью удовлетворяло всем эксплуатационным нормативным требованиям, действующим на момент проведения ремонта.

В порядке исключения, при наличии соответствующего решения Правительства Москвы для ликвидации морального износа разрешается реконструкция зданий и объектов с устройством надстроек, встроек и перепланировок помещений за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт.

3. Аварийный капитальный ремонт - ремонт или замена всех конструктивных элементов, устройств, систем инженерного оборудования, вышедших из строя вследствие аварий, стихийных бедствий, террористических актов и вандализма.

4. Текущий ремонт - ремонт зданий, объектов и сооружений с целью восстановления исправности (работоспособности) их конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

5. Эксплуатационные показатели здания, объекта, сооружения - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, объекта, сооружения и обуславливающие их эксплуатационные качества.

6. Повреждение элемента здания, объекта, сооружения - неисправность элемента здания, объекта, сооружения или их составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

7. Физический износ здания, объекта, сооружения - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей на определенный момент времени.

8. Моральный износ здания, объекта, сооружения - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации здания, объекта, сооружения, и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

9. Элемент здания, объекта, сооружения - конструкции и технические устройства, их составляющие, предназначенные для выполнения заданных проектом функций.

10. Неисправность элемента здания, объекта, сооружения - состояние их элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

11. Государственный заказчик - Правительство Москвы или уполномоченный им орган исполнительной власти - распорядитель бюджетных средств, несущий всю полноту ответственности за формирование, размещение и выполнение городского заказа.

12. Подрядчик - предприятие (организация), имеющее в установленных законодательством случаях лицензию на производство ремонтно-строительных работ, трудовые ресурсы и материально-техническую базу и выигравшее конкурсный отбор.

13. Городской заказ - государственный контракт на производство работ в целях обеспечения городских нужд, финансируемых за счет средств бюджета города Москвы.

14. Городские государственные нужды - потребности города Москвы в продукции (выполнении работ), необходимой для социальных, экономических, культурных, экологических условий жизни жителей Москвы, сохранения и развития инфраструктуры города Москвы.

15. Конкурсное предложение - письменное обязательство претендента конкурса выполнить городской заказ в соответствии с требованиями конкурсной документации.

16. Заявка на участие в конкурсе - письменное подтверждение о согласии участвовать в конкурсе на объявленных условиях.

Приложение 15

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВЕДЕНИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ Г. МОСКВЫ

ПСД - проектно-сметная документация.
БТИ - бюро технической инвентаризации.
ППА - противопожарная автоматика.
ДУ - система дымоудаления.
ЦТП - центральный тепловой пункт.
ИТП - индивидуальный тепловой пункт.
ОДС - объединенная диспетчерская система.
ПОР - проект организации работ.
ККР - комплексный капитальный ремонт.
ТР - текущий ремонт.
ТЗ - техническое задание.
РБ - расширительный бак.

Приложение 16
(рекомендуемое)

**ПЕРЕЧЕНЬ
ГРУПП ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ, КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ,
ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ**

1. Здания для образования, воспитания и подготовки кадров:

1.1. Детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные и объединенные с начальной школой.

1.2. Общеобразовательные и специализированные школы и школы-интернаты, межшкольные учебно-производственные комбинаты.

1.3. Профессионально-технические училища и учебные заведения для подготовки и переподготовки кадров.

1.4. Средние специальные учебные заведения.

1.5. Высшие учебные заведения.

1.6. Учебные заведения для подготовки и повышения квалификации специалистов.

1.7. Внешкольные учреждения.

2. Здания и сооружения для здравоохранения и отдыха:

2.1. Лечебные со стационаром, родильные дома, амбулаторно-поликлинические, аптеки, молочные кухни, бальнео- и грязелечебницы.

2.2. Санатории, санатории-профилактории.

2.3. Учреждения отдыха и туризма.

3. Здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные:

3.1. Открытые спортивно-физкультурные сооружения.

3.2. Здания и крытые сооружения.

3.3. Физкультурно-спортивные и оздоровительные комплексы.

4. Здания культурно-просветительных и зрелищных учреждений:

4.1. Библиотеки.

4.2. Музеи и выставки.

4.3. Клубные здания (клубы, дома и дворцы культуры, центры досуга и др.).

4.4. Зрелищные здания (театры, концертные залы, кинотеатры, цирки и др.).

5. Здания и сооружения, обеспечивающие функционирование учреждений Комплекса социальной сферы и Комитета физической культуры и спорта.

Приложение 17
(примерная форма)

**ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ Г. МОСКВЫ**

(наименование и местонахождение объекта социальной сферы)

Перечень основных данных и требований:

1. Наименование, адрес проектируемого объекта.

2. Основание для проектирования.

3. Стадийность проектирования.

4. Данные об особых условиях объекта.

5. Назначение и тип объекта, его расчетная мощность, вместимость или пропускная способность, состав и площади помещений.

6. Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания (объекта).

7. Основные требования к:

- инженерному и технологическому оборудованию;

- конструктивному решению и материалам несущих и ограждающих конструкций;

- отделке объекта (здания);

- предельной массе элементов сборных конструкций.

8. Требования по обеспечению условий эксплуатации здания (объекта).

9. Требования к благоустройству малых архитектурных форм и площадок.

10. Мероприятия по гражданской обороне и по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

11. Указания о необходимости:

- предварительных согласований проектных решений с заинтересованными ведомствами и организациями;

- разработки интерьеров помещений (объемов и форм).

12. Наименование проектной организации - генерального проектировщика.

13. Заказчик, № его лицензии, срок ее действия.

14. Справка о ранее выполненных ремонтах.

15. Сроки и очередность ремонта.

Примечание. Состав задания на проектирование может уточняться применительно к особенностям проектируемых объектов и условиям организации капитального ремонта.

Приложение 18

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

I. Электроэнергия:

1. За работу электроинструмента и оборудования, согласно мощности и отработанному времени по формуле:

$$S = P \times K_c \times 8,12 \times T \times Цэ,$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

P - мощность, кВт;

K_c - коэффициент спроса, равный 0,2;

8,12 - количество часов в смене;

T - количество рабочих дней в месяце (квартале);

Цэ - стоимость электроэнергии за кВтч с учетом НДС.

2. За использование электроосвещения по формуле:

$$S = P \times K_c \times Цэ,$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

P - 3 кВт;

K_c - коэффициент спроса, равный 0,6;

Цэ - стоимость электроэнергии за кВтч с учетом НДС.

II. Вода с учетом канализации:

$$S = N \times T \times r \times Цв/1000,$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

N - норма потребления на одного человека в литрах в сутки;

T - количество рабочих дней в месяце (квартале);

r - количество работающих за отчетный период;

Цв - стоимость воды за 1 куб. м;

1000 - коэффициент перевода литров в куб. м.

III. Теплоснабжение:

Согласно выставленным теплоснабжающими организациями счетам из расчета на 1 кв. м площади, где ведутся ремонтные работы, по формуле:

$$S = (S_{затрат}/S_{здания}) \times S_{ремонтных работ},$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

S_{затрат} - сумма затрат выставления теплоснабжающими организациями;

S_{здания} - площадь здания;

S_{ремонтных работ} - площадь, на которой проводились работы в данный период времени.

Неотъемлемой частью расчета стоимости возмещения коммунальных услуг является трехсторонний акт, отражающий вид работ, период их проведения, количество работающих, площадь здания и площадь, на которой проводились работы в указанный период времени.

Примечание. Оплата возмещения коммунальных услуг на объектах с полным отселением учащихся и детей в дошкольных учреждениях производится в полном объеме по счетам, выставленным ресурсоснабжающими организациями.

МЕТОДИКА
РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Стоимость коммунальных услуг рассчитывается в зависимости от следующих факторов:

- вида производимых работ;
- площади здания, на которой проводятся работы;
- количества работников (сотрудников подрядной организации);
- времени производства работ.

I. Перечень работ, при выполнении которых возмещение коммунальных услуг не производится.

Ремонт и перекладка наружных инженерных сетей (т/трасса, канализация, водопровод, электрокабель).

Примечание. При необходимости подключения к электроснабжению расчет потребляемой электроэнергии осуществляется по временно установленному электросчетчику.

II. Перечень работ, при выполнении которых возмещение коммунальных услуг производится за водоснабжение и канализацию.

1. Благоустройство территории.
2. Ремонт кровель (мягких или металлических).
3. Ремонт фасадов, в том числе герметизация швов.

Стоимость возмещения коммунальных услуг за воду и канализацию рассчитывается по следующей формуле:

$$S = N \times T \times Ц / 1000,$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

N - норма потребления на одного человека в литрах в сутки;

T - количество рабочих дней в месяце (квартале);

г - количество работающих за отчетный период;

Ц - стоимость воды за 1 куб. м;

1000 - коэффициент перевода литров в куб. м.

III. Перечень работ, при выполнении которых возмещение коммунальных услуг производится за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, теплоснабжение.

1. Общестроительные работы (внутри здания).

2. Замена и устройство инженерных систем внутри здания.

Стоимость возмещения коммунальных услуг рассчитывается из расчета 1 кв. м ремонтируемой площади по следующей формуле:

$$S = (\Phi / Z) \times R,$$

где: S - сумма возмещения стоимости коммунальных услуг;

Φ - фактические затраты согласно счетам, выставленным организациями (вода, электроэнергия, теплоснабжение) за период проведения работ;

Z - площадь здания;

R - площадь, на которой проводились работы в данный период времени.

Неотъемлемой частью расчета стоимости возмещения коммунальных услуг является трехсторонний акт, отражающий вид работ, период их проведения, количество работающих, площадь здания и площадь, на которой проводились работы в указанный период времени.

Приложение 20

от _____

АКТ К РАСЧЕТУ ПО ВОЗМЕЩЕНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Учреждение _____
Адрес: _____
Вид работ _____
Период проведения работ _____
Количество работающих _____ чел.
Площадь, на которой проводились ремонтные работы, _____ кв. м
Общая площадь здания _____ кв. м

Руководитель учреждения _____
Подрядная организация _____
ГУ Дирекция ВОУО ДО _____

НАШ КОММЕНТАРИЙ

Табличная форма физического износа и определения примерной стоимости капитального ремонта удобны для практического использования, а широкий диапазон значений «износ-стоимость» позволяет также широко использовать интерполяцию приведенных значений с выгодой для дела. Даны примеры такого незатейливого расчета примерной стоимости капитального ремонта здания. Подрядная организация определяется по результатам конкурсов.

Пункт 3.2.8 декларирует применение принципов ценообразования, порядка оплаты работ и нормативов затрат на текущий ремонт. В пункте 6.3 уточняется, что «смета на капитальный ремонт должна составляться в 2 ценах - в базисных и текущих...». Пункт 6.5 напоминает, что «При капитальном ремонте зданий применяются общие с капитальным строительством принципы ценообразования». В частности, «стесненные условия производства работ учитываются в сметной документации в соответствии с положениями *общих частей* сборников расценок на строительные и ремонтно-строительные работы».

В пункте 3.3.5 говорится, что «возведение надстроек, встроек, пристроек или их частичную разборку при необходимости, а также предусматривающие улучшение архитектурной выразительности зданий» относится к «реконструкции зданий или объектов». Однако допускаются они только «при наличии соответствующего распорядительного документа Правительства Москвы».

О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы

Постановление Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 204-ПП

ОТ РЕДАКЦИИ

Данное Постановление утверждает порядок оценки стоимости имущества, участвующего в сделках с участием города Москвы, а также порядок размещения заказов на оценку этого имущества. Постановление заменяет 15 прежних законодательных актов (одно постановление и 14 распоряжений), касающихся оценки имущества в таких сделках.

В целях определения единых подходов к выбору оценщиков для проведения обязательных оценок стоимости имущества в сделках с участием города Москвы, на основании Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Закона города Москвы от 15 мая 2002 года № 26 «О городском государственном заказе» Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Порядок оценки стоимости имущества в сделках с участием города Москвы (приложение 1).

2. Утвердить Порядок размещения заказов на оценку имущества в сделках с участием города Москвы (приложение 2).

3. Департаменту имущества города Москвы:

3.1. В месячный срок привести распорядительные документы Департамента в соответствие с настоящим постановлением.

3.2. Создать Совет по оценочной деятельности при Департаменте имущества города Москвы с включением в него представителей саморегулируемых организаций оценщиков и других общественных организаций.

3.3. Ежегодно проводить открытый конкурс оценщиков по направлениям оценки в соответствии с настоящим постановлением.

3.4. Публиковать информацию об оценщиках - победителях открытого конкурса по направлениям оценки в средствах массовой информации.

3.5. Организовать ведение реестра оценщиков - победителей открытого конкурса по направлениям оценки и учетную регистрацию договоров на оценку имущества в сделках с участием города Москвы.

3.6. Обеспечить межотраслевую координацию в вопросах проведения работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы.

3.7. В двухмесячный срок разработать и внести на утверждение Правительства Москвы в установленном порядке проект распорядительного документа Правительства Москвы о порядке определения стоимости оценочных услуг при размещении заказов на оценку имущества в сделках с участием города Москвы.

4. Установить, что:

4.1. Оценщики - победители открытого конкурса по направлениям оценки являются уполномоченными оценщиками на проведение работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы. Реестр уполномоченных оценщиков ведет Департамент имущества города Москвы.

4.2. Заказчиками работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы выступают органы государственной власти города Москвы и иные организации в соответствии со своей компетенцией. Заказчики заключают договоры на оценку имущества в соответствии с законодательством о городском заказе.

4.3. Оплата работ по договорам на оценку имущества в сделках с участием города Москвы производится после учетной регистрации договора на оценку в Департаменте имущества города Москвы (п. 3.5).

5. Отраслевым, функциональным и территориальным органам исполнительной власти города Москвы, имеющим потребность в осуществлении работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы:

5.1. Заключать договоры с оценщиками - победителями открытого конкурса по направлениям оценки в соответствии с настоящим постановлением на выполнение работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы в случаях, когда размещение заказа на оценку в соответствии с законодательством о государственном заказе производится на бесконкурсной основе.

5.2. В случаях когда стоимость заказа на оценку имущества в сделках с участием города Москвы превышает 2500 минимальных размеров оплаты труда и в иных установленных законодательством о государственном заказе случаях отбор оценщиков производить на основе проведения открытого конкурса в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Правительства Москвы, регулирующими порядок проведения конкурсов при размещении городского государственного заказа.

5.3. При заключении договоров на оценку имущества в сделках с участием города Москвы проводить их учетную регистрацию в Департаменте имущества города Москвы.

6. Управлению государственной службы и кадров Правительства Москвы при формировании ежегодного заказа Правительства Москвы на профессиональную переподготовку и повышение квалификации государственных служащих города Москвы учесть необходимость профессиональной подготовки государственных служащих города Москвы в области оценочной деятельности.

7. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Москвы от 6 ноября 2001 г. № 996-ПП "Об оценке стоимости имущества в сделках с участием Москвы";

- распоряжение Мэра Москвы от 15 июля 1997 г. № 578-РМ "О совершенствовании систем официальной аттестации и аккредитации профессиональных оценщиков недвижимости";

- распоряжение Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. № 875-РМ "Об изменениях и дополнениях нормативных правовых актов";

- распоряжение Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. № 877-РМ "Об образовании Московского совета по оценке";

- распоряжение Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. № 879-РМ "О дальнейшем развитии нормативной правовой базы регулирования оценочной деятельности в отношении недвижимости, расположенной на территории Москвы";

- распоряжение Мэра Москвы от 3 апреля 2000 г. № 352-РМ "Об аккредитации лицензированных оценщиков";

- пункты 2 и 3 распоряжения Мэра Москвы от 13 ноября 2002 г. № 648-РМ "О признании утратившими силу нормативных правовых актов г. Москвы по оценочной деятельности";

- распоряжение Премьера Правительства Москвы от 9 декабря 1997 г. № 1346-РП "О составе Коллегии Московского совета по оценке";

- распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 11 марта 1998 г. № 177-РЗП "О некоторых вопросах организации работы Московского совета по оценке и проведения официальной аттестации оценщиков";

- распоряжение заместителя Премьера Правительства Москвы от 21 мая 1998 г. № 440-РЗП "О подготовке проекта закона города Москвы";

- распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 29 апреля 1999 г. № 374-РЗП "О мерах, обеспечивающих проведение аттестации второго уровня профессиональных оценщиков недвижимости";
 - распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 24 августа 1999 г. № 651-РЗП "О контроле за осуществлением оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости";
 - распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 8 декабря 1999 г. № 979-РЗП "Об утверждении Положения по подготовке и организации конкурсов на право проведения оценочных работ";
 - распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 22 декабря 1999 г. № 1025-РЗП "Об изменении состава Коллегии Московского совета по оценке";
 - распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 6 июня 2000 г. № 448-РЗП "О реализации Положения об аккредитации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность в городе Москве".
8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Приложение 1

Порядок оценки стоимости имущества в сделках с участием города Москвы

Настоящий Порядок обеспечивает реализацию требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при проведении работ по оценке стоимости вовлекаемого в сделку имущества, полностью или частично принадлежащего городу Москве, имущества, приобретаемого в собственность города Москвы, в том числе предполагаемого к изъятию для государственных или муниципальных нужд города Москвы (далее такие сделки именуются «сделки с участием города Москвы»).

1. Общие положения

1.1. Проведение оценки стоимости имущества, вовлекаемого в сделку с участием города Москвы, является обязательным в случаях, установленных федеральным законом об оценочной деятельности, с соблюдением утвержденных стандартов оценки и в соответствии с настоящим Порядком.

1.2. Договор на выполнение работ по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы (далее - Договор на оценку) заключается с соблюдением требований к договору на выполнение таких работ, установленных законо-

дательством об оценочной деятельности, и настоящего Порядка.

2. Организация проведения оценок стоимости имущества

2.1. Органы, структурные подразделения, предприятия, учреждения, уполномоченные Правительством Москвы на совершение сделок с объектами оценки, для проведения оценок стоимости имущества, вовлекаемого в сделку с участием города Москвы, обязаны выступить заказчиком по Договору на оценку (независимо от источника финансирования работ по такому Договору), а также обязаны до совершения такой сделки:

- иметь основание для заключения Договора на оценку - полномочия на совершение сделки (сделок);

- иметь основание для заключения Договора с конкретным оценщиком (по результатам конкурса либо по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством по привлечению исполнителей для выполнения работ для государственных или муниципальных нужд). Основания привлечения оценщика отражаются в Договоре.

