

ОАО МЦЦС «Мосстройцены»

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 1 (21)

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 24.03.05 Формат 60×90 1/8
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 9,8
Тираж 250 экз. Заказ № 878
Цена свободная

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- 5 **Как определять стоимость объектов? В этом вопросе много вопросов**
Владимир Кожухар, доктор технических наук,
профессор Брянской государственной инженерно-технологической академии
- 8 **Агентство Российской Федерации наступает на Правительство России**
Кто определяет стоимость строительства? Комментарий по поводу одной публикации
Александр Герасимов, юрист

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

- 11 **Социально-экономическое положение в Москве в январе - декабре 2004 гг.**
Сообщение Московского городского комитета государственной статистики
от 8 февраля 2005 года
- 13 **Средняя сметная стоимость материальных ресурсов по Москве**
Сообщение Московского городского комитета государственной статистики
от 8 февраля 2005 года
- 16 **Некоторые экономические показатели строительной отрасли
в Москве за 2004 и I квартал 2005 года**
На основе мониторинга цен МЦЦС «Мосстройцены»

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАКОНЫ

- 18 **Градостроительный кодекс Российской Федерации**
Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ
- 54 **О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации**
Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ
- 58 **Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
Законодательные акты Российской Федерации**
Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ
- 70 **О жилищных накопительных кооперативах**
Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ

ПИСЬМА

- 92 **О налогообложении налогом на имущество организаций имущества,
сдаваемого в лизинг**
Письмо Управления Федеральной налоговой службы по г. Москве
от 22 декабря 2004 г. № 23-10/1/83358

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МОСКВЫ

ЗАКОНЫ

- 93 **О Градостроительном кадастре города Москвы**
Закон города Москвы от 15 декабря 2004 года № 88

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 102 **Об утверждении положения о порядке выдачи разрешений на производство
строительно-монтажных работ**
Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 841-ПП
**О порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных
работ.** Положение

- 106** **О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы**
Постановление Правительства Москвы от 25 января 2005 г. № 43-ПП
Порядок рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы и принятия решений о строительстве, реконструкции. Приложение к постановлению Правительства Москвы от 25 января 2005 г. № 43-ПП
- 111** **О мерах по стимулированию инвестиционной деятельности в области жилищного строительства**
Постановление Правительства Москвы от 11 января 2005 г. № 8-ПП
- 112** **Об изменении цен на жилищно-коммунальные услуги для населения**
Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 863-ПП
- 119** **Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2005 году**
Постановление Правительства Москвы от 18 января 2005 г. № 31-ПП
- 120** **Об утверждении тарифов на водоснабжение и водоотведение для потребителей МГУП «Мосводоканал» на 2005 год**
Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 9 декабря 2004 г. № 60
- 121** **Об установлении тарифов на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую ОАО «Мосэнерго» потребителям города Москвы, в 2005 году**
Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 15 декабря 2004 г. № 63
- 124** **Об установлении тарифов на производство, услуги по передаче и распределению тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям в 2005 году**
Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 15 декабря 2004 г. № 64
- 126** **Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета**
Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 17 декабря 2004 г. № 68

РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 127** **Об изменении цен на оплату жилья для населения**
Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 ноября 2004 г. № 25-Р

ПРОТОКОЛЫ ЗАСЕДАНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО СОВЕТА

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

КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

- 145** **Вопросы по налогообложению**

НАШИ КОНСУЛЬТАЦИИ

- 152** **Консультации по вопросам ценообразования**

Как определять стоимость объектов? В этом вопросе много вопросов

Статья перепечатывается из «Строительной газеты» №50 от 10.12.2004 г. с разрешения редакции

Владимир Кожухар

доктор технических наук,
профессор Брянской государственной инженерно-технологической академии

К числу достоинств новой нормативно-сметной базы (СНБ-2001), практически единодушно отмечаемых специалистами, относятся: единая кодификация элементных сметных норм и единичных расценок, как федеральных, так и территориальных; полное представление норм потребности по всем учтенным сметными нормами видам ресурсов. Агрегирование норм за счет исключения дифференциации по малозначимым признакам; относительная «свежесть», все более тускнеющая по мере удаления от момента ввода¹.

Единая кодификация является безусловным достоинством, существенно облегчающим применение всей сметно-нормативной базы. Полное представление норм потребности во всех видах учтенных ресурсов сделало возможным не только использование так называемого ресурсного метода сметного ценообразования, но и обоснованный анализ фактической себестоимости выполняемых видов работ, использование элементных сметных норм для организации материально-технического обеспечения строительного производства, предопределило отход от нормативного дуализма, проявляющегося в потребности создания и поддержания двух массивов норм - сметного и производственного. Агрегирование позволило несколько уменьшить номенклатуру норм, без особого ущерба для обоснованности сметных расчетов, и тем самым также облегчить пользование новой базой. На этом достоинства и ограничиваются.

Недостатки новой сметно-нормативной базы начинаются с ее фундамента - массива элементных сметных норм. А усугубляются мало чем оправданной и преимущественно декларативной ориентацией идеологов и созда-

телей этой базы на сверхжесткую экономию бюджетных средств.

Недостатки массива элементных сметных норм (ЭСН) состоят в следующем. **Во-первых**, до сих пор не разработан тридцать четвертый сборник. **Во-вторых**, в уже вышедших сборниках совершенно не представлены позиции, отражающие отраслевой научно-технический прогресс за истекшие после принятия норм 1984 года десятилетия (появление и практическое использование строителями новых видов материалов, машин, инструментов и систематизированных технологий, охватывающих перечисленные ресурсные новшества). **В-третьих**, дифференциация ЭСН значительно беднее дифференциации существующих норм потребности в материальных ресурсах (ПНРМ, ОПНРМ), в особенности по устройству покрытий полов, кровельных покрытий и так далее. **В-четвертых**, достаточно широкое использование «открытых» ЭСН, отсылающих сметчика к проекту (использование литеры «П» вместо приведения значения нормы потребности в отдельном виде ресурса), не упрощает, а скорее усложняет применение норм, делает составле-

¹ Текст дается с сохранением орфографии и пунктуации оригинала

ние смет более трудоемким и менее компьютеризированным. При этом вряд ли существенно увеличивается точность определения сметной цены строительной продукции. **В-пятых**, в ГЭСН, в отличие от норм предшествующих поколений (например, от ресурсных сметных норм), не представлена масса материалов, учтенных нормой. Это существенно затрудняет, делает практически невозможной в последующем корректировку единичной расценки (ЕР) на разницу в транспортных затратах, обусловленную вынужденным применением территориальных единичных расценок, составленных для городов или других узлов сосредоточенного строительства, для осмечивания строек, расположенных за пределами городов и названных узлов. **В-шестых**, далеко не во всех ГЭСН полностью учтены надлежащие виды материальных ресурсов, особенно - неосновных. Это хорошо видно при сопоставлении ЭСН разных поколений. **В-седьмых**, вызывает основательное сомнение сама по себе обоснованность норм потребности во многих видах материальных ресурсов, разнонаправленно изменяющих без каких-либо причин свое значение от одного поколения сметных норм к другому.

Следующая группа недостатков СНБ-2001 заключена в подходах к определению цен на ресурсы и самих результатах такого определения. Так, в соответствии с МДС 81-3.99 «Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств» при определении прямых затрат в цене машиночаса работы строительных машин надлежит выделять заработную плату операторов строительных машин (машинистов) и ремонтных рабочих, занятых ремонтом, техническим обслуживанием машин и заменой быстроизнашиваемых частей, а также машинистов, привлекаемых к перемещению машин с одной стройплощадки на другую. Ни в федеральном, ни тем более в территориальных сборниках это положение не выдержано. В сборниках выделена только зарплата машинистов. Такое упущение было бы малосущественным, если бы сметные суммы накладных расходов и прибыли определялись по-прежнему - в процентах от прямых затрат и сметной себестоимости соответственно. Между тем их надлежит определять в процентах от заработной платы всех рабочих-механизаторов.

Другим недостатком сборников сметных цен на эксплуатацию строительных машин являются существенно заниженные значе-

ния **амортизационных отчислений** в составе прямых затрат машиночаса эксплуатации строительных машин, обусловленные тем, что при их расчете использованы, как показывают несложные вычисления, не реально существовавшие на 1 января 2000 года первоначальные (восстановительные) цены на строительную технику, а некие виртуальные, заниженные в 2-3 раза по сравнению с реальными, зафиксированными, например, на рекламных страницах журнала «Механизация строительства».

Таким образом, и полные сметные цены машиночаса работы строительных машин, и полные (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) значения единичных расценок оказались заниженными, не отражающими затрат организаций, эксплуатирующих строительную технику.

Расчеты эффективности инвестиций в строительную технику, выполненные в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция, М., Экономика, 2000)», показывают, что ранее осуществленные вложения в приобретение значительной части видов машин не могут быть окуплены, а теперешние приобретения строительных машин по текущим ценам полностью исключили бы уплату налога с прибыли машиноэксплуатирующих организаций, если бы она даже была, так как фактические амортизационные отчисления даже по нескольким машинам до такой степени завышают себестоимость услуг всего машинного парка, что ни о какой прибыли, а тем более о налогах с нее, не может быть и речи.