2.2. Договор на оценку должен заключаться, с одной стороны, лицами, указанными в пункте 2.1 настоящего Порядка (Заказчиками), а с другой стороны - оценщиками (Исполнителями), отвечающими требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3. Определение стоимости имущества в сделках с участием города Москвы должны осуществлять независимые оценщики, отобранные на открытом конкурсе.

2.4. Отобранные на открытых конкурсах оценщики обязаны исполнять Договоры на оценку лично. Замена лица в обязательстве (исполнение Договора) не допускается.

2.5. Оплата услуг оценщика производится в соответствии с протоколом Конкурсной комиссии об итогах конкурса (в случае отбора Исполнителя по конкурсу), в иных случаях - по договорной цене, при этом обоснование договорной цены является неотъемлемой частью Договора на оценку.

2.6. Акт о приемке работ по Договору на оценку (далее - Акт о приемке) подписывается Заказчиком только после передачи ему Исполнителем отчета об оценке.

3. Перечень условий, подлежащих включению Заказчиком в Договор на выполнение работ по оценке стоимости имущества, вовлекаемого в сделку с участием Москвы

3.1. В Договоре на оценку отдельными пунктами указывается:

- Договор на оценку является договором возмездного оказания услуг и регулируется главой 39 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- основание для его заключения со ссылкой на соответствующий акт (распорядительный документ), устанавливающий полномочия Заказчика по совершению сделки;

- основание для привлечения данного Исполнителя для выполнения работ по оценке (итоговый протокол конкурса либо иные основания).

3.2. Договор на оценку исполняется оценщиком, выигравшим конкурс, лично. Замена лица в обязательстве (исполнение Договора) не допускается.

3.3. Предметом Договора на оценку является установление стоимости имущества (объекта оценки).

3.4. В Договоре на оценку указывается сумма денежного вознаграждения Исполнителя с приложением обоснования договорной цены (в ка-

честве обоснования оценщиком могут прилагаться к договору сметы, тарифы или повременные ставки, расценки работ и т.п.) либо указываются результаты конкурса, устанавливающие стоимость услуг данного оценщика либо порядок расчета этих услуг.

3.5. В Договоре на оценку оцениваемое имущество должно быть описано достаточно для его однозначной идентификации. В случае если оцениваемое имущество является сложным, то указание на объект оценки может производиться по главной вещи такого имущества.

3.6. В Договоре фиксируется факт предоставления Исполнителем информации Заказчику о действующем законодательстве об оценочной деятельности.

4. Контроль за соблюдением настоящего Порядка

4.1. Контроль за осуществлением настоящего Порядка осуществляют:

4.1.1. Департамент имущества города Москвы - в части отбора оценщиков для проведения оценок в сделках с участием Москвы на предмет соответствия оценщиков квалификационным требованиям. Контроль осуществляется путем делегирования представителя Департамента в конкурсные комиссии, проводящие соответствующие конкурсы по выбору Исполнителей.

4.1.2. Лица, замещающие должности в Правительстве Москвы, которым подведомственны Заказчики, - на предмет соблюдения договорных условий, а также на предмет соблюдения соответствующих положений, установленных настоящим Порядком в случаях привлечения оценщиков на бесконкурсной основе.

4.1.3. Заказчики - на предмет соблюдения Исполнителем договорных условий.

4.2. При возникновении спорных вопросов между Заказчиком и Исполнителем либо Заказчиком и иным заинтересованным в совершаемой сделке лицом Заказчиком может быть организована независимая экспертиза отчета об оценке. Проведение экспертиз осуществляется за счет средств заинтересованного лица.

4.3. Если Заказчиком являются лица, не входящие в структуру исполнительных органов власти города Москвы, организацию проведения независимых экспертиз может осуществлять Департамент имущества города Москвы на основе заявок Заказчика.

4.4. В случае неоднократных или разового грубого нарушения законодательства об оценочной деятельности, установленного в результате независимой экспертизы отчета об оценке, Де-

партаментом имущества города Москвы принимается решение о лишении оценщика статуса уполномоченного оценщика.

4.5. При неудовлетворительных результатах независимой экспертизы сведения о недобросовестном Исполнителе направляются Заказчиком

в Департамент имущества города Москвы для решения вопроса о направлении результатов оценки в уполномоченный орган по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации.

Приложение 2

Порядок размещения заказов на оценку имущества в сделках с участием города Москвы

Настоящий Порядок устанавливает условия и процедуру проведения открытых конкурсов по выбору оценщиков и регламентирует действия должностных лиц и структурных подразделений Правительства Москвы по размещению заказов на оценку имущества в сделках с участием города Москвы.

1. Общие положения

1.1. Размещение заказов на проведение оценок стоимости имущества в сделках с участием города Москвы осуществляется по результатам проведения открытых конкурсов.

1.2. Условия проведения открытых конкурсов устанавливаются конкурсной документацией, утверждаемой председателем Конкурсной комиссии.

1.3. Конкурсная комиссия формируется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 28 сентября 2004 года № 665-ПП «О конкурсном размещении городских государственных заказов на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг, финансируемых из бюджета города Москвы».

1.4. Для осуществления технических функций по организации и проведению конкурса может привлекаться технический исполнитель конкурса.

2. Порядок проведения открытого конкурса по направлениям оценки для целей определения круга уполномоченных оценщиков

2.1. Для целей определения уполномоченных оценщиков Департамент имущества города Москвы ежегодно объявляет и проводит открытый конкурс по следующим направлениям оценки:

- оценка стоимости бизнеса;
- оценка недвижимого имущества, доля города в праве общей долевой собственности в инвестиционном проекте по строительству;

- оценка машин и оборудования;
- оценка нематериальных активов, прав требования имущества (кроме права требования на долю города в реализации инвестиционного проекта по строительству), обязательств (в том числе задолженности);

- оценка имущественных комплексов.

2.2. По итогам проведения открытого конкурса по направлениям оценки Департамент имущества города Москвы составляет реестр уполномоченных оценщиков.

2.3. Для проведения открытого конкурса по направлениям оценки Департамент имущества города Москвы формирует Конкурсную комиссию и разрабатывает конкурсную документацию.

2.4. Конкурсная комиссия разрабатывает и утверждает текст информационного сообщения о проведении открытого конкурса по направлениям оценки и организует его размещение в бюллетене оперативной информации Правительства Москвы «Московские торги».

2.5. К участию в открытом конкурсе по направлениям оценки допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие оценочную деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и оформившие документы на участие в открытом конкурсе по направлениям оценки в соответствии с настоящим Порядком.

2.6. Для участия в открытом конкурсе по направлениям оценки претендентом представляются:

2.6.1. Заявка на участие в соответствии с требованиями конкурсной документации.

2.6.2. Нотариально удостоверенные копии учредительных и регистрационных документов - для юридических лиц, для индивидуальных предпринимателей - документа о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и паспорта.

2.6.3. Копии бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах за предыдущий финансовый год и за последний отчетный период с отметкой налогового органа (для юридических лиц), копия декларации о доходах за предыдущий финансовый год и за последний отчетный период с отметкой налогового органа (для индивидуальных предпринимателей).

2.6.4. Копия действующей лицензии на осуществление оценочной деятельности с приложением к ней.

2.6.5. Копия полиса обязательного страхования гражданской ответственности оценщика.

2.6.6. Копии документов, подтверждающих членство в саморегулируемых организациях оценщиков.

2.6.7. Список штатных оценщиков, имеющих соответствующее образование в области оценочной деятельности, с приложением подтверждающих документов.

2.6.8. Копии дипломов об образовании специалистов в области оценочной деятельности.

2.6.9. Перечень выполненных отчетов по оценке объектов оценки по выбранным направлениям за двенадцать месяцев, предшествующих дате подачи заявки (не более двадцати отчетов).

2.6.10. Копии документов об аккредитации при органах государственной власти и крупных госкомпаниях, а также международных сертификатов.

2.6.11. Отчеты (или макеты отчетов) об оценке объектов оценки по выбранным направлениям оценки (прошитые, пронумерованные и скрепленные печатью организации).

2.6.12. Описание представляемых документов в двух экземплярах.

2.6.13. Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента (в случае, если заявка подается представителем претендента);

2.6.14. Дополнительно могут быть также представлены отзывы организаций о работе претендента по городскому государственному заказу на оценку имущества.

2.7. Копии документов должны быть заверены подписью руководителя и печатью претендента.

2.8. Участником открытого конкурса по направлениям оценки не может являться лицо:

2.8.1. На имущество которого наложен арест и (или) лицензия на оценочную деятельность которого приостановлена или которому вынесено предупреждение в связи с выявленными нарушениями лицензионных требований и условий оценочной деятельности.

2.8.2. Признанное в установленном порядке банкротом.

2.8.3. Находящееся в процессе ликвидации или реорганизации (для юридических лиц).

2.9. Прием документов начинается с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении открытого конкурса по направлениям оценки.

2.10. К участию в открытом конкурсе по направлениям оценки не принимаются документы, поступившие после истечения срока приема документов, указанного в информационном сообщении.

Отметка об отказе в принятии документов с указанием его причины делается лицом, осуществляющим их прием, на описи представленных претендентом документов, один экземпляр которой остается у организатора открытого конкурса по направлениям оценки.

2.11. Документы претендента, не принятые организатором открытого конкурса по направлениям оценки, возвращаются претенденту в тот же день вместе с описью документов (с отметкой об отказе в приеме) путем вручения их претенденту или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления по почте с уведомлением о вручении.

2.12. До завершения приема документов претендент имеет право отозвать зарегистрированный комплект документов путем письменного уведомления организатора открытого конкурса по направлениям оценки.

2.13. Организатор открытого конкурса по направлениям оценки регистрирует переданную документацию в журнале поступивших заявок, выдает участнику открытого конкурса по направлениям оценки второй экземпляр описи представленных документов с указанием регистрационного номера.

2.14. По истечении указанного в информационном сообщении о проведении открытого конкурса по направлениям оценки срока прием заявок прекращается.

2.15. В день проведения конкурса Конкурсная комиссия рассматривает документы претендентов, проверяет достоверность представленных сведений, определяет соответствие претендентов квалификационным требованиям, предъявляемым к участникам открытого конкурса по направлениям оценки.

2.16. Претендент отстраняется от участия в открытом конкурсе по направлениям оценки в случае установления факта представления им недостоверных сведений.

2.17. Основными квалификационными требованиями являются:

- наличие опыта работы на рынке оценочных услуг;
- наличие у претендента необходимого количества оценщиков;
- объем работ по оценке в предыдущем отчетном году (выручка от реализации по оценочной деятельности);
- отсутствие обоснованных претензий со стороны заказчиков;
- иные установленные при организации конкурса требования.

2.18. Победителями открытого конкурса по направлениям оценки считаются претенденты, удовлетворяющие установленным квалификационным требованиям и представившие соответствующие документы. На момент подачи документов претендент не должен иметь предупреждений и/или у него не должна быть приостановлена лицензия на осуществление оценочной деятельности со стороны лицензирующего органа. Результаты открытого конкурса по направлениям оценки оформляются протоколом заседания Конкурсной комиссии.

2.19. Информация об итогах открытого конкурса по направлениям оценки публикуется в бюллетене оперативной информации Правительства Москвы «Московские торги».

2.20. Победители открытого конкурса по направлениям оценки получают статус уполномоченных оценщиков, заносятся в реестр уполномоченных оценщиков и претендуют на получение городского государственного заказа на оценку имущества в случае, когда заказ размещается на бесконкурсной основе.

3. Порядок проведения открытого конкурса на размещение городского государственного заказа на оценку имущества

3.1. В соответствии с законодательством о городском государственном заказе при размещении городского государственного заказа на оценку имущества проводится открытый конкурс.

3.2. Для проведения открытого конкурса на размещение городского государственного заказа на оценку имущества (далее - конкурс) в соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы формируется Конкурсная комиссия и разрабатывается конкурсная документация.

3.3. Конкурсная документация должна содержать:

3.3.1. Предмет конкурса.

3.3.2. Требования к участникам конкурса.

3.3.3. Порядок оформления заявок на участие в конкурсе.

3.3.4. Сведения о порядке, месте и сроке подачи заявок.

3.3.5. Стартовые условия проведения конкурса, время, дату и место проведения конкурса.

3.3.6. Критерии определения победителя.

3.3.7. Основные условия договора на оценку имущества, заключаемого с победителем конкурса.

3.3.8. Иную необходимую информацию.

3.4. Конкурсная комиссия разрабатывает и утверждает текст информационного сообщения о проведении конкурса и организует его размещение в бюллетене оперативной информации Правительства Москвы «Московские торги».

3.5. В информационном сообщении о проведении конкурса указываются:

3.5.1. Наименование и адрес организатора конкурса и технического исполнителя конкурса, контактные телефоны.

3.5.2. Форма конкурса, предмет конкурса.

3.5.3. Порядок приобретения конкурсной документации.

3.5.4. Дата, время и место проведения конкурса.

3.5.5. Порядок и сроки подачи заявок на участие в конкурсе.

3.5.6. Порядок определения победителей конкурса.

3.6. Информация о конкурсе публикуется в срок не менее чем за 30 дней до проведения конкурса.

3.7. К участию в конкурсе допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие оценочную деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и оформившие документы на участие в открытом конкурсе по направлениям оценки в соответствии с настоящим Порядком.

3.8. Подача заявки на участие в конкурсе означает согласие претендента на участие в конкурсе, с условиями конкурса и принятие им обязательств соблюдать эти условия.

3.9. Для участия в конкурсе претендентом на участие в конкурсе представляются:

3.9.1. Заявка на участие в конкурсе.

3.9.2. Справка налоговых органов, подтверждающая отсутствие задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей, выданная не ранее 3 месяцев до дня проведения конкурса.

3.9.3. Нотариально удостоверенные копии учредительных и регистрационных документов - для юридических лиц, для индивидуальных

предпринимателей - документа о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и паспорта.

3.9.4. Копии бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах за предыдущий финансовый год и за последний отчетный период с отметкой налогового органа (для юридических лиц), копия декларации о доходах за предыдущий финансовый год и за последний отчетный период с отметкой налогового органа (для индивидуальных предпринимателей).

3.9.5. Копия действующей лицензии на осуществление оценочной деятельности с приложением к ней.

3.9.6. Копия полиса обязательного страхования гражданской ответственности оценщика.

3.9.7. Копии документов, подтверждающих членство в саморегулируемых организациях оценщиков.

3.9.8. Список штатных оценщиков, имеющих соответствующее образование в области оценочной деятельности, с приложением подтверждающих документов.

3.9.9. Копии дипломов об образовании специалистов в области оценочной деятельности.

3.9.10. Перечень выполненных отчетов по оценке объектов оценки в соответствии с направлением оценки, выставляемой на конкурс, за двенадцать месяцев, предшествующих дате подачи заявки (не более двадцати отчетов).

3.9.11. Копии документов об аккредитации при органах государственной власти и крупных госкомпаниях, а также международных сертификатов (при наличии).

3.9.12. Отчеты (или макеты отчетов) об оценке объектов оценки в соответствии с направлением оценки, выставляемой на конкурс (прошитые, пронумерованные и скрепленные печатью организации).

3.9.13. Конкурсное предложение.

3.9.14. Опись представляемых документов в двух экземплярах.

3.9.15. Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента (в случае, если заявка подается представителем претендента).

3.9.16. Иные документы, указанные в конкурсной документации.

3.9.17. Дополнительно могут быть также представлены отзывы организаций о работе претендента по городскому государственному заказу на оценку имущества.

3.10. Копии документов должны быть заверены подписью руководителя и печатью претендента.

3.11. Участником конкурса не может являться лицо:

3.11.1. На имущество которого наложен арест и (или) лицензия на оценочную деятельность которого приостановлена или которому вынесено предупреждение в связи с выявленными нарушениями лицензионных требований и условий оценочной деятельности.

3.11.2. Признанное в установленном порядке банкротом.

3.11.3. Находящееся в процессе ликвидации или реорганизации (для юридических лиц).

3.12. Правила оформления документов, количество экземпляров, подаваемых на конкурс, а также иные требования, предъявляемые к подаваемой участником документацией, определяются конкурсной документацией. При этом все документы, за исключением конкурсного предложения, представляются в открытом виде.

3.13. Конкурсное предложение представляется в опечатанном претендентом на участие в конкурсе конверте.

3.14. Конкурсная документация приобретается по адресу, указанному в информационном сообщении о проведении конкурса.

3.15. Прием документов начинается с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении конкурса.

3.16. К участию в конкурсе не принимаются документы, поступившие после истечения срока приема документов, указанного в информационном сообщении.

Отметка об отказе в принятии документов с указанием его причины делается лицом, осуществляющим их прием, на описи представленных претендентом документов, один экземпляр которой остается у организатора конкурса.

3.17. Документы претендента, не принятые организатором конкурса, возвращаются претенденту в тот же день вместе с описью документов (с отметкой об отказе в приеме) путем вручения их претенденту или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления по почте с уведомлением о вручении.

3.18. До завершения приема документов претендент имеет право отозвать зарегистрированный комплект документов путем письменного уведомления организатора конкурса с направлением копии этого уведомления в Комиссию.

3.19. Технический исполнитель конкурса регистрирует переданную документацию в журнале поступивших заявок, выдает участнику конкурса второй экземпляр описи представленных документов с указанием регистрационного номера.

3.20. По истечении указанного в информационном сообщении о проведении конкурса срока прием заявок прекращается. Внесение изменений в поданные на конкурс предложения после истечения срока приема заявок не допускается.

3.21. В случае если на конкурс поступила одна заявка либо только один претендент признан участником конкурса, конкурс признается состоявшимся.

3.22. По окончании срока приема заявок Конкурсная комиссия рассматривает документы претендентов, проверяет достоверность представленных сведений, определяет соответствие претендентов квалификационным требованиям, предъявляемым к участникам конкурса в соответствии с конкурсной документацией.

3.23. Претендент отстраняется от участия в квалификационном отборе в случае установления факта представления им недостоверных сведений.

3.24. Прошедшими квалификационный отбор считаются претенденты, удовлетворяющие квалификационным требованиям, определенной конкурсной документацией, и представившие соответствующие документы. На момент подачи документов претендент не должен иметь предупреждений и/или у него не должна быть приостановлена лицензия на осуществление оценочной деятельности со стороны лицензирующего органа. Факт прохождения квалификационного отбора оформляется протоколом заседания Конкурсной комиссии.