На практике это привело к тому, что управления механизации устанавливают и диктуют подрядным организациям свои цены на услуги, не имеющие ничего общего со сметными, подрывая тем самым всю систему сметного ценообразования. Не менее проблематичная ситуация сложилась и с определением сметных цен на строительные материалы, доля затрат на которые в сметной цене составляет около 80 процентов.

Ни базисные (2001 года), ни текущие сметные цены на строительные материалы региональные центры по ценообразованию в строительстве в соответствии с МДС определять не могут по целому ряду организационных, методических и идеологических причин. Начнем с организационных: численность персонала таких центров для решения этой задачи мала, а оснащение недостаточно. Методические: раз-

новременное введение в действие преysкурантов на железнодорожные перевозки (1995, 2003 годы) и сметно-нормативной базы (2000 год) предполагает необходимость и возлагает на Госстрой России (или его преемника) обязанность установить единые для страны переходные коэффициенты (индексы) от провозной платы одного временного базиса к другому (1995 → 2000 → 2003). Этого до настоящего времени не сделано. Отраслевой орган, призванный регулировать и методически обеспечивать сметное ценообразование, игнорирует свои прямые обязанности. Второй проигнорированной этим же органом обязанностью является установление значений наценки снабженческо-сбытовых (посреднических) организаций. Эту неподъемную задачу для неоговоренных в МДС 81-2.99 «Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия, конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов...» межведомственных комитетов (следует думать, региональных) Госстрой России переложил на других, «умыл руки». Здесь, видимо, проступила идеологическая причина. На самом деле, для кого в условиях нынешнего квазирынка могут быть обязательными какие-то нормы, установленные каким-то региональным межведомственным комитетом?! При нерешенности вопроса об увязке разнотарифных значений провозной платы и отсутствии норм наценки на услуги снабженческо-сбытовых организаций только самим этим организациям и известно, какие значения (видимо «нехилых») наценок реально имеют место. **Региональным центрам по ценообразованию в строительстве при этом отводится скромная роль статиста, которую они и исполняют: усредняют и как-то «очищают» складывающиеся в многозвенных посреднических цепочках региональные рыночные цены и выдают их за сметные.** Да и это они еле успевают делать.

Что после этого остается от упомянутой ранее декларативной ориентации СНБ-2001 на жесткий контроль расходования бюджетных средств? Немногое. Но действительно жесткое. Жестко зарегулированы заработная плата строителей и механизаторов; накладные расходы и сметная прибыль, исчисляемые, в свою очередь, от зарегулированной зарплат.

Доля заработной платы в цене строительной продукции, исчисленной в нормах 1984 года, составляла 16-20 процентов. Сейчас она еле достигает 8 процентов. Норма накладных расходов по отношению прямых затрат ранее со-

ставляла 16-18 процентов, что примерно соответствовало по сумме тогдашней заработной плате. Нынешние 112-120 процентов от сметных сумм заработной платы, исчисленной в нормах 2001 года, номинально вроде бы не меньше. Но только исчислены они от суммы, по сути, уменьшенной вдвое. То же можно сказать и о сметной прибыли.

Количество же направлений расходования средств, поступающих подрядчикам в форме накладных расходов и сметной прибыли, значительно возросло. Не уменьшились и подлежащие расходованию суммы по старым направлениям.

Что же можно сказать о нынешнем государственном регулировании сметного ценообразования, при котором 80 процентов сметных затрат (материальная компонента) не регулируется вообще, а около 7 процентов (компонента, связанная с механизацией) регулируется «не в том» направлении? И при этом действительно жестко зарегулирована оплата труда рабочих-строителей и механизаторов, не говоря уже о накладных расходах и сметной прибыли. Начнем с того, что это напоминает ситуацию с седоком, который пытается управлять лошадью, держась за ее хвост. **Прямым следствием такого регулирования видится обрушение всей этой системы ценообразования, которое уже началось в звене «затраты на механизацию». Косвенным - окончательное разрушение отрасли.**

Что же можно предложить хотя бы в качестве паллиатива? Федеральному агентству по строительству и ЖКХ - разработать, узаконить и довести до пользователей значения индексов по железнодорожной провозной плате (1995 → 2000 → 2003) и норм наценки снабженческо-сбытовых организаций, обязательных хотя бы для бюджетных организаций. Региональным администрациям - создать систему унитарных снабженческо-сбытовых организаций (предприятий, условно назовем их теринвестснабами), призванных обслуживать исключительно объекты, возводимые на бюджетные средства, подобно органам казначейства, созданных в бюджетном секторе в качестве альтернативы коммерческим банкам, а также усилить существующие региональные центры по ценообразованию в строительстве. Затраты, следует полагать, многократно окупятся за счет экономии на средствах, ныне бесконтрольно улывающих к коммерческим посредникам, а декларативная ориентация СНБ-2001, может быть, превратится в реальную.

Росстрой наступает на Правительство России

Кто определяет стоимость строительства? Комментарий по поводу одной публикации

Александр Герасимов,
юрист

Чаще всего хозяйственные организации сами устанавливают цены на продукцию и услуги, являющиеся предметом их договоров. Это договорные цены. Стоимость услуг по капитальному строительству, как и стоимость используемых в строительстве материалов, не входят в предмет регулирования Федеральных органов исполнительной власти. Административные единицы Российской Федерации сами формируют стоимостные показатели строительства на своей территории. Эти права администрации территориальных образований Российской Федерации подтверждаются юридическими документами различных уровней, в том числе протоколом Госстроя.

В соответствии со ст. 424 ГК РФ цены в хозяйственном обороте разделяются на **устанавливаемые или регулируемые** соответствующими государственными органами исполнительной власти РФ или ее субъектов и **договорные цены**. Президент Российской Федерации Указом № 221 от 28.02.95 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» возложил на правительство Российской Федерации полномочия по определению порядка регулирования государственными органами цен на ряд продукции производственно-технического назначения и услуг (на продукцию и услуги естественных монополий). Причем в условиях формирования и становления рыночных отношений данный Указ Президента Российской Федерации минимизировал перечень регулируемых государством цен и тарифов.

Во исполнение названного Указа Постановлением Правительства РФ № 239 от 7 марта 1995г. разграничены полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации и ее субъектов в части регулирования цен и тарифов на отдельные виды продукции и услуг. Следует обратить внимание, что изложенный в данном Постановлении **перечень продукции и услуг, на которые устанавливаются государственные цены, является исчерпывающим и**

расширительному толкованию не подлежит. В этот перечень входят, например, природный газ и услуги по его транспортировке, тарифы на железнодорожные перевозки пассажиров и грузов, авиаперевозки и др.

Чаще всего хозяйственные организации сами устанавливают цены на продукцию и услуги, являющиеся предметом их договоров. Это договорные цены. Конечно эти цены не берутся «с потолка». Они определяются существующими на рынке ценами. Не составляют исключение и **цены на капитальное строительство объектов**. Согласно ст.ст. 709 и 746 ГК РФ участники капитального строительства определяют стоимость работ на основании составляемой ими сметы, включающей в себя как собственно затраты подрядчика (строительной организации), так и его вознаграждение за работу. Поскольку при строительстве объектов используются самые различные виды материалов, механизмов и услуг, то цены на некоторые из них регулируются государственными структурами в соответствии с уже названным Постановлением Правительства РФ, например цены на энергоносители (газ, электроэнергия, теплоснабжение стройки и т.д.). Цены на другие, используемые при строительстве материалы и не охватываемые данным Постановлением, опре-

деляются сторонами самостоятельно на основании сложившихся в данной местности расценок, например, цены на песок, щебень, кирпич, асфальт и т. д.

Из сказанного представляется не совсем правильным видение руководителя ГУ «Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов» Е.Ермолаева порядка формирования цен на строительные-монтажные работы (статья «Завершился первый этап ценообразования в строительстве» «Строительная газета» № 43 от 22.10.04, стр.4-5). Автор статьи берет на себя смелость расширить полномочия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству по вопросам ценообразования в строительстве, заявляя о подчинении территориальных отраслевых сметных норм, вводимых администрацией субъектов РФ методологическим документам, издаваемым Агентством. При этом г-н Ермолаев обосновывает свое заявление якобы полномочиями, данными Правительством РФ Минпромэнерго России и Агентству. Однако согласно Указу Президента РФ № 314 от 09.03.04 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», на который ссылается автор, Федеральное Агентство действительно вправе издавать индивидуальные правовые акты, но такие акты должны быть направлены только на исполнение Конституции, законов, Указов Президента РФ, поручений Правительства РФ. Так где те законы, Указы Президента РФ или поручения Правительства РФ по вопросам ценообразования в строительной отрасли России, во исполнение которых Агентство вправе издавать обязательные для применения разъяснения по частным вопросам, индивидуальные сметные нормативы и т.д.? К сожалению, об этом в статье умалчивается. Да их просто нет. Ведь **вопросы формирования цен на строительную продукцию это прерогатива местных органов исполнительной власти и рынка.** Стоимость услуг по капитальному строительству, как и стоимость используемых в строительстве материалов, не входят в предмет регулирования Федеральных органов исполнительной власти. Административные единицы Российской Федерации сами формируют стоимостные показатели строительства на своей территории. Другое дело, что Госстроем России введены так называемые единичные элементные сметные нормы, которые, кстати, носят рекомендательный характер. Эти нормы могут учитываться регионами при

определении стоимости строительства, но они никак не могут претендовать на обязательное их применение, поскольку и Госстрой РФ не вправе был диктовать ценовые показатели на строительном рынке России. По Положению бывший Госстрой РФ вправе был лишь разрабатывать основные принципы определения сметной стоимости строительства, что не позволяло ему однако устанавливать обязательные нормативы стоимости объектов строительного производства. Сказанное подтверждается также Протоколом Госстроя РФ от 25 марта 2003года «По вопросам разработки территориальных единичных расценок в уровне цен по состоянию на 1 января 2000 года для определения сметной стоимости строительства в г. Москве», в п.1 которого записано, что при определении стоимости строительства объектов на территории Российской Федерации должны применяться территориальные сметные нормативы, хотя и составленные на основе единичных сметных норм ГЭСН-2001, но с учетом местных условий строительства конкретного региона. Подписанный заместителем Председателя Госстроя России Зацаринским Н.В протокол подтверждает права администрации территориальных образований Российской Федерации в формировании стоимости объектов строительства. Даже если объект строится по государственному заказу Российской Федерации из бюджетных или внебюджетных источников финансирования и подрядчик определяется на основании проводимых подрядных торгов, то и здесь стоимость строительства будет устанавливаться соглашением сторон, т.е. будет являться договорной. Ведь одним из условий подрядных торгов, предлагаемых тендерной документацией, является стоимость строительства. Победителем конкурса становится претендент, предложивший при прочих условиях и наибольший процент снижения стартовой цены объекта, предложенной организатором конкурса или заказчиком. Конечно, расчет стартовой цены может определяться с использованием элементных сметных норм, введенных Госстроем России, но только одни они не позволят рассчитать первоначальную стоимость объекта. В этом случае организаторы торгов или заказчики строительства прибегают к действующим на их территории ценам, расценкам на строительные материалы, машины, механизмы и собственно стоимость работ или поправочным коэффициентам пересчета сметной стоимости строительства в текущий уровень цен.

Не дано полномочий по ценообразованию в строительстве Федеральному Агентству и Положением о нем, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 286 от 16.06.04, на которое также делает ссылку автор статьи. В Положении даже и близко не поручается Агентству ведать вопросами цены, сметы в строительном производстве. А сам перечень изложенных в комментируемой статье индивидуальных правовых актов вряд ли можно отнести к числу правовых, требующих обязательного применения. Уже название этих документов: «Разъяснения по частным вопросам», «Методологические документы» дает нам право относиться к ним как к чисто инфор-

мационным, справочным материалам, но никак к правовым актам, требующим исполнения.

Итак, вопросами ценообразования в Российской Федерации занимаются Законодательное собрание, Президент и Правительство. Другие органы исполнительной власти без соответствующего поручения Правительства не могут брать на себя такие полномочия, даже Федеральное Агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Кстати, такой же манией величия страдал и предшественник Федерального Агентства – Госстрой России, документам которого иногда отказывал в регистрации Минюст России.

Социально-экономическое положение в Москве в январе - декабре 2004 года

Сообщение Московского городского комитета государственной
статистики от 8 февраля 2005 года (извлечение)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ СТОЛИЦЫ, ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2004 ГОДА

	В фактических ценах	Январь - декабрь 2004 г. в % к январю - декабрю 2003 г. в сопоставимой оценке	Декабрь 2004 г. в % к декабрю 2003 г. в сопоставимой оценке	Справочно: январь - декабрь 2003 г. в % к январю - декабрю 2002 г. в сопоставимой оценке
Объем промышленной продукции, млн. руб.	483489,9	109,1	113,5	110,4
Объем подрядных работ, млн. руб.	188638,3	103,2	103,3	118,7
Объем перевозок грузов предприятиями автомобильного транспорта всех отраслей экономики, млн. тонн	46,3	95,1	93,7	90,1
Инвестиции в основной капитал за январь - ноябрь, млн. руб.	256723,7	104,9	...	106,2
Номинальная среднемесячная зарплата одного работника за январь - ноябрь, руб.	10255,6	121,4	...	127,7
Реальная заработная плата одного работника за январь - ноябрь	X	110,3	...	112,8

Динамика числа хозяйствующих субъектов экономики Москвы

По данным Единого государственного регистра предприятий и организаций, ведущегося Мосгорстатом, число вновь зарегистрированных хозяйствующих субъектов в г. Москве (предприятий, объединений, их филиалов и других обособленных подразделений) за 2004 г. увеличилось на 99 тыс. единиц.

Наибольший рост числа зарегистрированных предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2005 г. по сравнению с соответствующей датой 2004 г. наблюдался в сфере операций с недвижимым имуществом - на 29%, **строительства - на 9%**.

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2005 г. наибольший удельный вес составляют предприятия торговли и общественного питания

(48,7%), промышленности (8,7%), **строительства (8,5%)**, науки и научного обслуживания (5,4%).

Инвестиции

За январь - ноябрь 2004 г. на развитие экономики и социальной сферы осуществлено инвестиций в основной капитал на 256,7 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 4,9% больше, чем за январь - ноябрь 2003 г.

Строительные организации Москвы за январь - декабрь 2004 г. построили жилые дома общей площадью 4801,2 тыс. кв. м. Введены в строй дошкольные учреждения на 3850 мест, общеобразовательные и специальные школы на 14306 ученических мест, амбулаторно-поликлинические учреждения на 1970 посещений в смену, больничные корпуса на 540 коек.

За январь - декабрь 2004 г. выполненный объем работ по договорам строительного подряда составил 188,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,2% больше, чем за январь - декабрь 2003 г.

Транспорт и связь

Предприятиями всех отраслей экономики, занимающихся грузовыми перевозками, за январь - декабрь 2004 г. перевезено 46,3 млн. тонн грузов, что на 4,9% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Цены и тарифы

В январе - декабре 2004 г. (здесь и далее в разделе "Цены и тарифы" - в декабре 2004 г. в % к декабрю 2003 г.) сводный индекс цен потребительского рынка товаров и услуг в г. Москве составил 111,5%.

Значительный рост цен наблюдался на бензин. В декабре 2004 г. по сравнению с декабрем 2003 г. бензин подорожал в среднем на 33,5%.

В январе - декабре 2004 г. цены и тарифы на платные услуги для населения поднялись на 19,0%.

Централизованно в 2004 г. в среднем на 26,4% были повышены тарифы на жилищно-коммунальные услуги, в том числе на жилищные услуги - на 34,1%, на коммунальные услуги - на 22,1%.

В декабре 2004 г. по сравнению с декабрем 2003 г. цена 1 кв. метра общей площади квартир, реализуемых московскими риелторскими фирмами, на первичном рынке жилья выросла на 14,5%, на вторичном рынке - на 18,6%.

Цены в капитальном строительстве в январе - декабре 2004 г. выросли на 17,3%, в том числе на строительно-монтажные работы - на 20,6%, на прочие капитальные работы и затраты - на 19,7%, на машины и оборудование - на 8,6%.

Цены на основные строительные материалы, приобретаемые строительными организациями города, в декабре 2004 г. по сравнению с декабрем 2003 г. выросли в 1,3 раза.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта за январь - декабрь 2004 г. увеличился на 11,9%, при этом на перевозку грузов внутренним водным транспортом - в 1,7 раза, автомобильным - в 1,2 раза, железнодорожным транспортом - на 12,0%.

Денежные доходы населения

Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь - декабрь 2004 г. составили по предварительным данным 20618 рублей.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности в январе - ноябре 2004 г. составила 13968 рублей. Уровень среднемесячной заработной платы в промышленности составил 13858 рублей, в строительных организациях - 14885 рублей.