3.25. Основными критериями определения победителей конкурса являются:

3.25.1. Формальные признаки:

- наличие опыта работы на рынке оценочных услуг;
- наличие у претендента необходимого количества оценщиков;
- объем работ по оценке в предыдущем отчетном году (выручка от реализации по оценочной деятельности);
- отсутствие обоснованных претензий со стороны заказчиков;
- иные требования, предусмотренные в конкурсной документации.

3.25.2. Качественные признаки:

- опыт выполнения заказов на оценку объектов, аналогичных выставленным на конкурс;
- квалификация специалистов по оценке имущества;
- качество оценочных отчетов;
- стоимость выполнения работ по оценке.

3.26. В установленный день и час подведения итогов конкурса на заседании Конкурсной ко-

миссии вскрываются опечатанные конверты с конкурсными предложениями участников конкурса.

3.27. Участники конкурса (их уполномоченные представители) имеют право присутствовать при подведении итогов конкурса.

3.28. Победителем конкурса признается участник, который по заключению Конкурсной комиссии предложил лучшие условия по критериям, определенным конкурсной документацией.

3.29. Решение о выборе победителя конкурса, принятое Конкурсной комиссией, оформляется итоговым протоколом, подписывается председателем и секретарем Конкурсной комиссии.

3.30. В итоговом протоколе указываются:

3.30.1. Список членов Конкурсной комиссии, принявших участие в заседании.

3.30.2. Предмет конкурса.

3.30.3. Наименования - для юридических лиц, Ф.И.О. и паспортные данные - для индивидуальных предпринимателей и адреса участников конкурса.

3.30.4. Основные показатели выполнения городского государственного заказа по оценке имущества, предлагаемые участниками конкурса.

3.30.5. Результаты рассмотрения конкурсных предложений участников конкурса.

3.30.6. Иные обстоятельства по ходу заседания, требующие отражения в итоговом протоколе.

3.30.7. Победитель конкурса с занесением в итоговый протокол его местонахождения и иных реквизитов.

3.31. После подписания итогового протокола при соблюдении процедуры проведения конкурса конкурс считается состоявшимся.

3.32. Информация об итогах конкурса доводится до участников конкурса в установленном порядке.

4. Порядок заключения договора на оценку имущества с победителем конкурса

4.1. Договор на оценку имущества с победителем конкурса заключается в 7-дневный срок с момента подведения итогов конкурса и вступает в силу с момента его подписания сторонами. Данный договор подлежит учетной регистрации в Департаменте имущества города Москвы в течение двух рабочих дней со дня подписания.

4.2. Основные условия договора на оценку имущества содержатся в конкурсной документации.

4.3. По результатам работы оценщик сдает заказчику работ отчет об оценке, иные документы, предусмотренные нормативными правовыми

актами, конкурсной документацией или договором на проведение оценки.

4.4. В случае если победитель конкурса отказывается от заключения договора в установленный срок, договор заключается с участником

конкурса, занявшим по итогам конкурса следующее после победителя место. В данном случае такой участник объявляется победителем конкурса.

НАШ КОММЕНТАРИЙ

ЗАМЫКАЯ КРУГ

Главное внимание в данном Постановлении уделено оценщикам. Но, как видно, не только ради них готовился этот документ. Так, в пункте 2.1 говорится не об оценщиках (их отбирают на открытых конкурсах), а о тех, кто будучи уполномочен столичным правительством выступает заказчиком по отношению к оценщику. В связи с этим любопытен пункт 2.20: «Победители открытого конкурса (проводится ежегодно – ред.) по направлениям оценки получают статус уполномоченных оценщиков, заносятся в реестр уполномоченных оценщиков и претендуют на получение городского государственного заказа на оценку имущества в случае, когда заказ размещается на бесконкурсной основе». Таким образом, в некоторых случаях оценщику мало победить в открытом конкурсе: после этого еще надо получить заказ от структур, уполномоченных Московским правительством. Или не получить его, это уж как получится у оценщика. Под этим углом зрения Постановление очень напоминает инструмент по формированию круга дружественных Московскому правительству оценщиков.



РАСПОРЯЖЕНИЯ

ОТ РЕДАКЦИИ

Следующие пять распоряжений Московского правительства касаются градостроительной политики (в части составления перечни объектов городского заказа), конкурсного размещения городских госзаказов, стоимости услуг ГУП «УПСР Москомархитектуры», организации применения новой техники (технических и технологических решений, конструкций, материалов, оборудования) при строительстве и реконструкции объектов городского заказа, применения асфальтобетонных смесей на основе модифицированных битумов.

Об организации разработки градостроительной, предпроектной документации по городскому государственному заказу

Распоряжение Правительство Москвы от 18 марта 2005 г. № 391-РП

В целях проведения единой градостроительной политики, обеспечения комплексного, системного подхода к реализации Генерального плана развития города Москвы, градостроительных планов развития территории административных округов и районов города Москвы, оптимального использования земельных ресурсов и повышения качества предпроектной документации:

1. Установить, что:

1.1. Решения о разработке среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства, реконструкции, предусмотренных постановлением Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов», оформляются распорядительным документом Правительства Москвы по представлению первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, по предложениям отраслевых департаментов и комитетов.

1.2. Технологические задания (функциональные показатели) на разработку отраслевых схем (п. 1.1) согласовываются Москомархитектурой и утверждаются соответственно руководителями Комплекса городского хозяйства города Москвы и Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы по представлению отраслевых департаментов и комитетов.

1.3. Ежегодные перечни объектов для разработки градостроительной и предпроектной документации формируются на основании утвержденных среднесрочных отраслевых схем размещения объектов строительства, реконструкции, а также по предложениям департаментов и комитетов города Москвы, префектур административных округов, управ районов города Москвы при наличии заключений Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

(по объектам жилищного строительства и реконструкции), Департамента земельных ресурсов города Москвы, Департамента имущества города Москвы, Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, Москомархитектуры и утверждаются распоряжением первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы.

1.4. Адресные перечни объектов городского заказа для формирования городских инвестиционно-строительных программ или для проведения инвестиционных конкурсов в установленном порядке рассматриваются и вносятся на утверждение Правительства Москвы Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы по согласованию с Департаментом экономической политики и развития города Москвы, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департаментом имущества города Москвы и префектурами административных округов города Москвы на основании экспресс-оценки экономической целесообразности проектов, выполненной по материалам, указанным в пункте 3.2 настоящего распоряжения.

2. Москомархитектуре как государственному заказчику при участии исполнителей ГУП НИиПИ Генплана города Москвы, ГУП ГлавАПУ Москомархитектуры, ГУП ГлавУЗГР Москомархитектуры обеспечивать:

2.1. Разработку документации градостроительного планирования развития территорий (Генеральный план развития города Москвы, градостроительные планы развития территории административных округов, районов города Москвы).

2.2. Разработку схем развития отраслей.

2.3. Подготовку среднесрочных схем размещения объектов строительства и реконструкции.

2.4. Разработку документации по градостроительному зонированию и планировке территории (градостроительные регламенты, правила застройки, проекты планировки территорий, проекты межевания территорий, градостроительные планы участков).

2.5. Подготовку материалов для формирования конкурсной документации в составе:

- акта разрешенного использования участков территории градостроительных объектов (земельных участков) в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 28.09.2004 № 671-ПП "Об обеспечении реализации Закона города Москвы от 9 июля 2003 года № 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" и от 28.12.2004 № 954-ПП "О совершенствовании порядка выдачи Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы документов в режиме "одного окна";

- обоснование размещения объекта, предпроектных проработок, архитектурно-градостроительного решения, (состав их разработки определяется совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы);

- заключения по инженерному обеспечению объекта с предварительными техническими условиями присоединения.

2.6. Разработку предпроектной документации по развитию планировочной и архитектурно-пространственной организации территории города, сохранению и развитию природного комплекса, реконструкции и развитию жилых и производственных территорий, развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

3. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы как государственному заказчику при участии ГУП ГлавАПУ Москомархитектуры обеспечить:

3.1. Формирование ежегодных перечней объектов для разработки градостроительной и предпроектной документации и адресных перечней объектов городского заказа по всем направлениям деятельности, включая конкурсные объекты.

3.2. Разработку материалов для принятия решения о включении объектов в перечни объектов городского заказа для формирования городских инвестиционно-строительных программ и проведения инвестиционных конкурсов в составе:

- заключений о соответствии размещаемых объектов установленным градостроительным требованиям и регламентам в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 28.09.2004 № 671-ПП и от 28.12.2004 № 954-ПП (в двух вариантах показателей: для коммерческих объектов и объектов городского заказа с расчетами и иными обоснованиями при их проведении);
- заключения по обследованию объекта недвижимости;
- заключений уполномоченных органов и организаций для установления требований разрешенного использования участка территории градостроительного объекта;
- ситуационного плана (эскиз № 1);
- экспресс-заключения по инженерному обеспечению объекта;
- материалов топосъемки, геологии.

3.3. Разработку материалов акта разрешенного использования по объектам капитального строительства и реконструкции, финансируемых за счет средств городского бюджета.

3.4. Координацию работ по подготовке графиков разработки схем развития отраслей, среднесрочных отраслевых схем размещения строительства и реконструкции, проектов планировки территорий, проектов межевания территорий, градостроительных обоснований размещения объектов, проектов застройки, актов разрешенного использования участков территории градостроительных объектов (земельных участков).

4. Департаменту экономической политики и развития города Москвы:

4.1. Как государственному заказчику обеспечить с привлечением ГУП НИИЦ Москомархитектуры подготовку:

- экспресс-оценки экономической целесообразности проектов (п. 1.4);
- экспресс-бизнес-планов инвестиционных проектов по объектам, выносимым на конкурсы инвесторов.

4.2. Ежегодно по предложениям государственных заказчиков предусматривать отдельной строкой в инвестиционной программе Правительства Москвы затраты на разработку градостроительной, предпроектной документации.

4.3. Разработать и представить в установленном порядке проект правового акта о внесении соответствующих изменений в постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

О конкурсном размещении городских государственных заказов на капитальный ремонт объектов комплекса социальной сферы г. Москвы

Распоряжение первого заместителя мэра Москвы в Правительстве Москвы от 16 декабря 2004 г. № 305-РЗМ

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 июня 2004 года № 429-ПП «Об организации подрядных торгов по капитальному строительству, реконструкции и капитальному ремонту городских объектов» (п. 12) размещение городских государственных заказов на капитальный ремонт городских объектов с начальной стоимостью менее 20000000 руб. проводится в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы конкурсными комиссиями соответствующих комплексов городского управления.

В целях реализации указанного постановления, а также эффективного использования бюджетных средств при формировании, размещении и исполнении городских государственных заказов на капитальный ремонт объектов Комплекса социальной сферы города Москвы:

1. Утвердить составы конкурсных комиссий по размещению городских государственных заказов на капитальный ремонт объектов структурных подразделений Комплекса социальной сферы города Москвы с начальной стоимостью менее 20000000 руб. (приложения 1-16).

2. Конкурсным комиссиям по размещению городских государственных заказов на капитальный ремонт объектов структурных подразделений Комплекса социальной сферы города Москвы в своей работе руководствоваться постановлением Правительства Москвы от 29 июня 2004 года № 429-ПП «Об организации подрядных торгов по капитальному строительству, реконструкции и капитальному ремонту городских объектов».

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
Л.И. Швецова

Приложения не приводятся

О введении в действие методических рекомендаций по определению стоимости работ (услуг) ГУП «УПСР Москомархитектуры» в текущем уровне цен по объектам коммерческого и смешанного финансирования

Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 11 февраля 2005 г. № 3

В целях упорядочения расчетов стоимости работ (услуг) ГУП «УПСР Москомархитектуры», приведения их в соответствие с действующими нормами и методами ценообразования в проектировании в городе Москве:

1. Ввести в действие разработанные ГУП «НИАЦ» Методические рекомендации по определению стоимости работ (услуг) Государственного унитарного предприятия города Москвы «Управление подготовки согласования проектов Москомархитектуры» в текущем уровне цен по объектам коммерческого и смешанного финансирования.

2. ГУП «УПСР Москомархитектуры» руководствоваться указанными в пункте 1 настоящего распоряжения Методическими рекомендациями.

3. Признать утратившим силу пункт 1.2 указания Москомархитектуры от 12.11.2002 № 72.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Организационно-распорядительного управления Удалова В.Н.

Председатель
А.В. Кузьмин

Об утверждении порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при организации применения в московском строительстве новой техники

Распоряжение первого заместителя мэра Москвы в правительстве Москвы от 25 мая 2005 г. № 125-РЗМ

В целях обеспечения надлежащих темпов технического прогресса на объектах московского строительства, выполнения необходимых требований по их качеству и повышения конкурентоспособности продукции предприятий строительной индустрии города Москвы:

1. Утвердить и ввести в действие с 1 июня 2005 г. разработанный Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при

организации применения в московском строительстве новой техники (приложение) при строительстве (реконструкции) объектов городского заказа.

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы Амбарцумяна С.А.

Первый заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
В.И. Ресин

Приложение

Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при организации применения в московском строительстве новой техники

1. Рассмотрение и отбор для применения в московском строительстве на объектах городского заказа результатов законченных научно-исследовательских работ, наиболее прогрессивных технических и технологических решений, конструкций, материалов и оборудования, обеспечивающих повышение эксплуатационных свойств зданий, снижение стоимости и сроков их строительства, осуществляются Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы.

Рассмотрению подлежат предлагаемые разработчиками (московскими предприятиями строительной индустрии, другими изготовителями, поставщиками) для применения при строительстве (реконструкции) объектов городского заказа законченные разработки новой техники, выполненные (изготовленные) по заданиям Правительства Москвы, заказам предприятий и организаций, а также инициативные разработки.

2. Для рассмотрения результатов законченных научно-исследовательских работ и отбора наиболее прогрессивных технических и технологических решений, конструкций, материалов и оборудования при Департаменте создается Экспертная комиссия, включающая специалистов Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы и других компетентных организаций.

Персональный состав и порядок работы Экспертной комиссии утверждаются Департаментом.

3. Экспертная комиссия организует поступление к ней предложений и другой информации о применении новых или уже зарекомендовавших себя в отечественной и зарубежной практике технических и технологических решений, конструкций, материалов и оборудования. Предложения сопровождаются документацией, обос-

новывающей новизну, стоимость и эффективность образцов новой техники.

4. Отобранные по результатам рассмотрения наиболее прогрессивные технические и технологические решения, конструкции, материалы и оборудование, рекомендуемые Экспертной комиссией для применения в московском строительстве, включаются Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы в состав Московского территориального строительного каталога (МТСК) и в ежегодно утверждаемый Департаментом Реестр новой техники, применяемой в московском строительстве на объектах городского заказа. При этом соответствующие разделы Реестра предварительно согласовываются с Москомархитектурой.

5. Реестры новой техники должны содержать по каждому техническому новшеству технические характеристики и показатели эффективности, а также территориальные сметные нормативы для определения стоимости строительства в городе Москве (МТСН 81-98), зарегистрированные в установленном порядке у оператора МТСН 81-98, с указанием присвоенных им при этом шифров в базе МТСН 81-98 и общероссийских кодов ОКП согласно приложению к настоящему Порядку.

6. Территориальные сметные нормативы разрабатываются Москомэкспертизой с привлечением специализированных организаций, согласовываются и представляются на утверждение в установленном порядке. Необходимые данные для разработки этих сметных нормативов разработчиками (изготовителями, поставщиками) новой техники представляются вместе с предложениями в соответствии с п. 3 настоящего Порядка в Экспертную комиссию при Департаменте.

7. Утвержденный Реестр новой техники Департамент ежегодно рассылает организациям и предприятиям Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, заказчикам и другим организациям, обеспечивающим разработку и применение новой техники в строительстве.

8. Включенные в состав МТСК технические и технологические решения, конструкции, материалы и оборудование Департамент может рекомендовать для применения и в практике коммерческого строительства.

9. На основании ежегодных Реестров новой техники Мосгосэкспертиза при согласовании, а заказчики при утверждении заданий на проектирование и проектно-сметной документации на строительство, реконструкцию объектов городского заказа контролируют применение образцов новой техники, предусмотренных Реестрами.

10. Контроль за применением включенных в Реестры технических и технологических решений, конструкций, материалов и оборудования осуществляется Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Москомархитектурой и Инспекцией Госархстройнадзора г. Москвы в соответствии с возложенными на них задачами и функциями.

Контроль осуществляется по данным проектно-сметной документации, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

11. В соответствии с утвержденной на объекты городского заказа проектно-сметной документацией заказчики и подрядные организации заключают в установленном порядке с разработчиками (изготовителями, поставщиками) договоры на поставку необходимой новой техники в проектных объемах.

12. Заказчики совместно с проектными организациями на основе утвержденной проектно-сметной документации представляют ежеквартально в Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы информацию о применении на объектах городского заказа новой техники, предусмотренной Реестрами, с имеющимися у них замечаниями и предложениями. Информация обобщается Управлением научно-технической политики в строительной отрасли, докладывается руководителю Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы и сообщается организациям, осуществляющим разработку и применение новой техники в строительстве.

Приложение к Порядку

РЕЕСТР (ФОРМА) НОВОЙ ТЕХНИКИ, ПРИМЕНЯЕМОЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (РЕКОНСТРУКЦИИ) ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА Г. МОСКВЫ В 200_Г.

Порядковый номер	Наименование образца новой техники	Назначение и область применения	Разработчик, изготовитель, поставщик	Год выпуска	Техническая характеристика (производительность, мощность и др.)	Условия эксплуатации, гарантийный срок службы
1	2	3	4	5	6	7
1.						
2.						
3.						
4.						
...						

Цена за единицу (руб.)	Показатели эффективности. Окупаемость	Территориальный сметный норматив (руб.)	Шифр и код сметного норматива	Номер и дата документа о сертификации
8	9	10	11	12

О повышении качества асфальтобетонных смесей при проведении строительства, реконструкции и капитальном ремонте дорог в городе Москве

Распоряжение Правительства Москвы от 23 мая 2005 г. № 876-РП

Анализ мировой практики применения модифицированных битумов позволяет рассчитывать на значительный экономический эффект за счет увеличения срока службы дорожных покрытий до 8-9 лет.

В целях повышения качества асфальтобетонных смесей и долговечности дорожных покрытий:

1. Принять предложения Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы при строительстве и реконструкции дорог, Комплекса городского хозяйства Москвы при проведении капитального ремонта отдельных объектов улично-дорожной сети города применять при укладке верхних слоев дорожных покрытий асфальтобетонные смеси типа ЩМА по ГОСТу 31015-2002 или смеси марки 1 типа А и высокоплотные (на песке из отсевов дробления изверженных пород) по ГОСТу 9128-97, изготовленные на основе модифицированного битума ПБВ (ГОСТ Р 52056-2003).

2. Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы при строительстве и реконструкции дорог, Объединению административно-технических инспекций города Москвы при капитальном ремонте дорог обеспечить постоянный контроль за использованием асфальтобетонных смесей (п. 1).

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первых заместителей Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресина В.И. и Аксенова П.Н.

И.о. Мэра Москвы
В.П. Шанцев

Об утверждении методики определения страховой стоимости общего имущества в кондоминиумах

Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 10 февраля 2005 г. № 31

ОТ РЕДАКЦИИ

Даная Методика предназначена для определения страховой стоимости объектов общего имущества в жилых домах, которая необходима для заключения договоров страхования с товариществами собственников жилья. В основу Методики положен универсальный способ подсчета стоимости общей площади жилых домов по проектам. Приводится алгоритм расчета стоимости нежилой части, примеры расчета и таблицы стоимости конструктивных элементов жилого строения по типовым сериям. Методика позволяет произвести автоматизированный расчет с использованием компьютерной программы Excel, а также упрощенный порядок определения стоимости.

В целях выполнения постановлений Правительства Москвы от 23.11.2004 № 816-ПП «О развитии системы страхования в жилищной сфере города Москвы» и от 31.08.2004 № 592-ПП «О мерах по реализации Концепции добровольного страхования объектов общего имущества в кондоминиумах, находящихся в управлении товариществ собственников жилья или организаций, привлеченных домовладельцами»:

1. Утвердить Методику определения страховой стоимости общего имущества в кондоминиумах (далее - Методика) согласно приложению.
2. Страховым организациям, участвующим в системе страхования жилых помещений в городе Москве, при проведении страхования на условиях Концепции добровольного страхования объектов общего имущества в кондоминиумах, находящихся в управлении товариществ собственников жилья или организаций, привлеченных домовладельцами, руководствоваться Методикой (п. 1) для определения страховой стоимости общего имущества.
3. Государственному учреждению города Москвы «Городской центр жилищного страхования» (Гуральнику А.А.) осуществлять контроль за использованием Методики страховыми организациями (п. 2) для последующего расчета размера страховой субсидии в части обязательств Правительства Москвы по выплате страхового возмещения.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента Федосеева Н.В.

Руководитель
П.В. Сапрыкин

Приложение

Методика определения страховой стоимости общего имущества в кондоминиумах

1. Общие положения

Настоящая Методика разработана по договору № 05/Ф-04 от 9 февраля 2004 года, заключенному страховыми организациями ОАО «Военно-страховая компания», ОАО «РОСНО», ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» и ОАО «МЕСКО» с проектной организацией ООО «Блок-Ф» в соответствии с техническим заданием (приложение к договору) и в целях реализации мероприятий по отработке положений Концепции добровольного страхования объектов общего имущества в кондоминиумах, одобренной постановлением Правительства Москвы от 19.11.2002 № 940-ПП. Методика предназначена для определения страховой стоимости принимаемых на страхование объектов общего имущества в жилых домах на этапе подготовки заключения договоров страхования с товариществами собственников жилья.

В основу Методики заложен принцип определения укрупненных показателей восстановительной стоимости конструктивных элементов здания (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

При разработке Методики использованы:

- Сборник № 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений культурно-бытового назначения для переоценки основных фондов, утвержденный Госкомитетом СМ СССР по делам строительства;

- Московский территориальный строительный каталог. Часть 1 «Здания и сооружения». Раздел МТСК-1.1 «Жилые здания». М.: Москомархитектура, 1999;

- Временная методика оценки жилых помещений, утвержденная приказом Минстроя РФ от 30.10.1995 № 17-115;

- объектные строительные сметы жилых строений типовых серий;

- технические паспорта с поэтажными планами и экспликациями на жилые строения типовых серий.

2. Общее имущество, подлежащее страхованию

В состав общего имущества входят установленные в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Законами РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и «О товариществах собствен-

ников жилья», Законами города Москвы «Основы жилищной политики города Москвы» и «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений» следующие используемые несколькими собственниками или обслуживающие более одного жилого помещения функциональные части строения:

- подъезды, холлы, вестибюли, тамбуры, коридоры, веранды, галереи, балконы, лоджии, лестницы, лестничные площадки, лифтовые холлы, подвальные, чердачные помещения, помещения технических этажей, а также и другие нежилые помещения (мусоросборные, подсобные, служебные и т.п.);

- инженерные (механические, противопожарные, сантехнические, мусоропроводные, электротехнические, газовые и другие) коммуникации и устройства;

- лифты, лифтовое оборудование, лифтовые шахты.

Объектами страхования, страховая стоимость которых определяется, являются соответствующие указанным выше функциональным частям конструктивные части подлежащего страхованию общего имущества, разделенные на три категории, приведенные в таблице № 1.

Таблица № 1

№ категории	Наименование подлежащего страхованию общего имущества
m = 1	Конструктивные элементы, внутренняя и внешняя отделка нежилых помещений дома
m = 2	Внеквартирное инженерное оборудование дома
m = 3	Лифтовое оборудование дома, конструктивные элементы и отделка лифтовых шахт

3. Техническая часть

В целях разработки универсального способа подсчета стоимости общей площади жилых домов по проектам домов и блок-секций, предназначенных для массового и индивидуального строительства из индустриальных изделий, из монолитного и сборно-монолитного железобетона, проанализирован весь перечень номенклатуры серий, приведенных в Московском территориальном строительном каталоге. По каждой из рассмотренных типовых серий проведено объединение типовых секций по общим призна-

кам: одинаковая или незначительная разница площадей (в пределах 2-4% общей площади), одинаковые конструктивные элементы. Отличительные особенности вариантов проектов одной серии, такие как наличие на этаже двух эркеров, наличие в доме электрощитовой, сквозного прохода, наружного пандуса для инвалидов, наличие помещения для охраны и т.д., не принимались в расчет.

Объемно-планировочные показатели приняты по утвержденным проектам.

3.1. Серия П44.

В серии разработаны 10-, 14- и 17-этажные жилые блок-секции с первым жилым этажом.

Прямые блок-секции П44-1 по номенклатуре: рядовые блок-секции 1-1; рядовые с электрощитовой 1Э-1; торцевые левая/правая 1-2/1-3; торцевые левая/правая с электрощитовой 1Э-2/1Э-3; торцевые левая/правая для блокировки через технологический шов 1-2ТШ/1-3ТШ; торцевые левая/правая с электрощитовой и для блокировки через технологический шов 1Э-2ТШ/1Э-3ТШ; торцевые левая/правая с электрощитовой и сквозным проходом 1ЭП-2/1ЭП-3; торцевые левая/правая с электрощитовой, сквозным проходом и для блокировки через технологический шов 1ЭП-2ТШ/1ЭП-3ТШ.

Угловые блок-секции П44-4 по номенклатуре: рядовые 2-1; торцевые левая/правая 2-2/2-3; торцевые левая/правая для блокировки через технологический шов 2-2ТШ/2-3ТШ; рядовые 3-1; торцевые левая/правая 3-2/3-3; торцевые левая/правая для блокировки через технологический шов 3-2ТШ/3-3ТШ; рядовые 4-1; торцевые левая/правая 4-2/4-3; торцевые левая/правая для блокировки через технологический шов 4-2ТШ/4-3ТШ; рядовые 5-1; торцевые левая/правая 5-2/5-3; торцевые левая/правая для блокировки через технологический шов 5-2ТШ/5-3ТШ. Рядовые и торцевые секции 1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1 отличаются только планировкой квартир. Все типовые блок-секции имеют одинаковые конструктивные параметры и площади. Архитектурное решение фасадов и вариантов ограждения балконов может быть учтено при расчете по конкретному адресу с подстановкой данных в таблицу расчета.

По перечисленным признакам типовые секции серии П44 были сгруппированы следующим образом:

П44-1-17 - типы 1-1, 1-2, 1-2ТШ, 1-2, 1-3ТШ, 2-1, 3-1, 4-1, 5-1 и соответственно варианты для этих типов для блокировки с технологическим швом и электрощитовой;

П44-1/14 - типы 1-1, 1-2, 1-2ТШ, 1-3, 1-3ТШ2-1, 3-1, 4-1, 5-1 и соответственно варианты для

этих типов для блокировки с технологическим швом и электрощитовой;

П44-1/10 - типы 1-1, 1-2, 1-2ТШ, 1-3, 1-3ТШ2-1, 3-1, 4-1, 5-1 и соответственно варианты для этих типов для блокировки с технологическим швом и электрощитовой.

Общая площадь для серии П44 с 17 жилыми этажами принята от 5154 до 5569 кв. м, жилая площадь от 3711 до 3824 кв. м, для серии П44 с 14 жилыми этажами соответственно от 4549 до 4874 кв. м и от 3131 до 3169 кв. м, для серии П44 с 10 жилыми этажами соответственно от 3076 до 3350 кв. м и от 2235 до 2261 кв. м.

3.2. Серия КОПЭ.

Типовые секции состоят из компоновочных объемно-планировочных элементов (КОПЭ) и компоновочных элементов блокировки (КЭБ). Из типовых секций КОПЭ и типовых элементов КЭБ образуются 22-этажные дома 4 вариантов секций КТЖС-1, КТЖС-2, КТЖС-5, КТЖС-9 (на 2000 год). Ограждения фасадов и лоджий учитываются по схеме, предложенной для серии П44.

Секции КТЖС 1 выпускаются с КЭБ 1, 1; с КЭБ 1, 7; с КЭБ 1, 6.

Секции КТЖС 2 выпускаются с КЭБ 1, 2, 3; с КЭБ 2, 3, 7; с КЭБ 1, 3, 3.

Секции КТЖС 5 выпускаются с КЭБ 1, 2, 3; с КЭБ 2, 3, 6; с КЭБ 1, 3, 3.

Секции КТЖС 9 выпускаются с КЭБ 2, 2, 3, 3; с КЭБ 2, 3, 3, 3.

Секции КТЖС 1 с различными вариантами блокировки и секции КТЖС 2 с различными элементами блокировки отличаются планировкой квартир. Общая площадь для этих вариантов секций принята от 7756 до 7928 кв. м, жилая площадь от 4998 до 5080 кв. м.

Секции КТЖС 5 с различными вариантами блокировки и секции КТЖС 9 с различными вариантами блокировки отличаются планировкой и размерами общей площади квартир, поэтому объединены в табличных расчетах. Общая площадь для этих вариантов секций принята от 9332 до 9502 кв. м и жилая площадь от 6240 до 6348 кв. м.

3.3. Серия ПЗМ.

Серия имеет номенклатуру 9-, 16-, 17-этажных домов и блок-секций двух типов с различным набором квартир - поворотные с внутренним и внешним углом поворота.

Первый этаж ПЗМ-1-1/9 (16, 17), ПЗМ-1-1/9Э (16Э, 17Э), ПЗМ-1-1/9ЭП (16ЭП, 17ЭП).

Второй - третий этажи ПЗМ-1/9, второй - пятый этажи ПЗМ-1/16 (17), четвертый - девятый этажи ПЗМ-1-9, шестой - шестнадцатый этажи ПЗМ-1/16, шестой - семнадцатый этажи ПЗМ-1/17.

Перечисленные секции имеют букву "Э" в номере, означающую наличие электрощитовой на первом этаже.

Номенклатура ПЗМ-1-2/9 (16, 17), ПЗМ-1-3/9 (16, 17), ПЗМ-1-4/9 (16, 17) и ПЗМ-2-1, ПЗМ-2-2, ПЗМ-2-3, ПЗМ-2-4 определяет разницу в планировке квартир при наборе одно-, двух-, трех-, четырехкомнатных квартир и наличие торцевых стен справа и слева.

Номенклатура ПЗМ-3-1, ПЗМ-3-2, ПЗМ-3-3, ПЗМ-3-4, ПЗМ-4-1, ПЗМ-4-2, ПЗМ-4-3, ПЗМ-4-4 представляет угловые типовые секции с наружным и внутренним углом.

По сходным признакам - показатели общей и жилой площади были сгруппированы следующие номенклатурные секции:

3.3.1. ПЗМ-1/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-1/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-2/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-3/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-4/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-1/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-2/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-3/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-4/9 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 3594 кв. м и жилая площадь 2327 кв. м.

3.3.2. ПЗМ-1/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-1/16, ПЗМ-1-2/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-3/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-1/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-2/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-3/16 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 5932 кв. м и жилая 4138 кв. м.

3.3.3. ПЗМ-1/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-1/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-2/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-1-3/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-1/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-2/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-2-3/17 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 6267 кв. м и жилая площадь 4471 кв. м.

3.3.4. ПЗМ-3/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-1/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-2/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-3/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-4/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-1/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-2/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-3/9 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-4/9 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 7167 кв. м и жилая площадь 4774 кв. м.

3.3.5. ПЗМ-3/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-1/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-2/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-3/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-4/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-1/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-2/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-3/16 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-4/16 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 11824 кв. м и жилая площадь 8496 кв. м.

3.3.6. ПЗМ-3/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-1/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-2/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-3/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-3-4/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-1/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-2/17 (Э, Н1, ЭН1), ПЗМ-4-3/17 (Э, Н1,

ЭН1), ПЗМ-4-4/17 (Э, Н1, ЭН1). Общая площадь принята 12490 кв. м и жилая площадь 9028 кв. м.

3.4. Серия П46М.

Секции объединены по следующим признакам: этажность, рядовая с ограждающими элементами по торцам, с электрощитовой или без, со сквозным проходом или без, с электрощитовой и сквозным проходом, левая/правая, со входом в здание с противоположной стороны, с помещением РЭУ.

Жилые секции, объединенные по вышеперечисленным признакам, имеют следующую номенклатурную шифровку: П46М-2-1/9(Э), П46М-2-2/9, П46М-2-3/9, П46М-21-1/9(Э), П46М-21-2/9, П46М-21-3/9, П46М-22пр-1/9(ЭП), П46М-22пр-2/9, П46М-22пр-3/9.

Жилые секции угловые торцевые имеют шифр П46М-4-1/9Д, П46М-4-2/9Д, П46М-4-3/9Д. Соответственно для секций, имеющих этажность 5, 7, 14 этажей, цифра 9 на конце будет заменена на 5, 7, 14.

Для секций высотой 14 этажей, кроме угловых секций, общая площадь здания принята 3684 кв. м, общая жилая площадь 2744 кв. м.

Для секций высотой 14 этажей угловых общая площадь здания принята 3079 кв. м, общая жилая площадь 2234 кв. м.

3.5. Результаты расчетов.

В приложении к настоящей Методике в качестве примеров приведены результаты расчетов страховой стоимости общего имущества применительно к ряду типовых проектов каждой из рассмотренных выше серий (таблицы на бумажном носителе и в электронном виде в программе Excel). По остальным проектам страховая стоимость может быть определена аналогичным образом на основании объектных смет.

Для определения стоимости нежилой части в каждом конкретном случае (по конкретному адресу) предлагается пользоваться приведенным материалом следующим образом:

- по серии, обозначенной по конкретному адресу, необходимо отнести жилой дом к приведенному перечню и серии типовых блок-секций;

- по приведенному диапазону общих площадей блок-секций и общих жилых площадей сравниваются аналогичные показатели по конкретному адресу;

- поэлементная подстановка конкретных сумм затрат, приведенных в сводке затрат и объектной смете по конкретному адресу, в электронную форму таблиц Методики позволит получить расчет стоимости нежилой части конкретного дома.

Для типовых проектов, первые этажи которых являются нежилыми помещениями, из стоимости жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (на первом этаже которых предполагается разместить пункты бытового обслуживания населения, помещения РЭУ и т.п.) исключается установленная в соответствии со сводным финансовым расчетом стоимость встроенных помещений (она определяется проектной организацией и является неотъемлемой частью показателей проекта). Далее расчет стоимости общего имущества ведется по предлагаемой Методике.

Аналогично определяется стоимость общего имущества при наличии встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения в жилых домах. Из сводного финансового расчета исключается стоимость встроенно-пристроенных помещений, и далее расчет стоимости общего имущества проводится по предлагаемой методике.

Таким образом, наличие сводки затрат и объемной сметы на жилой дом позволяет рассчитать стоимость общего имущества поэлементно путем подстановки конкретных сумм затрат в формулы и таблицы программы Excel, обеспечивающей автоматизированный расчет при подстановке необходимых параметров.

3.6. Правила пользования таблицами Excel.

В столбец № 1 записывается номер по порядку.

В столбец № 2 записывается наименование конструкций или наименование работ.

В столбце № 3 после подстановки значений в столбцы № 4 и 5 показатели рассчитываются автоматически (по формуле таблицы Excel).

В столбец № 4 заносится стоимость, соответствующая конструкциям и работам, занесенным в столбец № 2.

В столбце № 5 данные рассчитываются по формуле, установленной для каждой ячейки: значение из ячейки в той же строке столбца № 4 умножается на коэффициент R (см. раздел 4) и на коэффициент пересчета в текущие цены (за исключением стоимостей конструкций и работ, перечисленных в примечании, к которым коэффициент R не применяется).

3.7. Возможность использования упрощенного порядка определения стоимости.

При отсутствии развернутых данных (сводки затрат к объектным сметам, локальных смет и т.п.) для домов одной серии можно пользоваться укрупненным показателем удельного веса стоимости конструкций. Имея общую стоимость здания (по данным технического паспорта) и используя удельный вес конструкций, можно определить стоимость данной конструкции и за-

тем, умножая на коэффициент R, определить стоимость доли общего имущества этой конструкции или отнести стоимость этой конструкции целиком на долю общего имущества (см. примечания к таблицам приложения).

4. Способ определения страховой стоимости общего имущества

4.1. Настоящей Методикой предлагается также упрощенный способ определения стоимости нежилой части типовых блок-секций с первыми жилыми этажами.

Показатель отношения общей площади жилых помещений к общей площади здания (показатель рациональности объемно-планировочного решения $[Pr \times 100]\%$) для типовых проектов, перечисленных в разделе 3, варьируется в пределах:

- от 68 до 73% для семнадцати- и десятиэтажных блок-секций серии П44;
- от 64 до 69% для четырнадцатиэтажных блок-секций серии П44;
- от 64 до 67% для серии КОПЭ;
- от 65 до 67% для номенклатуры серии ПЗМ, перечисленной в пп. 3.1, 3.4;
- от 70 до 73% для номенклатуры серии ПЗМ, пп. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6;
- от 72 до 76% для серии П46М;

т.е. разброс по Pr не превышает 5% по каждому из перечисленных проектов. При этом установлено, что с точностью $\pm 5\%$ отношение стоимостей общей зоны и всего здания ($Co.z./Cb$) прямо пропорционально показателю $R = Sn/Sb = 1 - Pr$, где Sn - площадь общей зоны, Sb - площадь всего здания.