Средняя сметная стоимость материальных ресурсов по Москве за февраль 2005 года

Сообщение Московского городского комитета государственной статистики от 8 февраля 2005 года

Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
01.00.00	Железобетонные и бетонные изделия		
01.01.00	Железобетонные изделия		
01.01.01	Фундаменты	м ³	3532
01.01.02	Колонны, стойки, опоры, рамы	м ³	17308
01.01.04	Балки, прогоны, ригели	м ³	8138
01.01.05	Фермы	м ³	10023
01.01.06	Панели наружных стен для промышленного строительства	м ³	3701
01.01.07	Панели внутренних стен	м ³	5096
01.01.08	Плиты покрытий, перекрытий ребристые и плоские	м ³	4562
01.01.09	Плиты перекрытий многопустотные	м ³	2664
01.01.10	Лестничные марши и площадки	м ³	4802
01.01.11	Трубы безнапорные	м ³	5318
01.01.14	Изделия специального назначения для лотков, тоннелей, облицовок, камер	м ³	5056
01.01.15	Панели наружных стен для жилищного строительства	м ³	4134
01.02	Бетонные изделия		
01.02.01	Блоки из тяжелого бетона	м ³	1925
01.02.03	Камни бетонные бортовые	м ³	3691
01.02.04	Изделия из ячеистого бетона	м ³	1767
02.00.00	Бетоны, растворы		
02.01.01	Смеси бетонные, БСГ	м ³	1732
02.01.02	Раствор товарный	м ³	1473
03.00.00	<i>Стеновые материалы (кроме бетона)</i>		
03.01.01	Кирпич керамический	1000 шт.	5031
03.01.02	Кирпич силикатный	1000 шт.	2758
03.02.00	Камни стеновые		
03.02.01	Камни стеновые	м ³	2536
03.03.00	Гипсовые и гипсобетонные изделия		
03.03.01	Гипсовые изделия	м ²	127
03.03.02	Панели гипсобетонные	м ²	413

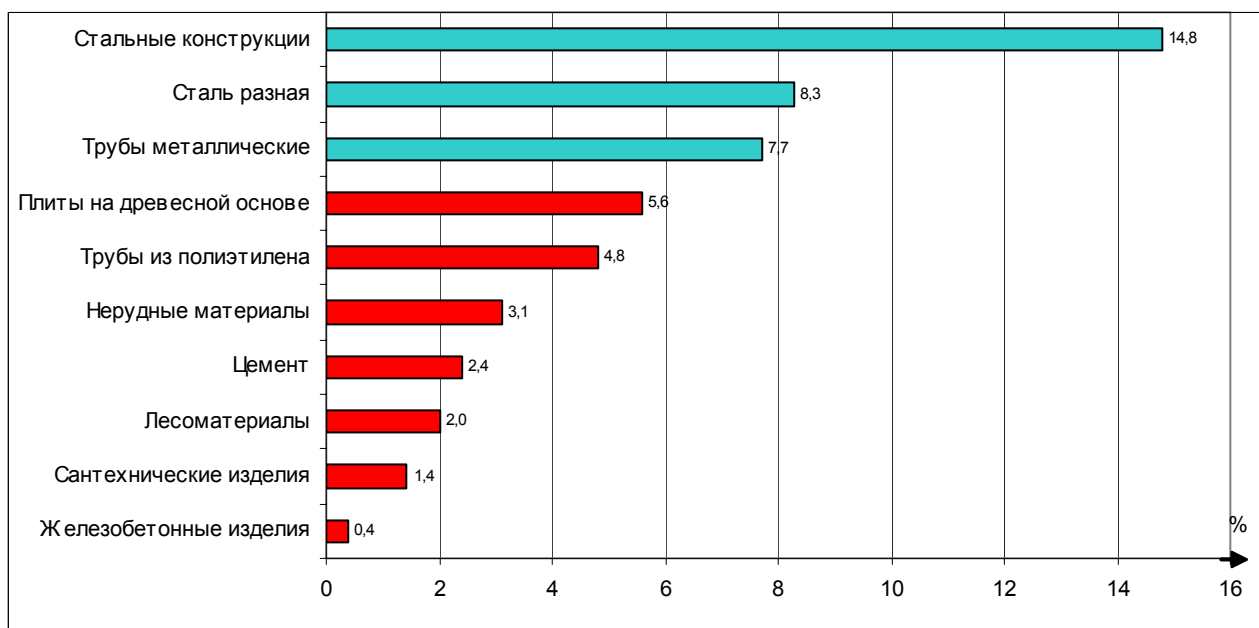
Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
04.00.00	Нерудные материалы		
04.01.01	Щебень	м ³	682
04.01.02	Гравий	м ³	588
04.01.03	Песок	м ³	441
04.01.05	Гравий керамзитовый	м ³	748
05.00.00	Металлические конструкции и детали		
05.01.00	Стальные конструкции		
05.01.01	Стальные конструкции по чертежам, км	т	41951
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
05.02.00	Сталь разная		
05.02.01	Сталь сортовая	т	15843
05.02.02	Сталь листовая	т	16278
05.02.03	Профилированный настил	т	28460
05.02.04	Арматура для монолитного железобетона	т	16276
05.03.00	Алюминиевые конструкции и изделия		
05.03.01	Окна, двери, витражи, перегородки	тн	178877
05.03.02	Подвесные потолки	100 м ²	34157
06.00.00	<i>Изделия лесопильной и деревообрабатывающей промышленности</i>		
06.01.00	Лесоматериалы		
06.01.01	Лес круглый	м ³	1726
06.01.02	Лес пиленный	м ³	2681
06.02.00	Деревянные конструкции и детали		
06.02.02	Блоки оконные жилых и общественных зданий	м ²	1441
06.02.03	Блоки дверные	м ²	549
06.02.04	Доски чистых полов	м ³	5370
06.02.05	Паркет	м ²	725
06.03.00	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
07.00.00	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
08.00.00	Плитки керамические		
08.01.01	Плитки керамические метлахские	м ²	132
08.01.02	Плитки керамические глазурованные облицовочные	м ²	171
09.00.00	Листы асбоцементные		
09.01.01	Листы асбоцементные	м ²	30
09.01.02	Листы усиленного профиля	м ²	54
10.00.00	Рулонные и полимерные материалы		
10.01.01	Рулонные кровельные материалы	м ²	8

Шифр	Наименование материалов	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
10.01.02	Линолеум и полимерные плиточные материалы	м ²	180
11.00.00	Стекло		
11.01.01	Стекло оконное	м ²	136
12.00.00	Вязущие материалы		
12.01.00	Вязущие материалы на минеральной основе		
12.01.01	Цемент	т	1283
12.01.02	Известь	т	1425
12.01.03	Гипс	т	1370
12.02.00	Битуминозные материалы		
12.02.01	Битумы	т	6181
12.02.02	Мастики	т	13331
13.00.00	Лакокрасочные материалы		
13.01.01	Краски	т	23132
13.01.02	Белила	т	31051
13.01.03	Олифа	кг	27
13.01.04	Лаки	т	39092
14.00.00	Трубы и изделия для сантехнических работ		
14.01.00	Трубы металлические		
14.01.01	Трубы чугунные	м	751
14.01.02	Трубы стальные электросварные	т	24631
14.01.03	Трубы стальные горячекатанные	т	27961
14.01.04	Трубы стальные водогазопроводные	т	23299
14.02.00	Трубы неметаллические		
14.02.03	Трубы из полиэтилена	м	295
14.03.00	Сантехнические изделия		
14.03.01	Умывальники фаянсовые, смесители	компл.	960
14.03.02	Унитазы фаянсовые	компл.	812
14.03.03	Ванны эмалированные	компл.	2857
14.03.04	Мойки, раковины	компл.	978
14.03.05	Радиаторы отопительные	секция	251
14.03.06	Вентиляторы	шт.	10375
15.00.00	Изделия для электротехнических работ		
15.01.01	Кабели	км	33313
15.02.01	Светильники с люминесцентными лампами	шт.	317
15.03.00	Электроустановочные изделия и электроконструкции		
15.03.01	Электроустановочные изделия	шт.	109
15.03.02	Электроконструкции	т	117222

Некоторые экономические показатели строительной отрасли в Москве за 2004 и I квартал 2005 года

На основе мониторинга цен МЦЦС «Мосстройцены»

ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
(I кв. 2005г. к IV кв. 2004г.)



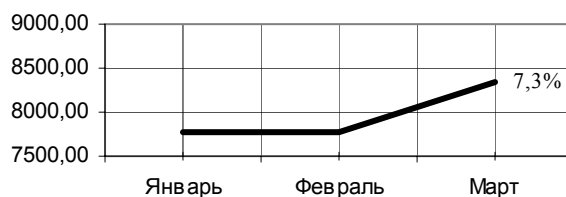
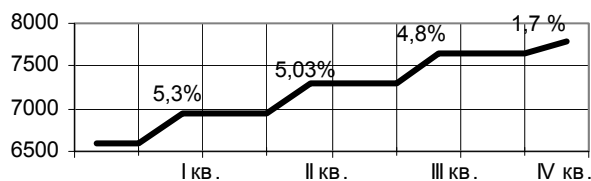
2004 г.

I кв. 2005 г.

РОСТ ОПЛАТЫ ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Период, 2004 г.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Нормативная заработная плата, руб.	6950	7300	7650	7780
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	5,3	5,03	4,8	1,7

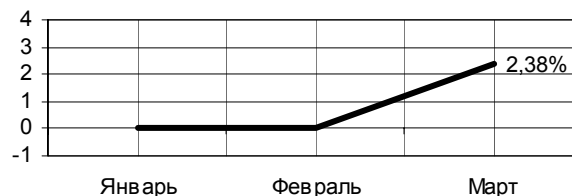
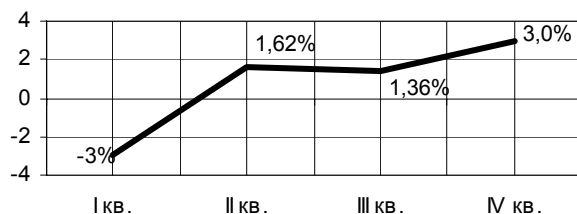
Период, 2005 г.	Январь	Февраль	Март
Нормативная заработная плата, руб.	7780	7780	8350
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	0,00	0,00	7,3



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ

Период, 2004 г.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	-0,3	1,62	1,36	3

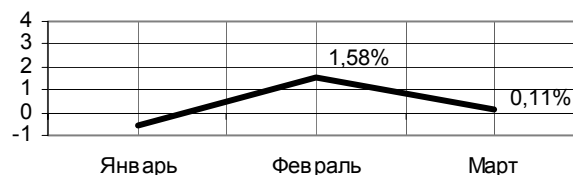
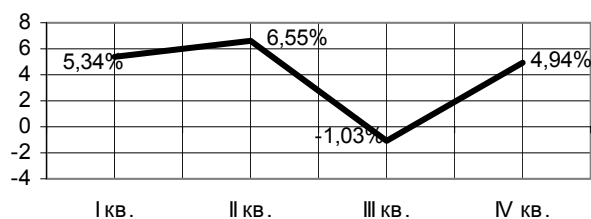
Период, 2005 г.	Январь	Февраль	Март
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	0,00	0,00	2,38



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Период, 2004 г.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	5,34	6,55	-1,03	4,94

Период, 2005 г.	Январь	Февраль	Март
Изменения к предыдущему кварталу (в %)	-0,66	1,58	0,11



Градостроительный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон Российской Федерации
от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (извлечение)

От редакции. В этом основополагающем для всех субъектов градостроительных отношений документе подробно расписаны законодательные принципы градостроительной деятельности, организация планирования территорий, порядок архитектурно-строительного проектирования, экспертизы проектной документации, выдачи разрешения на строительство. Приведены полномочия органов государственной власти и местного самоуправления и ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности. Отдельные статьи посвящены градостроительному регламенту (определяет правовой режим земельного участка и всего, что находится на нем и под его поверхностью), видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, публичным слушаниям по проектам генеральных планов городских округов. Две отдельные главы посвящены информационному обеспечению строительной деятельности и особенностям осуществления градостроительной деятельности в Москве и Санкт-Петербурге.

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе

В целях настоящего Кодекса используются следующие основные понятия:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градо-

строительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2) территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

3) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

6) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

7) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

8) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

9) градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения ис-

пользования земельных участков и объектов капитального строительства;

10) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

11) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

13) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

14) реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

15) инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

16) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Статья 2. Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним

нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

1) обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

11) ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

Статья 3. Законодательство о градостроительной деятельности

1. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса,

других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2. Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

3. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

4. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

Статья 4. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности

1. Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции (далее - градостроительные отношения).

2. К отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий при осуществлении градостроительной деятельности, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений и законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов, техническими регламентами.

3. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное за-

конодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 5. Субъекты градостроительных отношений

1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Глава 2

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

Статья 6. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;

4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

5) организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и государственной экспертизы проектной документации;

6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;

7) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) осуществление иных полномочий, отнесенных настоящим Кодексом, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

Статья 7. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Глава 3

Территориальное планирование

Статья 9. Назначение территориального планирования и виды документов территориального планирования

1. Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

2. Документы территориального планирования подразделяются на:

1) документы территориального планирования Российской Федерации;

2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;

3) документы территориального планирования муниципальных образований.

3. Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

4. Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Статья 23. Содержание генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов

1. Подготовка генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов (далее также - генеральные планы) осуществляется применительно ко всем территориям поселений, городских округов.

2. Подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа.

3. Генеральные планы включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

1) объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения, городского округа;

2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, в границах городского округа;

3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления поселения, органов местного самоуправления городского округа.

4. Генеральные планы содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).

5. Положения о территориальном планировании, содержащиеся в генеральных планах, включают в себя:

1) цели и задачи территориального планирования;

2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

6. На картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются:

1) границы поселения, городского округа;

2) существующие и планируемые границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;

3) границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель для обеспечения космической деятельности, границы земель обороны и безопасности, границы земель иного специального назначения, границы земель лесного фонда, границы земель водного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения;

4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

7. В целях утверждения генеральных планов осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию их проектов в текстовой форме и в виде карт (схем).

8. Материалы по обоснованию проектов генеральных планов в текстовой форме включают в себя:

1) анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития;

2) обоснование вариантов решения задач территориального планирования;

3) перечень мероприятий по территориальному планированию;

4) обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;

5) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проектов генеральных планов отображаются:

1) информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования;

2) предложения по территориальному планированию.

10. Указанная в пункте 1 части 9 настоящей статьи информация отображается на следующих картах (схемах):

1) карты (схемы) использования территории муниципального образования с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;

2) карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования Российской Федерации, схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, схем территориального планирования муниципальных районов (в случае подготовки генеральных планов поселений), в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов;

3) карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

4) иные карты (схемы).

11. Указанные в пункте 2 части 9 настоящей статьи предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в

них изменений при согласовании проектов генеральных планов и включают в себя:

1) карты (схемы) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

2) карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

3) карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

4) карты (схемы) существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) иные карты (схемы).

Статья 24. Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа

1. Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа.

2. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа.

3. Подготовка проекта генерального плана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемах территориального планирования муниципальных районов (при подготовке генерального плана поселения), региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и

коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

5. Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации.

6. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований, межселенных территорий. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в региональных нормативах градостроительного проектирования.

7. При наличии на территориях поселения, городского округа объектов культурного наследия в процессе подготовки генеральных планов в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и статьей 27 настоящего Кодекса.

8. Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 настоящего Кодекса обязательному согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9. Проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и может размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети «Интернет». Опубликованию подлежат проект положений о территориаль-

ном планировании, предусмотренных частью 5 статьи 23 настоящего Кодекса, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 статьи 23 настоящего Кодекса.

10. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

11. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 настоящего Кодекса.

12. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа соответственно в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа.

13. Представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимают решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

14. Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в сети «Интернет». Опубликованию подлежат положения, предусмотренные частью 5 статьи 23 настоящего Кодекса, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 статьи 23 настоящего Кодекса. Генеральный план в течение трех дней со дня его утверждения направляется в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, городской округ, и главе муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае утверждения генерального плана поселения).

15. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

17. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с частями 2 - 14 настоящей статьи.

Статья 25. Особенности согласования проекта генерального плана поселения, проекта генерального плана городского округа

1. Проект генерального плана подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложения, содержащиеся в таком проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации планируемых границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, городской округ, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ зе-

мель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации.

3. Проект генерального плана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Проект генерального плана поселения подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, в части учета содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории такого муниципального района.

5. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта генерального плана.

6. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, направляет представленный на согласование проект генерального плана на государственную экспертизу, осуществляемую в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящего Кодекса.

7. Срок согласования проекта генерального плана составляет три месяца со дня направления главой поселения или главой городского округа на согласование проекта генерального

плана в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение или городской округ, органы местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, а также в органы местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае подготовки проекта генерального плана поселения).

8. В случае непоступления в установленный срок главе поселения, главе городского округа заключений на проект генерального плана от указанных в части 7 настоящей статьи органов данный проект считается согласованным с такими органами.

9. Заключение на проект генерального плана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 7 настоящей статьи органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом генерального плана с обоснованием принятого решения, глава местной администрации поселения, глава местной администрации городского округа в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта генерального плана принимают решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

10. По результатам работы согласительная комиссия представляет главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа:

1) документ о согласовании проекта генерального плана и подготовленный для утверждения проект генерального плана с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.

11. Указанные в части 10 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

1) предложения об исключении из проекта генерального плана материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отбраковки на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);

2) план согласования указанных в пункте 1 настоящей части вопросов после утверждения

генерального плана путем подготовки предложений о внесении в такой генеральный план соответствующих изменений.

12. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, глава местной администрации поселения, глава местной администрации городского округа вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана в представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.

Статья 26. Реализация генерального плана поселения, генерального плана городского округа

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой местной администрации поселения, реализация генерального плана городского округа - на основании плана реализации генерального плана городского округа, который утверждается главой местной администрации городского округа, в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

2. В плане реализации генерального плана содержатся:

1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

2) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

Статья 27. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления

1. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования может осуществляться в целях обеспечения устойчивого развития территорий путем комплексного решения вопросов территориального планирования, в целях планирования размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения на территориях нескольких субъектов Российской Федерации, нескольких муниципальных образований либо планирования размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения на территориях других субъектов Российской Федерации или других муниципальных образований, в целях установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны объектов культурного наследия федерального или регионального значения.

2. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования может осуществляться:

1) федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

4) органами местного самоуправления муниципальных образований.

3. С инициативой о совместной подготовке проектов документов территориального планирования вправе выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти;

2) высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) органы местного самоуправления.