Следовательно, для определения стоимости общей части имущества блок-секций разных серий домов правомерным будет применение коэффициента R к стоимостным показателям по конструктивным элементам здания, рассчитанным на основании видов затрат, указанных в соответствующих сметах (земляные работы, стены, фундаменты, отделочные работы, проемы, внутренние сантехнические работы, внутренние электромонтажные работы и пр.), или на основании технического паспорта. Обеспечиваемая при этом точность укладывается в диапазон $\pm 5\%$ стоимости.

4.2. Исходя из общей стоимости здания, указанной в техническом паспорте или сметной документации, при помощи объектных строительных смет устанавливается стоимость здания без учета стоимости наружных инженерных сетей и благоустройства. Стоимость здания без учета наружных сетей и благоустройства в дальней-

Таблица 2

N категории, m	N конструкции, i	Наименование конструкций	Уд. вес констр. $U_i \times 100$ %	Стоимость конструкций по зданию $C_i = C_b \times U_i$, тыс. руб.	Стоимость конструкций общей зоны $C_{i,m} = C_i \times R$, тыс. руб.
1	1	Земляные работы, фундамент	$U_1 \times 100$	C_1	$C_{1;1}$
	2	Стены и перегородки	$U_2 \times 100$	C_2	$C_{2;1}$
	3	Перекрытия	.	.	.
	4	Полы	.	.	.
	5	Проемы	.	.	.
	6	Отделочные работы	.	.	.
	7	Прочие	$U_7 \times 100$	C_7	$C_{7;1}$
	8	Крыша	$U_8 \times 100$	C_8	C_8
2	9	Сантехработы и внутридомовое инженерное оборудование дома (исключая лифты)	$U_9 \times 100$	C_9	$C_{9;2}$
3	10	Лифты и лифтовое оборудование дома	$U_{10} \times 100$	C_{10}	C_{10}
		Всего	100	C_b	$C_{o.3}$

шем принимается за базовую стоимость C_b , соответствующую суммарной стоимости конструктивных элементов здания, принимаемой в свою очередь за 100%.

4.3. Исходя из тех же объектных строительных смет либо в случае их отсутствия на основании таблицы раздела IV технического паспорта или таблиц Сборника укрупненных показателей № 28 для конкретного типа жилого дома определяются показатели удельного веса (U_i) отдельных конструкций, указанных в таблице № 2, где $i = 1, 2, \dots, 9$ - порядковый номер конструктивного элемента таблицы, а из базовой стоимости определяются значения стоимости по каждой конструкции $C_i = C_b \times U_i$, соответствующие показателям удельного веса.

4.4. Для определения страховой стоимости нежилой части жилого здания (общей зоны) на основании данных технического паспорта и экспликации устанавливается соотношение площадей нежилых и жилых помещений:

$$S_n/S_b = R,$$

где: S_n - площадь нежилой части здания;
 S_b - общая жилая площадь здания.

4.5. Пропорциональные R части (доли) показателей стоимости C_i при $i = 1, 2, \dots, 7, 9$ соответствуют стоимостным показателям $C_{i,m} = C_i \times R$ конструкций, указанных в пп. 1-7, 9 таблицы 2 и относящихся к общественной зоне, т.е. к первой категории общего имущества ($m = 1$; $i = 1, 2, \dots, 7$) и ко второй категории общего имущества ($m = 2$; $i = 9$) таблицы 1. При этом коэффициент пропорциональности R не применяется к стоимости C_i для конструкций $C_i = 8$ и $C_i = 10$, относящихся соответственно к категориям N_1 ($m = 1$) и N_3 ($m = 3$) общего имущества, т.е. $C_{8;1} = C_8$ и $C_{10;3} = C_{10}$.

4.6. Расчеты производятся с применением стоимостных показателей, соответствующих нормам, ценам и тарифам 1984 или 1998 года. Их индексация производится в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов исполнительной власти города Москвы.

Генеральный директор
 ООО «Блок-Ф»
 А.Ю. Федоренко

**Приложение
к Методике**

**ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ,
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ)
В ДОМЕ СЕРИИ КОПЭ КТЖС-1 С КЭБ-6 И КЭБ-7**

Основные показатели:

- общая пл. дома - 7928 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 5080 кв. м;

нежилой части - 2848 кв. м;

$R = 2848/7928 = 0,3592$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	5,47	794,52	881,86	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	12840,45
2	Стены	32,67	4746,74	5268,54		
3	Перекрытие	8,44	1226,42	1361,24		
4	Полы	4,58	665,10	738,21		
5	Лестницы	0,66	96,48	298,12		
6	Перегородки	0,42	60,99	67,70		
7	Окна	2,31	335,84	372,76		
8	Двери	3,20	464,24	515,28		
9	Отделочные работы	3,64	529,48	587,68		
10	Разные работы	1,73	251,57	777,36		
11	Кровля	2,99	434,52	1342,67		
12	Сантехкабины	4,33	628,51			
13	Фасад	0,44	63,64	70,64		
14	Мусоропровод	1,24	180,71	558,40		
15	Витражи	-		-		
	Итого по конструктивным элементам		10478,76	12840,45		
16	Внутренние сантехнические работы	7,56	1098,66	1219,43	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	1219,43
	Внутренние сантехнические работы чердака		46,66	144,19		
17	Электрооборудование и электроосвещение	6,57	954,78	1059,74	Электрооборудование и электроосвещение	1059,74
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	5,54	805,32	893,85	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	893,85

	Итого по инженерному оборудованию и сетям		2905,42	3317,21		
	Электрощитовая		57,36	177,23		177,23
19	Лифты	7,48	1086,34		Лифты	-
	Всего	99,28	14527,88	16334,88		
	Всего в текущих ценах по жилой секции		45282,25	16334,88		16334,88
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы		32379,38	12840,45		-
	инженерное оборудование и сети		9154,98	3494,43		
	Лифты		3747,88	3747,88		3747,88

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по перегородкам и сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ) В ДОМЕ СЕРИИ КОПЭ КТЖС-2 С КЭБ-3 (2 ШТ.) И КЭБ-7

Основные показатели:

- общая пл. дома - 7928 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 5080 кв. м;

нежилой части - 2848 кв. м;

$R = 2848/7928 = 0,3592$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (PK = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	5,43	802,328	890,53	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	13118,98
2	Стены	31,84	4704,302	5221,44		
3	Перекрытие	8,87	1310,399	1454,45		
4	Полы	4,75	702,226	779,42		
5	Лестницы	0,65	96,471	298,10		
6	Перегородки	0,41	61,251	67,98		

7	Окна	3,03	448,272	497,55		
8	Двери	3,11	459,106	509,57		
9	Отделочные работы	3,66	540,842	600,30		
10	Разные работы	1,74	256,515	792,63		
11	Кровля	2,98	440,475	1361,07		
12	Сантехкабины	4,25	628,512			
13	Фасад	0,53	78,878	87,55		
14	Мусоропровод	1,22	180,711	558,40		
15	Витражи	-		-		
	Итого по конструктивным элементам		10710,29	13118,98		13118,98
16	Внутренние сантехнические работы	7,51	1109,259	1231,20	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	1231,20
	Внутренние сантехнические работы чердака		46,841	144,74		144,74
17	Электрооборудование и электроосвещение	6,48	957,868	1063,16	Электрооборудование и электроосвещение	1063,16
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	5,46	806,124	894,74	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	894,74
	Итого по инженерному оборудованию и сетям		2920,09	3333,84		3333,84
	Электрощитовая		57,355	177,23		177,23
19	Лифты	7,35	1086,343	3747,88	Лифты	3747,88
	Всего	99,29	14774,08	16630,04		16630,04
	Всего в текущих ценах по жилой секции		46042,98	16630,04		
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы		33094,79	13118,98		
	инженерное оборудование и сети		9200,31	3511,07		
	Лифты		3747,88	3747,88		3747,88

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по перегородкам и сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ,
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ)
В ДОМЕ СЕРИИ КОПЭ КТЖС-5 С КЭБ-3 (2 ШТ.) И КЭБ-6

Основные показатели:

- общая пл. дома - 9475 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 6348 кв. м;

нежилой части - 3127 кв. м;

$R = 3127/9475 = 0,330$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	5,73	923,34	941,53	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	13043,89
2	Стены	32,33	5210,449	5313,09		
3	Перекрытие	9,26	1491,524	1520,91		
4	Полы	5,38	866,644	883,72		
5	Лестницы	0,60	96,459	298,06		
6	Перегородки	0,86	138,223	140,95		
7	Окна	2,82	453,928	462,87		
8	Двери	3,14	506,093	516,06		
9	Отделочные работы	3,76	606,618	618,57		
10	Разные работы	1,62	261,326	266,47		
11	Кровля	2,90	466,575	1441,72		
12	Сантехкабины	3,90	628,512			
13	Фасад	0,50	79,973	81,55		
14	Мусоропровод	1,12	180,711	558,40		
15	Витражи	-		-		
	Итого по конструктивным элементам		11910,375	13043,89		
16	Внутренние сантехнические работы	7,09	1143,253	1165,78	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	1165,78
	Внутренние сантехнические работы чердака		46,841	144,74		
17	Электрооборудование и электроосвещение	6,10	983,045	1002,41	Электрооборудование и электроосвещение	1002,41
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	5,33	858,346	875,26	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	875,26
	Итого по инженерному оборудованию и сетям		3031,49	3188,18		3188,18
	Электрощитовая		57,355	177,23		177,23

19	Лифты	6,92	1115,22	3446,03	Лифты	3446,03
	Всего	99,35	16114,44	16409,30		6811,44
	Всего в текущих ценах по жилой секции		50195,08	16409,30		
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы		36803,06	13043,89		
	инженерное оборудование и сети		9544,52	3365,41		
	Лифты		3847,51	3847,509		3847,509

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по перегородкам и сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

**ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ,
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ)
В ДОМЕ СЕРИИ КОПЭ КТЖС-9 С КЭБ-3 (4 ШТ.)**

Основные показатели:

- общая пл. дома - 9475 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 6348 кв. м;

нежилой части - 3127 кв. м;

$R = 3127/9475 = 0,330$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	5,79	931,592	949,94	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	13055,46
2	Стены	31,46	5064,073	5163,84		
3	Перекрытие	9,37	1507,682	1537,38		
4	Полы	5,24	844,142	860,77		
5	Лестницы	0,60	96,459	298,06		
6	Перегородки	0,86	138,468	141,20		
7	Окна	3,52	566,426	577,58		
8	Двери	3,15	506,527	516,51		

9	Отделочные работы	3,82	615,274	627,39		
10	Разные работы	1,67	269,181	274,48		
11	Кровля	2,93	471,214	1456,05		
12	Сантехкабины	3,67	590,503			
13	Фасад	0,57	92,039	93,85		
14	Мусоропровод	1,12	180,711	558,40		
15	Витражи	-		-		
	Итого по конструктивным элементам		11874,291	13055,46		
16	Внутренние сантехнические работы	7,21	1159,931	1182,78	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	1182,78
	Внутренние сантехнические работы чердака		47,019	145,29		145,29
17	Электрооборудование и электроосвещение	6,29	1013,196	1033,16	Электрооборудование и электроосвещение	1033,16
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	5,34	859,15	876,08	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	876,08
	Итого по инженерному оборудованию и сетям		3079,296	3237,30		3237,30
	Электрощитовая		57,355	177,23		177,23
19	Лифты	6,75	1086,343	3747,88	Лифты	3747,88
	Всего	99,35	16097,285	16469,99		16469,99
	Всего в текущих ценах по жилой секции		50131,69	16469,99		
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы		36691,55919	13055,46		
	инженерное оборудование и сети		9692,25159	3414,53		
	Лифты		3747,88335	3747,88335		

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по перегородкам и сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ,
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ) В ДОМЕ СЕРИИ ПЗМ-1, 2-1, 2, 3/17, 17Э

Основные показатели:

- общая пл. дома - 6715 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 4471 кв. м;

нежилой части - 2244 кв. м;

$R = 2244/6715 = 0,334177215$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с К = 3,09 и К = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с К = 3,09 и К = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	4,84	472,816	488,27	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	9258,44
2	Стены	26,36	2574,296	2658,42		
3	Перекрытие	10,21	997,409	1030,00		
4	Полы	5,06	493,842	509,98		
5	Лестницы	1,51	147,849	456,85		
6	Перегородки	0,45	43,608	134,75		
7	Окна	8,26	806,63	832,99		
8	Двери	2,43	236,81	244,55		
9	Отделочные работы	4,66	455,189	470,06		
10	Разные работы	2,78	271,413	838,67		
11	Кровля	3,78	368,944	1140,04		
12	Сантехкабины	5,53	539,85			
13	Фасад	1,33	129,463	133,69		
14	Мусоропровод	1,06	103,617	320,18		
15	Витражи	-		-		
	Итого по конструктивным элементам здания		7641,736	9258,44		
16	Внутренние сантехнические работы	5,44	530,79	642,76	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	642,76
17	Электрооборудование и электроосвещение	4,84	472,309	512,01	Электрооборудование и электроосвещение	512,01
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	2,03	198,307	247,83	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	247,83
19	Лифты	9,44	921,89		Лифты	-
	Всего	100,00	9765,032			
	Всего в текущих ценах по жилой секции		30505,83	10661,04		10661,04

	В т.ч.:				
	конструктивные элементы здания		23612,96	9258,44	9258,44
	инженерное оборудование и сети		3712,34	1402,60	1402,60
	Лифты		3180,52	3180,52	3180,52

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

ПОКАЗАТЕЛИ

СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ) В ДОМЕ СЕРИИ ПЗМ-3-1, 2, 3, 4/17, 17Э

Основные показатели:

- общая пл. дома - 13059 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 8602 кв. м;

нежилой части - 4457 кв. м;

$R = 4457/13059 = 0,34129719$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	5,30	985,993	1039,84	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	18917,44
2	Стены	27,96	5198,936	5482,89		
3	Перекрытие	10,28	1912,598	2017,06		
4	Полы	5,19	965,933	1018,69		
5	Лестницы	1,60	928,265	921,64		
6	Перегородки	0,45	84,317	260,54		
7	Окна	8,41	1563,148	1648,52		
8	Двери	2,65	492,825	519,74		
9	Отделочные работы	4,81	895,418	944,32		
10	Разные работы	3,30	613,107	1894,50		
11	Кровля	3,90	726,202	2243,96		
12	Сантехкабины	5,80	1079,422			
13	Фасад	1,46	270,599	285,38		
14	Мусоропровод	1,11	207,234	640,35		
15	Витражи	-		-		

	Итого по конструктивным элементам здания		15293,997	18917,44		
16	Внутренние сантехнические работы	5,59	1039,708	1190,11	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	1190,11
17	Электрооборудование и электроосвещение	4,94	919,473	973,53	Электрооборудование и электроосвещение	973,53
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	2,27	422,133	251,72	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	251,72
19	Лифты	4,96	921,89		Лифты	-
	Всего	100,00	18597,201			
	Всего в текущих ценах по жилой секции		57797,23	21332,80		21332,80
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы здания		47258,45	18917,44		18917,44
	инженерное оборудование и сети		7358,26	2415,36		2415,36
	Лифты		3180,52	3180,52		3180,52

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.

ПОКАЗАТЕЛИ

СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ) В ДОМЕ СЕРИИ П-44/1-14, ТИП 1.ЭП-2

Основные показатели:

- общая пл. дома - 3797 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 3005,3 кв. м;

нежилой части - 791,7 кв. м;

$R = 791,7/3797 = 0,2085$.

№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 47,29 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1984 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 47,29 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003 и № 6-86-1003/1-7 от 26.02.2001, тыс. руб.	наименование	стоимость в ценах 09.2003, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7

1	2	3	4	5	6	7
1	Земляные работы, фундамент	4,48	20,68	203,93	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	5405,79
2	Стены	33,16	153,17	1510,32		
3	Перекрытие	9,24	42,70	421,04		
4	Полы	8,76	40,47	399,06		
5	Лестницы	2,33	10,77	509,40		
6	Окна	1,35	6,22	61,33		
7	Двери	2,91	13,45	132,67		
8	Отделочные работы	2,58	11,92	117,52		
9	Разные работы	6,85	31,63	1495,99		
10	Кровля	4,71	21,78	214,72		
11	Перегородки	0,45	2,07	97,80		
12	Сантехкабины	7,27	34,32			
13	Фасад	3,64	16,80	165,63		
14	Мусоропровод	0,19	0,88	41,66		
15	Вертикальный транспорт			-		
16	Витражи	0,16	0,73	34,73		
	Итого по конструктивной части		407,60	5405,79		
17	Внутренние сантехнические работы	2,94	13,56	263,23	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	263,23
18	Электрооборудование и электроосвещение	2,91	13,45	132,62	Электрооборудование и электроосвещение	132,62
19	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	0,84	3,90	68,80	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	68,80
20	Лифты	5,07	23,41	1106,87	Лифты	1106,87
	Всего	100	461,92			
	Всего в текущих ценах		21844,18	6977,31		6977,31
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы		19257,37	5405,79		5405,79
	инженерное оборудование и сети		1461,94	464,65		464,65
	Лифты		1106,87	1106,87		1106,87

Примечания:

1. Сметная стоимость по сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части.
2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного и горячего водоснабжения подземной части, канализации подземной части, узла ввода, оборудования системы КСКПТ, элементов ОДС отнесена полностью на стоимость общей зоны.

ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ И ЕГО ЧАСТИ,
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ОБЩЕЙ ЗОНОЙ (ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ) В ДОМЕ СЕРИИ П46М-21-1/14

Основные показатели:

- общая пл. дома - 3682,5 кв. м;

в т.ч.:

жилой части - 2733,12 кв. м;

нежилой части - 949,38 кв. м;

$R = 949,38/3682,5 = 0,257808554.$

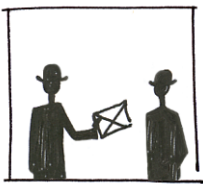
№ п/п	Наименование конструкций	Удельный вес стоимости конструкций (U x 100), %	Стоимость конструкций в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 на оборудование по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.		Категория общего имущества нежилой части, подлежащего страхованию	
			по зданию в целом (Pk = Pзд. x U) в ценах 1998 г., тыс. руб.	по общей зоне здания (Pкоз = Pк x R) в текущих ценах с K = 3,09 и K = 3,45 по протоколу № 1-МС/3 от 03.09.2003, тыс. руб.	наименование	стоимость в текущих ценах 09.2003, тыс. руб.
1	Земляные работы, фундамент	1,76	109,64	87,34	Общестроительные работы, кроме сантехкабин	5970,19
2	Стены	22,93	1429,8	1139,02		
3	Перекрытие	7,61	474,58	378,06		
4	Полы	8,07	503,33	400,97		
5	Лестницы	2,21	137,55	425,03		
6	Перегородки	0,59	36,64	113,22		
7	Окна	6,60	411,68	327,96		
8	Двери	2,64	164,44	131,00		
9	Отделочные работы	4,84	301,93	240,53		
10	Разные работы	3,53	220,23	680,51		
11	Кровля	4,31	268,63	830,07		
12	Сантехкабины	5,92	369,19			
13	Фасад	1,41	88,09	70,17		
14	Мусоропровод	0,90	56,41	174,31		
15	Витражи	5,04	314,57	972,02		
	Итого по конструктивным элементам здания		4886,71	5970,19		
16	Внутренние сантехнические работы	6,41	399,73	390,97	Внутренние сети отопления, водоснабжения, канализации, водостока и вентиляция	390,97
17	Электрооборудование и электроосвещение	5,31	331,39	263,99	Электрооборудование и электроосвещение	263,99
18	Связь, сигнализация, автоматика, элементы ОДС	2,20	137,16	161,26	Связь и сигнализация, автоматика, система оповещения, элементы ОДС	161,26
19	Лифты	7,70	480,32		Лифты	-

	Всего	100,00	6235,31			
	Всего в текущих ценах по жилой секции		19440,02	6786,42		6786,42
	В т.ч.:					
	конструктивные элементы здания		15099,93	5970,19		5970,19
	инженерное оборудование и сети		2682,99	816,23		816,23
	Лифты		1657,10	1657,10		1657,10

Пояснительная записка к расчету

1. Сметная стоимость по сантехкабинам целиком отнесена на стоимость жилой части здания.

2. Сметная стоимость по устройству мусоропровода, монтажу и стоимости лифтов, разных работ, системы охраны входов, охранно-защитной дератизационной системы, лестниц, сантехнических работ подземной части, разных работ подземной части и первого этажа, витражей, устройства водостока, холодного, горячего водоснабжения, канализации подземной части отнесена полностью на стоимость общей части.



ПИСЬМА

О порядке определения стоимости затрат на полное техническое освидетельствование лифтов

Письмо Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразованию в строительстве (Москомэкспертиза) от 6 апреля 2005 г. № МКЭ-5/Ш-75

В связи с поступающими вопросами разъясняется.

При определении сметной стоимости строительства объектов городского заказа стоимость затрат на полное техническое освидетельствование лифтов, выполняемое в соответствии с требованиями пункта 10 «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденных постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 16 мая 2003 г. № 31, определяется по соответствующим расценкам главы 14 «Техническое обслуживание и ремонт оборудования городского хозяйства» сборника 5 «Лифты».

Средства для компенсации указанных затрат следует включать в объектную смету в графы 7, 8.

В случае отсутствия в утвержденной объектной смете затрат на полное техническое освидетельствование лифтов или недостаточности сметного лимита оплату выполненных работ необходимо осуществлять за счет части резерва средств на непредвиденные работы и затраты, остающейся в распоряжении заказчика.

Председатель
А.Л. Воронин

О порядке учета в сводном сметном расчете стоимости строительства стоимости проектирования в текущих и базовых ценах 1998 г.

Письмо комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразованию в строительстве (Москомэкспертиза) от 15 апреля 2005 г. № МКЭ-5/Ш-90

В связи с поступающими от организаций города Москвы вопросами по расчету стоимости проектирования в базовых ценах 1998 г. и в текущих ценах в сводном сметном расчете стоимости строительства по объектам городского заказа разъясняется:

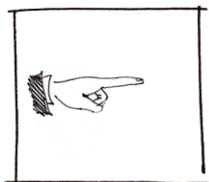
Для учета стоимости проектирования в сводном сметном расчете стоимости строительства стоимость проектирования по объектам городского заказа в ценах 1998 года определяется по формуле:

$$\text{Спр}(98) = (a + vx) \times \text{Нгз} \times \text{ПКі},$$

где: Спр(98) - стоимость основных проектных работ в базовых ценах 1998 года;
(a + vx) - базовая цена основных проектных работ в ценах 1998 г. (определяется по таблицам «Сборника»);
ПКі - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих различные условия проектирования;
Нгз - норматив стоимости проектирования объектов городского заказа.

Пересчет стоимости проектных работ в текущие цены следует осуществлять умножением стоимости проектирования в ценах 1998 г. на действующий в данный период коэффициент инфляции на проектирование, утвержденный в установленном порядке Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

Председатель
А.Л. Воронин



УКАЗАНИЯ

Общие указания по применению нормативно-методических документов по определению стоимости разработки предпроектной и проектной документации на новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в г. Москве

Общие указания Правительства Москвы
и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы МРР-3.2.01-04

ОТ РЕДАКЦИИ

Данные Указания имеют своей целью сформировать единую систему методических документов по ценообразованию в проектировании, предназначенную для широкого круга участников инвестиционного процесса в строительстве и позволяющую свободно ориентироваться в массиве (перечне) данных документов. Приведен их полный перечень. В Приложении дана Система методических документов в проектом комплексе Москвы и принципиальная схема применения методических документов на предпроектном и проектом этапах подготовки строительства

Общие указания по применению нормативно-методических документов по определению стоимости разработки предпроектной и проектной документации на новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в г. Москве МРР-3.2.01-04 подготовлены специалистами ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры (Дронова И.Л., Соболев В.К., Игошин Е.А.).

Общие указания отражают взаимосвязь различных видов предпроектной и проектной документации и системы методических документов по ценообразованию в проектировании.

Введение

Общие указания по применению нормативно-методических документов по определению стоимости разработки предпроектной и проектной документации на новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в г. Москве предназначены для широкого круга участников инвестиционного процесса в строительстве и позволяют свободно ориентироваться в системе методических документов по ценообразованию в проектировании.

Одновременно данный документ предоставляет возможность формирования тематического плана развития системы методических документов на последующие годы.

1. Общие положения

1.1. Методические документы по ценообразованию в проектировании входят в Систему методических документов в проектом комплексе Москвы.

1.2. Система методических документов в проектом комплексе Москвы (далее - Система) состоит из шести блоков:

- экономическая и производственная деятельность проектно-изыскательских организаций (ПИО);

- организация производства и технология предпроектных и проектных работ;

- ценообразование в проектном комплексе;

- обоснование и экономическая оценка проектных решений;

- финансирование и кредитование капитального строительства;

- эффективное распределение дохода в ПИО и других организациях.

1.3. Каждый блок Системы подразделяется на следующие подсистемы:

- нормативные и базовые показатели;

- методические указания, рекомендации, положения;

- эталоны, макеты, стандарты, примеры расчетов;

- автоматизированные системы и программы автоматизации.

Схематическое изображение Системы представлено в приложении 1.

1.4. На основе данной Системы разработан классификатор, устанавливающий состав и обозначения (шифр) Московских региональных рекомендаций (МРР).

Шифр состоит из:

- аббревиатуры (МРР);

- номера блока (с первого по шестой);

- номера подсистемы (с первого по четвертый);

- номера документа (две цифры);

- номера редакции документа (две цифры);

- две последние цифры, присоединяемые через тире, обозначают год утверждения и ввода документа в действие.

Если документ является дополнением к ранее утвержденному или должен применяться совместно с ним, то в шифр включается порядковый номер дополнения (после номера редакции).

Номера рубрик, групп документов разделены друг от друга точками. Например, Методика определения стоимости авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве имеет шифр МРР-3.2.07.02-02.

1.5. По состоянию на июль 2004 года в системе ценообразования в проектировании действует 32 методических документа, 2 документа представлены на рассмотрение в Межведомственный совет по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы, 7 документов проходят согласование и утверждение, 6 документов будут разработаны по заказу ДЭПиР в 2004 году.

Система методических документов по ценообразованию в проектировании находится в не-

посредственном взаимодействии с развитием и совершенствованием порядка предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, изменениями условий рыночных отношений, норм проектирования и пр.

1.6. Одновременно с разработкой Московских региональных рекомендаций Москомархитектура разрабатывает нормативно-методические документы по проектированию, к которым относятся Московские городские строительные нормы (МГСН), методические рекомендации и пособия по проектированию, положения о порядке подготовки, согласования и утверждения различных видов предпроектной и проектной документации.

2. Классификация методических документов по ценообразованию в проектировании

2.1. Методические документы по ценообразованию в проектировании классифицируются по следующим признакам:

1) по этапам проектирования - предпроектный и проектный этапы;

2) по видам проектной документации - основные и дополнительные виды;

3) по способу определения стоимости работ:

- по трудозатратам;

- по нормативу от стоимости строительства или проектных работ;

- на основе базовых цен;

- на основе удельных показателей стоимости на единицу измерения.

2.2. К предпроектной документации относятся:

1) основные виды:

- проект планировки территории;

- градостроительное обоснование размещения объекта;

- исходно-разрешительная документация;

2) дополнительные виды:

- архитектурно-градостроительное решение;

- схемы инженерного обеспечения застройки.

2.3. К проектной документации относятся:

1) основные виды:

- утверждаемая проектная документация;

- рабочая проектная документация.

Утверждаемая проектная документация при двухстадийном проектировании - проект; при одностадийном проектировании - рабочий проект;

2) дополнительные виды - проектная документация, выполняемая на всех стадиях проектирования сверх основного объема (обусловленного СНИП, МГСН) в соответствии с заданием на проектирование и требованиями эксплуатирующих организаций.

К дополнительным видам проектных работ следует также отнести:

- изыскательские (топографическая съемка, инженерно-геологические и гидрогеологические изыскания, обмерные работы и технические обследования и др.);

- авторский надзор за строительством;

- выполнение демонстрационных материалов.

2.4. Взаимосвязь основных видов предпроектной и проектной документации с методическими документами по ценообразованию в проектном комплексе отражена в Принципиальной схеме применения методических документов по ценообразованию на предпроектном и проектном этапах подготовки строительства в г. Москве (приложение 2).

3. Основные принципы формирования методических документов по ценообразованию в проектировании

3.1. Методические документы по ценообразованию в проектировании базируются на следующих принципах:

- в основе базовых цен лежат нормируемые трудозатраты исполнителей работ в базовом уровне на 01.01.1998;

- системный, комплексный подход к формированию базовых цен на основе использования экономико-математических методов, статистической обработки данных, а также применения современной вычислительной техники;

- определение базовых цен на основной объем проектных работ, установленный нормативными документами Российской Федерации и Правительства Москвы;

- установление функциональной зависимости между нормативами трудоемкости и нормативами стоимости выполнения проектных работ;

- формирование базовых цен на основе следующих методов:

- по нормативу от стоимости строительства;

- по нормативу от стоимости проектных работ;

- по удельным показателям стоимости на единицу измерения (га, кв. м, куб. м, пог. м и т.д.);

- по базовым ценам на натуральный показатель мощности объекта строительства;

- учет усложняющих (упрощающих) факторов проектирования, оказывающих влияние на трудоемкость работ, путем применения системы корректирующих коэффициентов;

- учет инфляционных изменений при помощи коэффициентов пересчета (инфляционного изменения), устанавливаемых Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

4. Основные методические документы по ценообразованию в проектном комплексе

4.1. Перечень методических документов, применяемых для определения стоимости основных работ на предпроектном этапе подготовки строительства, представлен в таблице 4.1.

Таблица 4.1

ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП (ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ)

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
1.	MPP-3.2.03.1-2000	Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве	Позволяет определить стоимость разработки проекта планировки территории на основе удельных показателей стоимости на единицу измерения (га), характеризующих конкретную территорию с точки зрения количественных и качественных показателей: размер, особенности архитектурно-планировочной организации, инженерно-транспортной инфраструктуры, состояния экологии и пр.
2.	MPP-3.2.03.1-1-03	Временные рекомендации для определения стоимости разработки проектов планировки улично-дорожной сети	Применяются совместно с Временным порядком определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве MPP-3.2.03.1-2000 и уточняют изложенные в нем положения с целью учета специфических особенностей проектирования улично-дорожной сети
3.	MPP-3.2.39-03	Временная методика определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г. Москве	Основана на применении удельных показателей стоимости на единицу измерения, учитывающих количественные и качественные характеристики рассматриваемой территории

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
4.	MPP-3.2.16.02-02	Методика определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации в проектировании	Является 2-й редакцией Порядка определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации в проектировании MPP-3.2.16-96. Для определения стоимости разработки основного комплекта ИРД в Методике используются нормативы от стоимости строительства объекта, а для определения стоимости сопутствующих работ - нормируемые трудозатраты
5.	MPP-3.2.13.1.02-00	Порядок определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации по реставрации и реконструкции зданий и сооружений	Предназначен для расчета стоимости выполнения научно-исследовательских и изыскательских работ по подготовке рекомендаций по реставрации и реконструкции существующих объектов в г. Москве
6.	MPP-3.2.03-96	Порядок определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации	Не соответствует действующей в настоящее время градостроительной документации и рассчитан в базовом уровне цен 1991 года

4.2. Для определения стоимости сопутствующих предпроектных работ применяются методические документы, приведенные в таблице 4.2.

Таблица 4.2

ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП (СОПУТСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ)

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
1	2	3	4
1.	MPP-2.3.02-02	Методика определения стоимости разработки разбивочных чертежей- актов линий градостроительного регулирования	Позволяет определить стоимость рассматриваемых работ на основе базовых цен на единицу измерения (переломные точки)
2.	MPP-3.2.27.02-03	Методика определения стоимости археологических исследований при градостроительных работах в зонах охраны Москвы	Является 2-й редакцией Порядка определения стоимости археологических исследований при градостроительных работах в зонах охраны Москвы MPP-3.2.27.02-03 и содержит базовые цены на исходно- разрешительную документацию, проектные работы и натурные обследования при проведении археологических работ в зонах охраны
3.	MPP-3.2.37.1-02	Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу	Содержит базовые цены на следующие виды работ по визуально-ландшафтному анализу: предварительные работы, разработка аналитических материалов, разработка рекомендаций, составление текстовых материалов исследовательской документации, документально-протокольная фотофиксация и дополнительные работы
4.	MPP-3.2.40-04	Рекомендации по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.)	Представлены базовые цены на изготовление плоскостных (демонстрационные чертежи, буклеты, альбомы) и объемных (планировочные макеты, макеты рельефа, макеты зданий и сооружений, в т.ч. с показом интерьеров и оборудования) демонстрационных материалов

4.3. Проектный этап подготовки строительства характеризуется наличием гораздо большего числа методических документов, позволяющих определить стоимость выполняемых на данном этапе проектных работ. В таблице 4.3 представлены методические документы, применяемые для определения стоимости основных проектных работ.

Таблица 4.3

ПРОЕКТНЫЙ ЭТАП (ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ)

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
1.	MPP-3.2.06.05-03	Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей	Данный Сборник, в отличие от действовавшего ранее Порядка определения стоимости проектных работ для строительства в г. Москве (4-я редакция) MPP-3.2.06.04-00, предоставляет возможность определения стоимости проектных работ в зависимости от мощности объекта строительства, измеряемой в натуральных показателях (кв. м общей площади объекта, куб. м объема здания, пог. м транспортных магистралей и инженерных коммуникаций и пр.), вне зависимости от стоимости строительства. Кроме того, в Сборнике приведены перечень дополнительных проектных работ и рекомендации по определению их стоимости, а также приведено распределение стоимости основных проектных работ по разделам проектной документации в зависимости от стадий проектирования
2.	MPP-3.2.38-02	Сборник цен на проектные работы для капитального ремонта жилых домов, детских дошкольных учреждений и школ	Применяемый в данном Сборнике методический подход основан на определении стоимости комплекса проектно-исследовательских работ по капитальному ремонту зданий и сооружений, состоящей из стоимости выполнения рабочего проекта на капитальный ремонт и стоимости выполнения дополнительных, предпроектных и отдельных видов проектных работ по капитальному ремонту зданий
3.	MPP-3.2.13.02-00	Порядок определения стоимости проектных работ по реставрации и реконструкции зданий и сооружений (2-я редакция)	Применяемый в данном Сборнике методический подход заключается в определении стоимости основных и дополнительных проектных работ по реставрации с учетом категории сложности проектирования в зависимости от физических характеристик (объем, площадь) реставрируемого объекта (памятника) и вида выполняемых работ
4.	MPP-3.2.05.02-00	Порядок определения стоимости работ по техническому обследованию строительных конструкций зданий и сооружений (2-я редакция)	Применяется для определения стоимости работ по обследованию строительных конструкций существующих зданий и сооружений, определения их технического состояния, условий капитального ремонта и реконструкции, условий примыкания проектируемых пристроек, выявления несущей способности перекрытий и др. конструкций
5.	MPP-3.2.07.02-02	Методика определения стоимости авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве	В соответствии с данной Методикой стоимость работ по авторскому надзору рассчитывается по нормативу от стоимости строительства, определенной по главам 1-8 Сводного сметного расчета стоимости строительства (СРСС) в базовом уровне цен на 01.01.1998
6.	MPP-3.2.43-03	Методика определения стоимости работ по экологическому сопровождению проектно-инвестиционной деятельности в г. Москве	Применяется при определении стоимости разработки экологического обоснования возможности строительства (реконструкции) объектов, раздела "Охрана окружающей среды" (ООС), гидрогеологического, гидрологического, гидрохимического прогнозирования и выполнения акустических расчетов

4.4. Для определения стоимости дополнительных проектных работ применяются методические документы, представленные в таблице 4.4.

Таблица 4.4

ПРОЕКТНЫЙ ЭТАП (ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ)

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
1	2	3	4
1.	MPP-3.2.09.02-00	Рекомендации по определению стоимости работ, связанных с согласованием предпроектной и проектной документации для строительства в г. Москве	Применяемый в данных Рекомендациях методический подход заключается в определении стоимости работ на основании нормативов от стоимости предпроектных и проектных работ, а также на основе нормируемых трудозатрат
2	MPP-3.2.12.02-00	Порядок определения стоимости оказания маркетинговых, консалтинговых услуг менеджмента и других услуг (2-я редакция)	Предоставляет возможность методического обоснования финансовых взаимоотношений между инвесторами и организациями, специализирующимися на оказании маркетинговых, консалтинговых услуг, менеджмента и инжиниринговых услуг, в т.ч. услуги по выполнению функций заказчика-застройщика

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
3	MPP-3.2.18.02-01	Порядок определения стоимости проектирования фонтанов в условиях г. Москвы (2-я редакция)	Применяемый в данном Порядке методический подход заключается в определении стоимости работ на основании базовых нормативов в зависимости от архитектурно-художественной композиции и специфики инженерно-технологических решений фонтанов
4	MPP-3.2.18.02-02	Рекомендации по определению стоимости проекта архитектурной колористики фасадов зданий, сооружений в г. Москве	Применяемый в данных Рекомендациях методический подход основан на определении стоимости работ по нормативам в зависимости от площади фасада здания, сооружения с учетом категории сложности проектирования. Кроме того, в Рекомендациях приведена примерная форма задания на проектирование колористического решения архитектурного объекта
5	MPP-3.2.22.02-00	Порядок определения стоимости "привязки" типовых проектов жилых домов в зависимости от стоимости строительства 1 кв. м общей площади	Применяется для определения стоимости привязки типовых проектов жилых домов различных серий (ПЗМ, П44, П46М, КОПЭ и др.)
6	MPP-3.2.26-99	Порядок определения стоимости разработки технической документации на автоматизированные системы управления технологическими процессами (АСУТП) для объектов Москвы и ЛПЗП	Предусматривает определение базовых цен на разработку технических заданий на создание АСУТП и двухстадийную разработку проектной документации на АСУТП с последующим их распределением по частям проектной документации (видам обеспечения) АСУТП и стадиям проектирования
8	MPP-3.2.30-99	Порядок определения стоимости проекта архитектурного освещения для формирования световой среды и создания световых ансамблей в г. Москве	Применяемый в данном Порядке методический подход заключается в определении стоимости работ на основании норматива удельной мощности в зависимости от приведенной площади освещаемой поверхности объекта с учетом категории сложности проектирования
9	MPP-3.2.32-99	Порядок определения стоимости разработки паспортов жилых домов (раздел "Техническая эксплуатация здания")	Основан на зависимости между нормативами трудозатрат и нормативами стоимости разработки раздела "Техническая эксплуатация". Рассчитан в базовых ценах 1991 г. В Порядке приведен макет раздела "Техническая эксплуатация" паспорта жилого дома
10	MPP-3.2.44-04	Сборник базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения	Предназначен для расчета стоимости разработки проекта организации дорожного движения. Базовые цены Сборника рассчитаны на основе нормируемых трудозатрат

4.5. В таблице 4.5 представлены методические документы, способствующие формированию договорной цены, а также титульных списков проектно-изыскательских работ.

Таблица 4.5

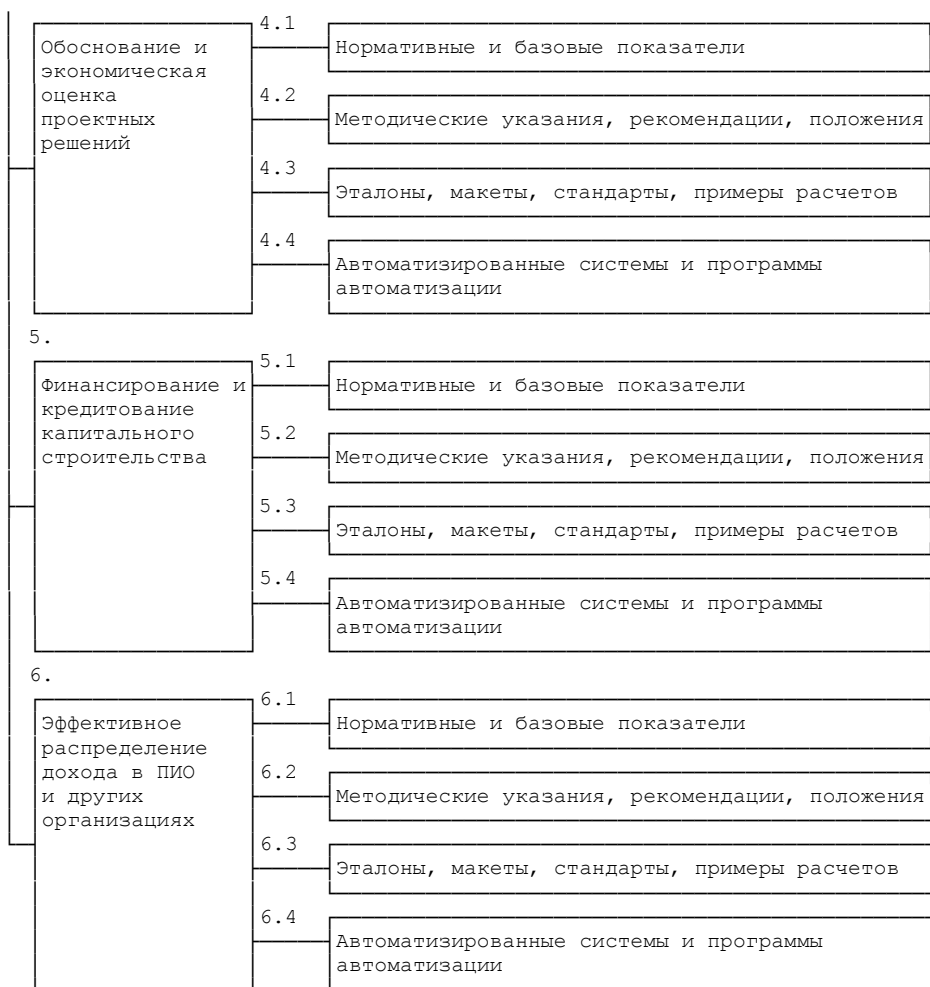
МЕТОДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ ФОРМИРОВАНИЮ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ,
А ТАКЖЕ ТИТУЛЬНЫХ СПИСКОВ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ

N п/п	Шифр	Наименование	Область применения
1.	MPP-3.1.03-93	Рекомендации по определению укрупненных показателей стоимости строительства, изыскательских и проектных работ (базовые цены) для составления титульных списков ПИР по объектам, расположенным в Москве и ЛПЗП и финансируемым за счет средств городского (муниципального) бюджета	Предназначены для определения базовой стоимости строительных, изыскательских и проектных работ на предпроектной стадии. Разработаны в базовом уровне цен 1991 года, ввиду чего подлежат корректировке или отмене
2.	MPP-3.1.06-97	Сборник базовых удельных показателей стоимости строительства (БУПс) для определения стоимости строительства объектов, возводимых на садоводческих участках, в т.ч. коттеджей, расположенных в Московской области	Определяет порядок, алгоритм и условия расчета стоимости строительства объектов (в т.ч. коттеджей) на садоводческих или иных земельных участках Московской области. Разработан в базовом уровне цен 1991 года
3.	MPP-3.1.10-97	Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в Москве и ЛПЗП	Предназначены для определения продолжительности проектирования объектов жилищно-гражданского назначения в условиях г. Москвы. В настоящее время корректируются

№ п/п	Шифр	Наименование	Область применения
4.	Дополнение к МРР-3.1.10-97	Временные нормы продолжительности проектирования АСУД, ИАСУЭ, СКТВ (КСКПТ) в Москве	Применяются совместно с МРР-3.1.10-97 и уточняют изложенные в них положения с целью учета специфических особенностей проектирования данных объектов
5.	МРР-3.1.12-96	Нормы продолжительности разработки предпроектной градостроительной и исходно-разрешительной документации для г. Москвы и ЛПЗП	Предназначены для определения продолжительности разработки предпроектной градостроительной и исходно-разрешительной документации в условиях г. Москвы. В настоящее время откорректированы, находятся на рассмотрении и согласовании
6.	МРР-3.2.04-98	Нормы продолжительности выполнения изыскательских работ	Предназначены для определения продолжительности выполнения изыскательских работ. В настоящее время откорректированы, готовятся к изданию
7.	МРР-3.2.33-01	Рекомендации по составу проектной и сметной документации, необходимой для проведения конкурсов (тендеров) подряда строительных работ по городскому заказу в обеспечение перехода на контрактную систему в твердых договорных ценах	Определяют состав конкурсной проектной и сметной документации, необходимой для проведения конкурсов на строительные и реконструкционные работы по объектам жилищно-гражданского и других видов строительства

Приложение 1





Приложение 2

ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП



Методика определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации по реставрации и реконструкции зданий и сооружений МРР-3.2.13.1.02-00			
Акт землепользования	Акт разрешения		
Рекомендации по определению стоимости оформления акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта для осуществления строительства, реконструкции в режиме одного окна <*>	Рекомендации по определению стоимости оформления акта разрешения на строительство, реконструкцию градостроительного объекта в г. Москве <*>		
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНКУРС</td> </tr> <tr> <td>Методика и нормативы для определения затрат на проведение торгов и конкурсов при реализации Московской городской программы капитального строительства</td> </tr> </table>		ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНКУРС	Методика и нормативы для определения затрат на проведение торгов и конкурсов при реализации Московской городской программы капитального строительства
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНКУРС			
Методика и нормативы для определения затрат на проведение торгов и конкурсов при реализации Московской городской программы капитального строительства			
СОПУТСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ			
1. Рекомендации по организации и проведению маркетинговых исследований до разработки предпроектной и проектной документации с целью определения коммерческой эффективности территории МРР-2.2.16-00			
2. Методика определения стоимости разработки разбивочных чертежей-актов линий градостроительного регулирования МРР-2.3.02-02			
3. Методика определения стоимости археологических исследований при проведении градостроительных работ в зонах охраны Москвы МРР-3.2.27.02-03			
4. Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу МРР-3.2.37.1-02			
5. Рекомендации по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.) МРР-3.2.40-04			

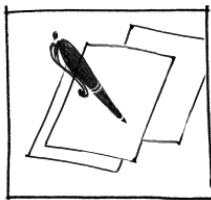
ПРОЕКТНЫЙ ЭТАП

ПРИНЦИПАЛЬНАЯ СХЕМА ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ НА ПРЕДПРОЕКТНОМ И ПРОЕКТНОМ ЭТАПАХ ПОДГОТОВКИ СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. МОСКВЕ					
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">КОНКУРС ПОДРЯДА ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ</td> </tr> </table>			КОНКУРС ПОДРЯДА ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ		
КОНКУРС ПОДРЯДА ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ					
АВТОРСКИЙ НАДЗОР	ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ			
Методика определения стоимости авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве МРР-3.2.07.02-02	Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03 Порядок определения стоимости проектных работ по реставрации и реконструкции зданий и сооружений МРР-3.2.13.02-00 Сборник цен на проектные работы для капитального ремонта жилых домов, детских дошкольных учреждений и школ МРР-3.2.38-02	Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения (архитектурного проекта) МРР-3.2.41-03 <*>			

СОПУТСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ
1. Рекомендации по заключению договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в строительстве в г. Москве МРР-2.2.04.02-00
2. Рекомендации по определению укрупненных показателей стоимости строительства, изыскательских и проектных работ МРР-3.1.03-93
3. Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в Москве и ЛПЗП МРР-3.1.10-97
4. Сборник БУПс, предназначенных для определения стоимости строительства объектов, возводимых на садоводческих участках, в том числе коттеджей, расположенных в Московской области, МРР-3.1.06-97
5. Нормы продолжительности выполнения изыскательских работ МРР-3.2.04-98
6. Порядок определения стоимости работ по техническому обследованию строительных конструкций зданий и сооружений (2-я редакция) МРР-3.2.05.02-00
7. Рекомендации по определению стоимости работ, связанных с согласованием предпроектной и проектной документации для строительства в г. Москве МРР-3.2.09.02-00
8. Порядок определения стоимости оказания маркетинговых, консалтинговых услуг, менеджмента и др. услуг (2-я редакция) МРР-3.2.12.02-00
9. Порядок определения стоимости проектирования фонтанов в условиях г. Москвы (2-я редакция) МРР-3.2.18.02-01
10. Рекомендации по определению стоимости проекта архитектурной колористики фасадов зданий, сооружений в г. Москве МРР-3.2.18.02-02
11. Порядок определения стоимости разработки технической документации на автоматизированные системы управления технологическими процессами (АСУТП) для объектов Москвы и ЛПЗП МРР-3.2.26-99
12. Порядок определения стоимости проекта архитектурного освещения для формирования световой среды и создания световых ансамблей в г. Москве МРР-3.2.30-99
13. Порядок определения стоимости разработки паспортов жилых домов (раздел "Техническая эксплуатация здания") МРР-3.2.32-99
14. Методика определения стоимости работ по экологическому сопровождению проектно-инвестиционной деятельности в г. Москве МРР-3.2.43-03
15. Сборник базовых цен на проектные работы по организации дорожного движения МРР-3.2.44-04

 <*> Документ разработан, находится на утверждении в Межведомственном совете по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

<***> Документ разрабатывается по заданию Департамента экономической политики и развития города Москвы в 2004-2005 гг.



Протокол № 1/МС-22-05 от 24 февраля 2005 года

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в феврале 2005 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 феврале 2005 года.

ОБОБЩЕННЫЕ ИНДЕКСЫ
ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ЗА 2005 ГОД

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	21.01.2005 № 1/МС-21-05	0,988
Февраль	24.02.2005 № 1/МС-22-05	1,0094

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для расчетов за выполненные работы не допускается.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен февраля 2005 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 февраля 2005 года Сборник № 02/2005-98 (выпуск 46) 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 февраля 2005 года.

3.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах февраля 2005 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 45/2005 (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 февраля 2005 года.

4.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен февраля 2005 г. стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 36/2005 (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 Изменения № 1 к Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03).

5.1. Рекомендовать для введения в действие в установленном порядке Изменение № 1 к Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03).

6. О продлении на 2005 год действия Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03).

6.1. ГУП "НИАЦ" Москомархитектуры доработать и представить 4 марта 2005 года на Меж-

ведомственный совет по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы согласованные с Департаментом экономической политики и развития города Москвы дополнительные предложения по пересчету сметной документации из базового уровня цен 1998 года в текущий уровень цен (пункт 49 таблицы 5.1) и дополнения к пункту 6.4 и таблице 4.6.1 Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03) о корректирующем коэффициенте, учитывающем сокращение сроков проектирования.

6.2. Исключить из Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03) пункт 48 таблицы 5.1.

6.3. Вынести на заседание Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве

при Правительстве Москвы 4 марта 2005 года вопрос продления срока действия Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03) с учетом внесенных изменений и дополнений.

7. О коэффициентах пересчета базовой стоимости проектирования на 2005 год для использования при формировании договорных цен.

7.1. Согласовать коэффициенты пересчета базовой стоимости проектирования на 2005 год для использования при формировании договорных цен (приложение 1).

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Приложение 1

КОЭФФИЦИЕНТЫ ПЕРЕСЧЕТА БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ НА 2005 ГОД
ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН

1	2005 год			
	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2	3	4	5	
1. Коэффициенты пересчета в уровень цен 2005 года стоимости основных проектных, дополнительных и других работ для строительства в базовых ценах на 01.01.1998	3,247	3,291	3,316	3,387
2. Коэффициенты пересчета в уровень цен 2005 года стоимости работ городского заказа, определяемой на основании Сборника цен на проектные работы для капитального ремонта жилых домов, детских дошкольных учреждений и школ. МРР-3.2.38-02 в базовых ценах на 01.01.1998	3,137	3,180	3,205	3,273
3. Коэффициент пересчета в уровень цен 2005 года стоимости предпроектных градостроительных работ городского заказа (градостроительные планы, проекты планировки территорий, схемы размещения и градостроительные обоснования размещения объектов строительства и др.) в базовых ценах на 01.01.1998	2,582	2,617	2,637	2,693

Примечания: 1. Указанные в п. 1 коэффициенты применяются для пересчета базовой стоимости работ, определяемой на основании:

- Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03 с учетом Изменения № 1;

- Методики расчета стоимости проектных и других видов работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков (приложение 2 к Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03; протокол РМВК от 22.08.2001 № 6-86-1003/1-22);

- Методики определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации в проектировании МРР-3.2.16.02-02;

- Методики определения стоимости авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве МРР-3.2.07.02-02;

- Порядка определения стоимости проектных работ по техническому обследованию строительных конструкций зданий и сооружений (2-я редакция) МРР-3.2.05.02-00;

- Рекомендаций по определению стоимости проекта архитектурной колористики фасадов зданий, сооружений в г. Москве МРР-3.2.18.02-02;

- Порядка определения стоимости проекта архитектурного освещения для формирования световой среды и создания световых ансамблей в г. Москве МРР-3.2.30-99.

При этом изложенный в разделе 3 МРР-3.2.18.02-02 и МРР-3.2.30-99 порядок пересчета базовой стоимости проектов архитектурной колористики и архитектурного освещения в зависимости от коэффициента инфляции в строительстве не применяется при расчетах договорных цен.

2. Стоимость переходящих проектных работ городского заказа с длительным сроком разработки проектной документации, которая определена до 2004 года на основании Порядка определения стоимости проектных работ для строительства в г. Москве (4-я редакция), МРР-3.2.06.04-00, пересчитывается в уровень цен 2005 года по коэффициентам пересчета, изложенным в п. 1 (для стоимости в базовых ценах на 01.01.1998), с применением $K_m = 0,35$ и корректирующих коэффициентов K_k и K_d в соответствии с таблицами 3 и 4 указанного Порядка.

3. Коэффициенты пересчета, изложенные в пунктах 2 и 3, применяются в 2005 году для формирования уровня договорных цен на работы городского заказа по проектированию капитального ремонта и на предпроектные градостроительные работы до корректировки и введения в действие уточненных базовых расценок на указанные работы.

4. Стоимость работ, определяемая на основании Справочника базовых цен на проектные работы, утвержденного Минстроем, Госстроем России, и на основании Сборников цен на научно-проектные и историко-архитектурные исследования, утвержденных Министерством культуры РФ, пересчитывается в текущий уровень цен 2005 года в порядке, изложенном в разделах 6 и 7 приложения 1 к протоколу заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 10 ноября 2003 года № 1/МС-4.

5. Для работ, расчет стоимости которых осуществляется на основании нормативно-методических документов, разработанных в уровне цен 1991 года (в том числе сводного заключения ГУП НИИПИ Генплана города Москвы), разрешить в порядке исключения, до их корректировки в уровень цен 1998 и 2000 года, применять следующие коэффициенты пересчета: на I квартал - 0,942, на II квартал - 0,955, на III квартал - 0,963, на IV квартал - 0,983.