4. Предложения о совместной подготовке проектов документов территориального планирования должны содержать положения об организации скоординированных работ, связанных с подготовкой проектов документов территориального планирования в части их содержания, объема и сроков финансирования.

5. В целях совместной подготовки проектов документов территориального планирования в соответствии с частью 2 настоящей статьи федеральные органы исполнительной власти, высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправле-

ния, получившие указанные в части 4 настоящей статьи предложения, в течение тридцати дней со дня их поступления должны направить ответ о даче согласия на совместную подготовку проектов документов территориального планирования или об отказе от совместной подготовки проектов документов территориального планирования.

6. Отказ от совместной подготовки документов территориального планирования не допускается в случае поступления от высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления предложения о планировании размещения объекта капитального строительства регионального значения или объекта капитального строительства местного значения на территории другого субъекта Российской Федерации или территории другого муниципального образования, а также предложения об установлении ограничений использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия федерального или регионального значения.

7. В случае получения ответа о даче согласия на совместную подготовку проектов документов территориального планирования на основании совместного решения сторон создается комиссия по совместной подготовке проектов документов территориального планирования (далее - комиссия по совместной подготовке проектов).

8. Комиссия по совместной подготовке проектов создается на условиях равного представительства сторон.

9. Комиссия по совместной подготовке проектов обеспечивает соблюдение интересов указанных в части 5 настоящей статьи органов и координацию их деятельности при подготовке проектов документов территориального планирования.

10. Совместная подготовка проектов документов территориального планирования должна осуществляться с учетом требований, предусмотренных статьями 11, 15, 20 и 24 настоящего Кодекса.

11. В случае, если при совместной подготовке проекта документа территориального планирования предложения о размещении объектов капитального строительства регионального или местного значения на территории другого субъекта Российской Федерации или территории другого муниципального образования не согласованы, вопрос о размещении таких объектов решается в судебном порядке.

12. Документ территориального планирования, совместная подготовка которого осуществлялась в соответствии с настоящей статьей, утверждается органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной статьями 11, 15, 20 и 24 настоящего Кодекса.

13. Порядок совместной подготовки проектов документов территориального планирования, состав, порядок создания и деятельности комиссии по совместной подготовке проектов могут устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Статья 28. Публичные слушания по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселений, городских округов проводятся в обязательном порядке.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. При внесении изменений в генеральные планы публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

4. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

6. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения, на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования;

2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Статья 29. Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования

1. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного само-

управления, объединения граждан по собственной инициативе могут направить проекты документов территориального планирования на государственную экспертизу. Расходы, связанные с проведением государственной экспертизы проекта документа территориального планирования, несет лица, по инициативе которых проект документа территориального планирования направлен на государственную экспертизу.

2. Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, или подведомственным ему государственным учреждением.

3. В случае, установленном частью 6 статьи 25 настоящего Кодекса, проведение государственной экспертизы осуществляется без взимания платы.

4. Срок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования не должен превышать шесть месяцев.

5. Результатом государственной экспертизы проекта документа территориального планирования является заключение о соответствии этого проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (положительное заключение) или о несоответствии проекта документа территориального планирования требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (отрицательное заключение).

6. Направление проекта документа территориального планирования на государственную экспертизу или получение отрицательного заключения государственной экспертизы проекта документа территориального планирования не является препятствием для утверждения документа территориального планирования.

7. Заключение государственной экспертизы проекта документа территориального планирования может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

8. Порядок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, размер платы за проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Глава 4

Градостроительное зонирование

Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных

зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 35. Виды и состав территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного

транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления

санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональ-

ных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 36. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков

и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 39. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правооб-

ладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит

обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 5 Планировка территории

Статья 46. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского ок-

руга по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте поселения или городского округа в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 настоящего Кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан,

проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения или городского округа в сети «Интернет».

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского

округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения или главой местной администрации городского округа, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

16. Подготовка документации по планировке межселенных территорий на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи.

17. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

18. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного

участка определяются с учетом требований настоящего Кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Глава 6

Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства

Статья 47. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания (далее - лица, выполняющие инженерные изыскания).

3. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки ме-

роприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

5. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

6. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма материалов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики на-

дежности и безопасности таких объектов (далее также - капитальный ремонт).

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации).

5. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обес-

печить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

8. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

9. Орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства либо принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

10. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

11. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий в соответствии с градостроительным планом земельного участка, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент), требованиями технических регламентов и техническими условиями.

12. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

11) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

13. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

15. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 49. Государственная экспертиза проектной документации

1. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначен-

ные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

3. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

4. Государственная экспертиза проектной документации проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы

проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением.

5. Предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

6. Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных настоящей статьей.

7. Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

8. Основанием для отказа в принятии проектной документации, представленной на государственную экспертизу, является отсутствие разделов, предусмотренных частями 12 и 13 статьи 48 настоящего Кодекса, и (или) несоответствие такой проектной документации требованиям к содержанию разделов проектной документации, установленным в соответствии с частью 13 статьи 48 настоящего Кодекса.

9. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

10. Отрицательное заключение государственной экспертизы проектной документации может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию на государственную экспертизу после внесения в нее необходимых изменений.

11. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 50. Негосударственная экспертиза проектной документации

1. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком

или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу.

2. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится на основании договора.

3. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 51. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

3. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

4. Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 5 настоящей статьи, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

5. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

6. Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

8. К заявлению, указанному в части 7 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

9. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

10. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 настоящей статьи документов.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разре-

шенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления могут отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

14. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

15. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

16. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превыша-

ют предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

18. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

19. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

20. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

21. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

22. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

23. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями

законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 52. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется настоящим Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строитель-

ства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующи-

щих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

9. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 53. Строительный контроль

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строитель-

ство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

6. В случаях, если выполнение указанных в части 4 настоящей статьи других работ должно

быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

7. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

8. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 54. Государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

4. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в части 3 настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

6. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного настоящим Кодексом.

8. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 настоящего Кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

8. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 7

Информационное обеспечение градостроительной деятельности

Статья 56. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями настоящего Кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт (схем).

3. Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

4. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы.

5. Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий;

3) проектная документация, на основании которой было выдано разрешение на строительство;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

7) документы об использовании земельного участка для строительства в случае, если на него не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент;

8) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

6. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и выданные до введения в действие настоящего Кодекса технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

7. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации, осуществляемым в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

8. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

Статья 57. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

1. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2. Органы государственной власти или органы местного самоуправления, соответственно принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии с настоящим Кодексом размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, применительно к территориям которых принимаются, утверждаются, выдаются указанные документы. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещают их в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Документы, принятые, утвержденные или выданные органом местного самоуправления городского округа, органом местного самоуправления муниципального района и подлежащие в соответствии с настоящим Кодексом размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, размещаются в указанных системах в течение четырнадцати дней со дня их принятия, утверждения или выдачи.

4. Документирование сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе.

5. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов обязаны предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

7. Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется бесплатно или за плату. Максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района бесплатно осуществляют предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об объектах капитального строительства в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества и орган по учету государственного и муниципального имущества в необходимом объеме.

9. Органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов бесплатно осуществляют предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам:

1) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

10. Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 8

Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

Статья 58. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 59. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования Российской Федерации и документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, осуществляется в полном объеме.

2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.

3. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда, указанного в частях 1 и 2 настоящей статьи.

Статья 60. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате получения ошибочных или недостоверных результатов инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, выполняющим инженерные изыскания.

2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, осуществляющим подготовку проектной документации. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации или негосударственной экспертизы проектной документации, не соответствующих требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация и организация, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации.

3. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, осуществляется в полном объеме лицом, осуществляющим строительство. В случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного

надзора, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация и субъект Российской Федерации.

Статья 61. Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц

1. При осуществлении градостроительной деятельности или эксплуатации объектов капитального строительства в случае причинения вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут принять решения о компенсации определенным категориям физических лиц причиненного им вреда.

2. Компенсация органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц, не освобождает лицо, виновное в причинении такого вреда, от ответственности, предусмотренной настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Статья 62. Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности

1. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в течение десяти дней со дня причинения такого вреда создаются технические комиссии для установления причин такого нарушения и определения лиц, допустивших такое нарушение.

2. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений),

определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, иных особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов обороны и безопасности установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов транспортной инфраструктуры, торговли, общественного питания, объектов делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектов жилищного фонда (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), не являющихся особо опасными, технически сложными и уникальными объектами, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

4. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов, не указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи, или в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном решением главы местной администрации.

5. Максимальный срок установления причин указанных в частях 2 - 4 настоящей статьи нарушений законодательства не должен превышать соответственно пять месяцев, три месяца, два месяца.

6. По итогам установления причин нарушения законодательства утверждается заключение, содержащее выводы:

1) о причинах нарушения законодательства, в результате которого был причинен вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц и его размерах;

2) об обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;

3) о необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

7. Заключение, указанное в части 6 настоящей статьи, подлежит опубликованию.

8. В качестве наблюдателей при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред, могут принимать участие заинтересованные лица (застройщик, заказчик, лицо, выполняющее инженерные изыскания, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, лицо, осуществляющее строительство, либо их представители, представители специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства) и представители граждан и их объединений.

9. Лица, указанные в части 8 настоящей статьи, в случае несогласия с заключением могут оспорить его в судебном порядке.

Глава 9

Особенности осуществления градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге

Статья 63. Особенности осуществления градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге

1. Градостроительная деятельность в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге регулируется настоящим Кодексом с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. В случае, если законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга полномочия в области градостроительной деятельности не отнесены к перечню вопросов местного значения, определенному законами указанных субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 79 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принци-

пах организации местного самоуправления в Российской Федерации», полномочия, установленные частью 3 статьи 8 настоящего Кодекса, осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

3. Документами территориального планирования субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга являются генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. Генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями, установленными настоящим Кодексом. Согласование проектов генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга с органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга не осуществляется. Публичные слушания по проектам генеральных планов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга должны быть проведены в каждом внутригородском муниципальном образовании городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

4. Проект генерального плана города Москвы согласовывается с Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом о статусе столицы Российской Федерации.

5. Наделение органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга отдельными полномочиями в области градостроительной деятельности осуществляется соответственно законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Президент
Российской Федерации
В.Путин

Наш комментарий. Почти в самом начале документа (гл. 1 ст. 2 «Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности») есть два пункта, достойные внимания. В п. 5) формулируется один из основополагающих законодательных принципов градостроительной деятельности - «участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия».

Радует, что отчаянная борьба москвичей против вседозволенности столичных застройщиков принесла хоть какой-то результат, пусть и условный. Условный, потому что в следующем п. 6) говорится об «*ответственности* органов государственной власти Российской Федерации, <...> органов местного самоуправления за *обеспечение* благоприятных условий жизнедеятельности человека». Эта двусмысленность, конечно, редакционная ошибка, но значимая (строго говоря, фразу следует понимать как *нести ответственность, т.е. отвечать по закону за обеспечение благоприятных условий...*, т.е. создал благоприятные условия жизнедеятельности – отвечай. Хотели же сказать об *ответственности перед законом за работу по обеспечению благоприятных условий...*). Как говорят, оговорка по Фрейду, когда помимо желания вдруг прорывается то, что скрывается в глубинах бессознательного.

Запрет на принятие решений о резервировании и изъятии земель органами местного самоуправления (п. 9 ст. 9 гл. 2) хотя и запоздал, но это, все же, лучше, чем никогда.

В статье 29. «Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования» внимание привлек п. 6, в котором говорится: «...получение отрицательного заключения государственной экспертизы проекта документа территориального планирования не является препятствием для утверждения документа территориального планирования». Иными словами, учреждениям госэкспертизы недвусмысленно указано на свое место. Напомним, что документы территориального планирования утверждают органы государственной власти.

О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации

Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ (извлечение)

От редакции. Данный закон устанавливает сроки ввода в действие отдельных положений Градостроительного кодекса, регламентирует действия субъектов градостроительных отношений, одновременно подпадающие под статьи Кодекса и других законодательных документов, вносит уточнения по порядку утверждения градостроительной документации, проведению аукционов, отменяет ряд законодательных документов, регулировавших градостроительные отношения до вступления в действие Кодекса, дает уточненные редакции статей и дополняет отдельные статьи.

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года

Статья 1

Ввести в действие Градостроительный кодекс Российской Федерации со дня его официального опубликования.

Статья 2

Установить, что утвержденная до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная документация, в том числе генеральные планы городских и сельских поселений, генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также принятые до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, других муниципальных образований (градо-строительные уставы городских и сельских поселений, других муниципальных образований) действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Статья 3

1. Часть 4 статьи 9, часть 6 статьи 45, части 1 - 5, 7 - 11 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводятся в действие с 1 января 2006 года.

2. Глава 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводится в действие с 1 июля 2006 года.

3. Часть 6 статьи 49, часть 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводятся в действие с 1 января 2007 года.

4. Часть 3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации вводится в действие с 1 января 2010 года.

Статья 4

1. Вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со

дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) до установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка. При этом предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требуется, подготовка проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», правила пункта 2 части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются и уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию;

2) после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка в составе градостроительного плана земельного участка, не указанного в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в составе градостроительного плана земельного участка из земель, не указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указываются данные и информация, предусмотренные частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением информации, предусмотренной пунктом 4 части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В составе градостроительного плана указанного земельного участка также должна указываться информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании

информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка;

3) решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимаются главами местных администраций с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи. При этом правила пункта 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются.

3. В целях выполнения задач градостроительного зонирования и принятия определенных пунктом 3 части 1 настоящей статьи решений органами местного самоуправления создаются комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

Статья 5

1. В целях создания информационных систем обеспечения градостроительной деятельности сведения государственного градостроительного кадастра в объеме, необходимом для ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, подлежат передаче в органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года.

2. До 1 июля 2006 года в состав государственного градостроительного кадастра должны включаться утверждаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, иные указанные в части 4 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы и сведения, а также дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие в обязательном порядке все разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства документы и карты (схемы).

3. Правительство Российской Федерации в течение шести месяцев со дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации принимает нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающихся информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

4. Органы местного самоуправления городских округов и органы местного самоуправления муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 года проводят мероприятия по обеспечению создания и ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 6

1. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

2. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

Статья 7

До приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации

законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Статья 8

1. Принятые законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации формы разрешения на строительство признаются действительными до установления Правительством Российской Федерации формы разрешения на строительство.

2. До установления Правительством Российской Федерации формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

3. Разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными.

Статья 9

Градостроительный кодекс Российской Федерации применяется к отношениям по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства, возникшим после его введения в действие. К указанным отношениям, возникшим до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие.

Статья 10

Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляются до 1 января 2006 года в соответствии с положениями главы 12 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Статья 18

Пункт 2 и абзац второй пункта 4 статьи 16 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 октября 2005 года.

Президент
Российской Федерации
В.Путин

Наш комментарий. Главное в этом документе – внесение изменений в статьи Земельного кодекса Российской Федерации, касающиеся порядка проведения аукционов по продаже земельных участков и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Что касается последнего, то столичным застройщикам, готовым к свободной конкуренции, должны понравиться два дополнения: п. 13. ст. 38.2: «Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов» (а это заявка на участие в аукционе, выписка из единого государственного реестра юридических лиц и документы, подтверждающие внесение задатка. И все.) и п. 4 ст. 38.2: «...Не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей».

Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые Законодательные акты Российской Федерации

Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ
(извлечение)

От редакции. В публикуемом ниже Законе приводятся условия, на которых допускается привлечение денежных средств участников долевого строительства. Подробно рассмотрен договор участия в долевом строительстве: пункты договора, порядок заключения и исполнения, односторонний отказ от договора, ответственность сторон, обеспечение исполнения обязательств по договору (залог), проектная информация и информация о застройщике, условия одностороннего отказа от исполнения договора. Отдельные статьи посвящены особенностям рекламы, государственному регулированию, контролю и надзору в области долевого строительства.

Внесены изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (с указанием размеров административных штрафов, налагаемых на должностных лиц – ст. 14.28)

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобен
Советом Федерации

24 декабря 2004 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на

объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

2. Кроме предусмотренного частью 1 настоящей статьи случая привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если это

предусмотрено законодательством Российской Федерации о жилищных накопительных кооперативах.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. При этом к иным объектам недвижимости относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения;

2) объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в

состав которых будут входить объекты долевого строительства.

2. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

3. В случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, лицом, не имеющим на это права в соответствии с настоящим Федеральным законом, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

1. По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Правительство Российской Федерации вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

3. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

5. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

7. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

8. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Статья 5. Цена договора

1. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

3. Уплата цены договора производится путем внесения платежей одновременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. При этом срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого

строительства неустойку (пени) в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки

объекта долевого строительства являются ничтожными.

5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока.

4. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строи-

тельства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Статья 9. Односторонний отказ от исполнения договора

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

5) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

6) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных договором случаях.

2. В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств

в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства.

Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Статья 11. Уступка прав требований по договору

1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге

предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

3. При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

4. Залогом имущества, предусмотренным частями 1 - 3 настоящей статьи, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

5. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на

такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6. Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в частях 1 - 3 настоящей статьи, является банк;

2) от указанного в пункте 1 настоящей части залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 настоящего Федерального закона.

7. После заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком застройщику на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

8. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Федерального закона, не распространяется на данный объект долевого строительства.

9. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Федерального закона, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога

1. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

2. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные частью 1 настоящей статьи, независимо от сроков исполнения застройщиком обязательств перед залогодержателями, указанными в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона.