Протокол № 1/МС-23-05 от 4 марта 2005 года

1. О внесении изменений в Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03 в соответствии с решением Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 24 февраля 2005 года.

1.1. Дополнить Изменение № 1 к Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03 следующими пунктами:

"33. Пункт 6.4 раздела 6 "Формирование договорной цены на проектные работы" изложить в редакции:

"В заключенных договорах на выполнение проектных работ могут быть предусмотрены надбавки (доплаты), в т.ч. за:

- сокращение сроков продолжительности проектирования (в случае когда необходимость сокращения сроков проектирования предусмотрена распорядительным документом Правительства Москвы. В особых случаях необходимость сокращения сроков проектирования может быть предусмотрена в задании на проектирование)" и далее по тексту.

34. Пункт 48 таблицы 5.1 Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве исключить.

35. Пункт 49 таблицы 5.1 изложить в следующей редакции:

1	2	3
49	Пересчет сметной документации из базового уровня цен 1998 года в текущий уровень цен	Стоимость работ рассчитывается по видам объектов: 1. По индивидуальным проектам (от стоимости стадии "проект"): - застройка, производственные, коммунальные, инженерные и объекты двойного назначения - 3,0%; - жилые и общественные - 3,5%. 2. По типовым и повторно применяемым проектам (от стоимости стадии "рабочий проект") - 0,8%. Стоимость работ по пересчету сметной документации не может превышать 100 тыс. рублей в базовых ценах 1998 года

2. О продлении срока действия Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей (МРР-3.2.06.05-03) с учетом внесенных изменений и дополнений.

2.1. Согласиться с предложениями Департамента экономической политики и развития города Москвы о пролонгации сроков действия

Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей МРР-3.2.06.05-03 с учетом Изменения № 1 до перевыпуска указанного Сборника в новой редакции.

3. О согласовании стоимости содержания одного поста в месяц по охране объектов строительства городского заказа частными охранными предприятиями, несущими охрану с оружием и без оружия, на первое полугодие 2005 года.

3.1. Просить Департамент экономической политики и развития города Москвы провести проверку расчетов стоимости содержания одного поста в месяц по охране объектов строительства городского заказа частными охранными предприятиями.

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Протокол № 1/МС-25-05 от 22 апреля 2005 года

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в апреле 2005 года в связи с инфляционными процессами.

1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2005 года обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ в апреле 2005 года.

ОБОБЩЕННЫЕ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ЗА 2005 ГОД

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	21.01.2005 № 1/МС-21-05	0,988
Февраль	24.02.2005 № 1/МС-22-05	1,0094
Март	25.03.2005 № 1/МС-24-05	1,0294
Апрель	25.04.2005 № 1/МС-25-05	1,0013

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для расчетов за выполненные работы не допускается.

2. О согласовании Сборника коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен апреля 2005 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 2005 года Сборник № 04/2005-98 (выпуск 48) 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 2005 года.

3.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах апреля 2005 года Сборник показателей стоимости ремонтно-

строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 47/2005 (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 строительного-монтажных работ в текущем уровне цен апреля 2005 года.

4.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен апреля 2005 г. стоимости строительного-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительного-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 38/2005 (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 нормативах затрат на содержание службы заказчика-застройщика при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств городского бюджета на 2005 год.

5.1. В связи с утверждением Нормативов затрат на содержание службы заказчика-застройщика, технического надзора, управлений (отделов) капитального строительства, осуществляющих строительство с использованием средств федерального бюджета на 2005 год (приказ Федерального агентства по строительству и ЖКХ от 15 февраля 2005 г. № 36) ОАО "Москапстрой", городским заказчиком представить до 1 июля 2005 г. в Москомэкспертизу предложения о размерах и порядке определения нормативов затрат на содержание службы заказчика-застройщика. Указанные предложения должны учитывать требования нормативных документов о конкурсном размещении городского заказа.

6. О нормативных уровнях заработной платы по отраслям промышленности строительных материалов и стройиндустрии на II квартал 2005 года для учета при согласовании отпускных цен

на продукцию, поставляемую на объекты городского заказа.

6.1. Установить на II квартал 2005 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	8700 руб.
Бетоны и растворы товарные	8700 руб.
Изделия деревообработки	6500 руб.
Нерудные материалы	5040 руб.
Изделия из синтетических материалов	6500 руб.
Изделия керамические	7900 руб.
Изделия машиностроения	7000 руб.
Асфальтобетонные смеси	6300 руб.
Автомобильные перевозки	7300 руб.

7. О согласовании временного порядка разработки смет к проектам привязки типового проекта жилого дома П44Т.

7.1. Согласовать для своевременного выпуска проектно-сметной документации на строительство жилых домов ввода 2006-2007 годов сметную документацию на основе действующих до настоящего времени типовых смет жилых домов серии П44Т, разрабатываемой МНИИТЭП, с добавлением усредненной поправки в объектной смете на строительные работы в размере 5%, учитывающей дополнительные затраты, связанные с мероприятиями по предотвращению прогрессирующего обрушения.

Срок действия указанной усредненной поправки до 1 августа 2005 года.

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин



Вопросы по налогообложению

ОТ РЕДАКЦИИ

Выбранные для данной рубрики три вопроса касаются:

- налогообложения (НДФЛ) жилья, предоставленного организацией, взамен сносимого неприватизированного;
- налогообложения нематериального актива организации (НИОКР);
- налогообложения затрат на юридические, информационные и консультационные услуги, связанные с реконструкцией производственного здания.

Вопрос: Организация оплатила и передала в собственность физическим лицам взамен сносимого неприватизированного жилья благоустроенные квартиры и выполнила в них ремонтно-отделочные работы. Следует ли удерживать НДФЛ в отношении оплаты стоимости квартир и ремонтно-отделочных работ физическим лицам за счет средств организации?

Ответ: Согласно пункту 3 статьи 217 НК РФ не подлежат налогообложению все виды компенсационных выплат, установленных действующим законодательством РФ, законодательными актами субъектов РФ, решениями представительных органов местного самоуправления, в частности, связанных с бесплатным предоставлением жилых помещений.

Статьей 92 Жилищного кодекса РСФСР предусмотрено предоставление другого благоустроенного жилого помещения в связи со сносом или переоборудованием в нежилой дома (жилого помещения) выселяемым из него гражданам, не являющимся собственниками квартир, той организацией, которой отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).

В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым при-

надлежит дом, либо исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

В указанных случаях новое жилое помещение предоставляется гражданам-нанимателям не в собственность, а по договору найма (статьи 10 и 50 Жилищного кодекса РСФСР).

Таким образом, согласно статье 211 НК РФ у граждан, не являвшихся собственниками сносимого жилья, стоимость квартир, оплаченных организацией и передаваемых в собственность гражданам взамен сносимого неприватизированного жилья, и ремонтно-отделочных работ за счет средств организации подлежит включению в налоговую базу для исчисления НДФЛ.

Вопрос: В результате произведенных НИОКР организацией создан нематериальный актив. Каким образом отразить в налоговом учете расходы, связанные с его созданием?

Ответ: Согласно пункту 3 статьи 257 НК РФ нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные налогоплательщиком результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Для признания нематериального актива необходимо наличие способности приносить налогоплательщику экономические выгоды (доход), а также наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого нематериального актива и (или) исключительного права у налогоплательщика на результаты интеллектуальной деятельности (в том числе патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака).

Согласно пункту 5 статьи 262 НК РФ в случае, если в результате произведенных расходов на НИОКР организация-налогоплательщик получает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, указанные в пункте 3 статьи 257 НК РФ, данные права признаются нематериальными активами, которые подлежат амортизации в соответствии с пунктом 2 статьи 258 НК РФ.

Пунктом 3 статьи 257 НК РФ определено, что стоимость нематериального актива, созданного самой организацией, определяется как сумма фактических расходов на его создание, изготовление (в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на оплату услуг сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств).

Определение срока полезного использования объекта нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования объекта нематериальных активов, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет (но не более срока деятельности налогоплательщика). Об этом сказано в пункте 2 статьи 258 НК РФ.

Суммы начисленной амортизации по объектам нематериальных активов включаются в состав расходов для целей налогообложения прибыли в размере, определяемом в соответствии со статьями 259 и 322 НК РФ.

Таким образом, если в результате НИОКР организацией создан продукт, квалифицируемый НК РФ в качестве нематериального актива, в учетной политике для целей налогообложения прибыли должны быть определены срок полезного исполь-

зования объекта нематериального актива и порядок начисления амортизации по нему.

Вопрос: Вправе ли организация признавать в целях налогообложения прибыли затраты на юридические, информационные и консультационные услуги, непосредственно связанные с проводимой реконструкцией здания, используемого в производственной деятельности?

Ответ: В соответствии с пунктом 1 статьи 256 НК РФ амортизируемым имуществом признаются имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у налогоплательщика на праве собственности, используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Имущество считается амортизируемым, если срок его полезного использования составляет более 12 месяцев, а первоначальная стоимость - более 10000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 257 НК РФ под основными средствами понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если основное средство получено налогоплательщиком безвозмездно, - как сумма, в которую оценено такое имущество в соответствии с пунктом 8 статьи 250 НК РФ), сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ.

При этом согласно пункту 3 раздела 5.3 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, расходы, для учета которых в целях исчисления прибыли установлен особый порядок, в первоначальную стоимость объекта основных средств не включаются. Например, расходы по страхованию имущества (ст. 263 НК РФ), проценты по кредитам банка, полученным на приобретение основного средства, суммовые разницы (ст. 265 НК РФ).

Расходы на оплату юридических, информационных и консультационных услуг (подпункты 14 и 15 п. 1 ст. 264 НК РФ), непосредственно связанные с созданием (приобретением) основных

средств, включаются в первоначальную стоимость основных средств.

Согласно пункту 2 статьи 257 НК РФ первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям.

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструк-

ции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

Учитывая порядок формирования первоначальной стоимости основных средств, заложенный в главе 25 НК РФ, аналогичный порядок следует применять и в случае формирования затрат на реконструкцию основных средств, увеличивающих их первоначальную стоимость.

Таким образом, расходы на юридические, информационные и консультационные услуги, непосредственно связанные с проводимой реконструкцией здания, должны увеличивать первоначальную стоимость реконструируемого здания.



Консультации по вопросам ценообразования

ОТ РЕДАКЦИИ

В предлагаемой подборке вопросов и ответов в данной рубрике рассмотрены случаи, касающиеся:

- удержания возвратных сумм от разборки временных зданий и сооружений;
- применения расценок 3.27-12-1, 3.27-12-2 (устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка и щебня);
- начисления затрат на временные здания и сооружения в размере 1,4% от стоимости СМР;
- учета НДС в сметных ценах на материалы, изделия и конструкции;
- определения длины короба для расценки 4.8-159-5;
- применения укрупненных расценок на пусконаладочные работы 10-8-1 и 10-9-1 на жилые дома, возводимые по индивидуальным проектам;
- снижения процента накладных расходов и сметной прибыли от заработной платы машинистов в январе 2005 года;
- применения расценки 4.8-80-1 Отдела 2 для определения сметной стоимости прокладки в трубах слаботочных сетей;
- документального обоснования для определении периодичности проведения технического обслуживания систем охранно-пожарной сигнализации;
- порядка подсчета объема работ по устройству кессонных гипсокартонных подвесных потолков при применении расценки 3.10-71-10.

Вопрос: Сметная документация составлена в базе МТСН 81-98, сметные нормы затрат на временные здания и сооружения приняты по МТСН 81.10-98. В актах выполненных работ инвестор снимает с временных зданий и сооружений 15%, причем в Договоре между Генподрядчиком и инвестором не говорится вообще о возвратных суммах от разборки временных зданий и сооружений. Если инвестор прав, то разъясните порядок удержания возвратных сумм?

Ответ: В главе 10 МТСН 81-98 «Сметные нормы затрат на временные здания и сооружения» норматив возвратных сумм от разборки временных зданий и сооружений не предусмотрен. Возвратные суммы от разборки временных зданий и сооружений определяются согласно расчетам в соответствии с «Общими указаниями по применению Московских территориальных сметных нормативов» (приложение 5 МТСН 81.12-98). Удержание заказчиком сумм от разборки времен-

ных зданий и сооружений в случае, если это не оговорено договором подряда, неправомерно.

Вопрос: Правильно ли применяются расценки 3.27-12-1, 3.27-12-2 (устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка и щебня) при строительстве школьных мини-стадионов площадью около 3000 кв.м. 1. 3.1-35-2 - планировка поверхности со срезкой неровностей, засыпка углублений, планировка отко-

сов срезкой. 2. 3.27-12-1 - устройство подстилающего слоя из песка. 3. 3.27-12-2 - устройство подстилающего слоя из щебня? В состав работ расценок 3.27-12-1, 3.27-12-2 входит планировка и прикатка земляного полотна. Не дублирует ли состав этих работ с составом работ по расценке 3.1-35-2 на планировку поверхности?

Ответ: Необходимость производства работ по планировке площадей ручным способом с последующим устройством подстилающих и выравнивающих слоев оснований из щебня или песка механизированным способом при определении стоимости работ на строительстве школьных мини-стадионов определяется проектом организации строительства или дефектной ведомостью.

Вопрос: Производится капитальный ремонт и реконструкция крупных общественных зданий, при этом выполняются часть пунктов (7-8) из «Перечня работ и затрат, относящихся к титульным временным зданиям и сооружениям» Приложения 1 МТСН 81.10-98. Дает ли это безусловное право в соответствии с п.5 Технической части начислять затраты на временные здания и сооружения в размере 1,4% от стоимости СМР согласно табл.1, п. 22.2?

Ответ: В приложении 1 МТСН 81.10-98 приведен общий перечень работ и затрат, которые следует относить к титульным временным, зданиям и сооружениям. Этим перечнем следует руководствоваться при составлении расчета не по нормам, а в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений. Нормы таблицы 1 МТСН 81.10-98 применяются по виду строительства зданий и сооружений и не предполагают кор-

ректировки в зависимости от набора титульных временных зданий и сооружений. В том случае, если при выполнении капитального ремонта и реконструкции объектов работы по возведению временных зданий и сооружений выполняются по неполному перечню приложения 1, определять стоимость затрат на временные здания и сооружения по норме 1,4% для «зданий в целом» (пункт 22.2 таблицы 1) правомерно.

Вопрос: Учитывают ли сметные цены на материалы, изделия и конструкции по сборнику МТСН 81.1-98 налог на добавленную стоимость (НДС)?

Ответ: Сметными ценами на материалы, изделия и конструкции МТСН 81.1-98 НДС не учтен. В сметах на реставрационно-восстановительные работы НДС на материалы следует учитывать в конце сметы после начисления затрат на временные здания и сооружения и непредвиденные расходы, со следующей формулировкой: «компенсация затрат по оплате НДС по материалам».

Вопрос: По таблице 8-159 измеритель расценки - 100 м; как правильно указывать количество короба для расценки 4.8-159-5 «Короба по стенам и потолкам, длина 2 м»- общую длину делить на 100 м или общую длину делить на 100 м, а потом на 2, т.к. длина короба 2 м?

Ответ: Объем работ по расценке 8-135-5 «Короба по стенам и потолкам, длина 2 м» определяется по проектным данным. Общая длина прокладываемого короба в метрах, делится на 100 (100 м - единица измерения расценки). Для определения необходимого количества коробов общая

длина короба делится на длину короба – 2 м.

Вопрос: Распространяются ли укрупненные расценки на пусконаладочные работы 10-8-1 и 10-9-1 на жилые дома, возводимые по индивидуальным проектам?

Ответ: Укрупненные расценки на пусконаладочные работы таблиц 10-8 и 10-9 применяются для определения сметной стоимости пусконаладочных работ по электротехническим устройствам жилого дома и электротехническим установкам квартир, проводимых во всех домах, строящихся по типовым проектам, вне зависимости от серии проекта и этажности дома. Указанные расценки для домов, строящихся по индивидуальным проектам, не применяются.

Вопрос: Чем вызвано снижение процента накладных расходов и сметной прибыли от заработной платы машинистов в январе 2005 года?

Ответ: Значительное снижение норм накладных расходов вызвано изменением налогового законодательства с 1 января 2005 года, а именно снижением ставки единого социального налога с 35,6% до 26%, учтенного в накладных расходах. Изменение норм сметной прибыли незначительно и вызвано различными факторами, связанными с инфляционными процессами.

Вопрос: Правомерно ли изменение расценки 4.8-80-1 Отдела 2 «Канализация электроэнергии и электрические сети», сборника № 8 «Электротехнические установки», для определения сметной стоимости прокладки в трубах, кабелей типа (КПСВ, КСПВ) охранной и тревожной сигнализации, или дай-

те рекомендации по оценке стоимости этих работ, учитывая специфику монтажа слаботочных сетей в зданиях?

Ответ: Учитывая, что прокладываются внутри здания кабели систем пожарной, охранной и тревожной сигнализации являются слаботочными, стоимость их прокладки в трубах следует определять по соответствующим расценкам таблицы 8-175 «Затягивание проводов в проложенные трубы и металлические рукава».

Вопрос: Какой документ применен при определении периодичности проведения технического обслуживания систем охранно-пожарной сигнализации (техническая часть сборника 8 «Коммуникацион-

ные коллекторы», разделы 2-8, п.2}, за какой срок рассчитана расценка по техническому обслуживанию: за месяц, квартал, полугодие, год?

Ответ: Расценки на проведение технического обслуживания систем охранно-пожарной сигнализации сборника 8 МТСН 81.14-98 учитывают однократное проведение указанных работ. При определении сметной стоимости годовых затрат на проведение технического обслуживания систем охранно-пожарной сигнализации учитывается периодичность проведения указанных работ в течение года. В частности, периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию указанных систем в коммуникационных коллекторах установлена «Регла-

ментом выполнения ГУП «Москоллектор» работ по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов в г. Москве».

Вопрос: Каков порядок подсчета объема работ по устройству кессонных гипсокартонных подвесных потолков при применении расценки 3.10-71-10?

Ответ: При определении стоимости работ по расценке 3.10-71-10 "Устройство подвесных потолков из гипсокартонных листов с металлическим каркасом - потолки кессонные типа ГП-3 (без подготовки под отделку)" объем работ следует определять по площади развернутой поверхности потолка.