3. При обращении взыскания на предмет залога застройщик и залогодержатели, указанные в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам застройщика, исполнение которых обеспечено залогом в соответствии с частью 4 статьи 13 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

1. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

2. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями, указанными в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

3. Требования залогодержателей, указанных в части 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, подлежат удовлетворению после требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

4. По требованиям участников долевого строительства и других залогодержателей, которые не были удовлетворены за счет денеж-

ных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, застройщик и залогодержатели, указанные в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, несут солидарную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Зачислению в депозит нотариуса подлежат денежные средства, причитающиеся участникам долевого строительства, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество. Указанные участники долевого строительства вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

1. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») и настоящим Федеральным законом.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы,

осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 17. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 18. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору

Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Статья 19. Проектная декларация

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

2. Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона уполномоченный орган.

3. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

4. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

6. Изменения, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Статья 20. Информация о застройщике

1. Информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения - для застройщика - юридического лица, о фамилии, об имени, об отчестве, о месте жительства - для застройщика - индивидуального предпринимателя, а также о режиме работы застройщика;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

2. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;

5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет;

6) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Статья 21. Информация о проекте строительства

1. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строитель-

ства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).

2. По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

1) разрешение на строительство;

2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

3) заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Статья 22. Особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

1. При производстве, размещении и распространении рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается:

1) приводить в рекламе количественную информацию, не имеющую непосредственного отношения к рекламируемой деятельности;

2) рекламировать многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство этих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства.

2. Распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, во всех случаях должно сопровождаться указанием мест и способов получения проектной декларации, предусмотренной настоящим Федеральным законом.

3. Запрещается распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на срок приостановления деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 23. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

2. Уполномоченный орган вправе:

1) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области финансов, правила бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщиков;

2) осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том чис-

ле о выполнении своих обязательств по договорам по формам и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;

5) осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) осуществлять контроль за соблюдением положений настоящего Федерального закона, рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;

7) направлять застройщикам предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

9) осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

3. Требования к размеру собственных денежных средств застройщика, порядок расчета размера этих средств, а также нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. В случае нарушения застройщиком настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, неисполнения предписаний уполномоченного органа, отказа от предоставления в соответствии с настоящим Федеральным законом информации или предоставления неполной и (или) недостоверной информации уполномоченный орган (его должностные лица) вправе:

1) требовать от застройщиков устранения выявленных нарушений;

2) направлять застройщикам обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа;

3) принимать меры, необходимые для привлечения застройщика (его должностных лиц) к

ответственности, установленной настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Застройщик, которому направлено предписание уполномоченного органа в соответствии с пунктом 2 части 4 настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

6. Уполномоченный орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) размер собственных средств застройщика ниже минимальных значений, установленных Правительством Российской Федерации;

3) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

4) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее 100 тысяч рублей;

5) застройщиком не исполнялись положения настоящего Федерального закона, а также принятые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия.

7. Уполномоченный орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика, являющегося юридическим лицом, либо о прекращении застройщиком, являющимся физическим лицом, деятельности в качестве индивидуального предпринимателя в принудительном порядке в случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком положений настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении трех месяцев после дня его официального опубликования.

2. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации
В. Путин

Наш комментарий. Настоящий закон регулирует одну из самых сложных и самую массовую область правовых взаимоотношений – участие в долевом строительстве. Уже первые статьи Закона говорят о желании навести порядок в этой области. Например, в п. 1 ст. 3 прямо говорится о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства «только после получения в установленном порядке разрешения на строительство», а в п. 3 той же статьи – об ответственности за его нарушение. Мало того, в п. 4 ст. 7 заявляется о ничтожности любого пункта договора участия в долевом строительстве, в котором застройщик попытается освободить себя от ответственности за недостатки объекта долевого строительства.

Наоборот, участник долевого строительства (т.е. покупатель квартиры) вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения сроков передачи или существенного изменения размера объекта долевого строительства и даже изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома (ст 9. пп. 3 и 4)

Теперь по закону является обязательной публикация (или размещение в Интернете) проектной декларации (ст. 19), информации о застройщике (ст. 20) и строительстве объекта (ст. 21), а нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации (ст. 23 п.3), а не муниципальными властями, будь они столичными или какими-то иными. То же относится и к органам, осуществляющим контроль и надзор в области долевого строительства (ст. 23).

Реклама объекта застройщиком разрешается только начиная с определенной даты, а именно, после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации. Само же распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, должно сопровождаться указанием мест и способов получения проектной декларации (ст. 22).

Нарушения застройщиком требований законодательства об участии в долевом строительстве влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 100 до 200 минимальных зарплат (новая статья 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях). Все это относится к договорам, заключенным после 1 апреля 2005 года. Можно с уверенностью сказать, что с этого дня у застройщиков начнется новая жизнь. Удачи, господа!

О жилищных накопительных кооперативах

Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ
(извлечение)

От редакции. В настоящем Законе подробно рассматриваются положения, связанные с организацией кооператива, членством, правами и ответственностью кооператива и его членов, порядком выплаты пая и передачи квартиры в собственность, выселением из помещений кооператива. В главе посвященной управлению кооперативом даны положения об общем собрании членов кооператива, порядке заочного голосования, ответственности должностных лиц кооператива. Отдельная статья посвящена порядку раскрытия информации кооперативом. В пункте 5 данной статьи приводится полный перечень «существенных фактов в деятельности кооператива», требующих созыва общего собрания членов кооператива. Перечислены требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива.

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобрен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

1. Настоящий Федеральный закон определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан - членов жилищных накопительных кооперативов.

2. Настоящий Федеральный закон устанавливает правовое положение жилищных накопительных кооперативов, права и обязанности их членов, порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищных накопительных кооперативов, а также порядок осуществления ими деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

3. Участие граждан в формировании имущества юридических лиц, в том числе в формировании их уставных (складочных) капиталов или паевых фондов путем внесения денежных средств или иного имущества, которое влечет за собой принятие на себя этими юридическими лицами обязательств, предусматривающих приобретение гражданами права собственности на жилые помещения, возможно в случаях, если такое участие предусмотрено федеральными законами.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) жилищный накопительный кооператив (далее также - кооператив) - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов;

2) деятельность кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее также - деятельность кооператива) - привлечение и использование кооперативом денежных средств граждан - членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам кооператива;

3) жилое помещение - квартира или жилой дом, отвечающие требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации;

4) паевой взнос - денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, и размер которых определяется в соответствии с положениями настоящего Федерального закона. В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям;

5) вступительный членский взнос - денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива;

6) членский взнос - денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;

7) дополнительный взнос - денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков кооператива;

8) паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату;

9) пай - доля паенакопления члена кооператива в паевом фонде кооператива;

10) паевой фонд кооператива - сумма паенакоплений членов кооператива;

11) действительная стоимость пая - часть стоимости чистых активов кооператива, пропорциональная размеру пая;

12) форма участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее - форма участия в деятельности кооператива) - порядок внесения членами кооператива паевых взносов в паевой фонд кооператива в устанавливаемых кооперативом в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами кооператива.

Статья 3. Основные положения о жилищных накопительных кооперативах

1. За исключением деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, иную деятельность жилищный накопительный кооператив осуществлять не вправе.

2. Наименование жилищного накопительного кооператива должно содержать слова «жилищный накопительный кооператив». Юридические лица, не отвечающие требованиям настоящего Федерального закона, не вправе использовать в своих наименованиях слова «жилищный накопительный кооператив».

3. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов кооператива, доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

4. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответст-

вующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Кооператив создается без ограничения срока деятельности, если иное не установлено его уставом.

5. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива, а также в соответствии с решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции.

6. Кооператив не может состоять в договорных отношениях с членами кооператива, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

7. Кооператив в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации.

8. Кооператив должен иметь круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения кооператива. Печать кооператива может содержать также его фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

Статья 4. Ответственность кооператива

1. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

2. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Статья 5. Члены кооператива

1. Членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом кооператива.

2. Кооператив обязан вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество члена кооператива;
- 2) паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена кооператива документа;
- 3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;
- 4) форма участия в деятельности кооператива;
- 5) иные предусмотренные уставом кооператива сведения.

3. Член кооператива обязан своевременно информировать исполнительный орган кооператива об изменении сведений, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. В случае непредоставления членом кооператива информации об изменении указанных сведений кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

4. Число членов кооператива не может быть менее чем пятьдесят человек и более чем пять тысяч человек, если настоящим Федеральным законом не установлено иное.

5. Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»), со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса.

6. Основанием для внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива.

7. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, в течение одного рабочего дня после дня внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц выдает кооперативу документ, подтверждающий факт внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц. Форма и содержание такого документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Кооператив по требованию гражданина, подавшего заявление о приеме в члены кооператива, обязан выдать ему копию предусмотренного частью 7 настоящей статьи документа, заверенную печатью кооператива и подписью уполномоченного должностного лица кооператива.

9. Внесение гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о нем в единый государственный реестр юридических лиц.

10. В случае невнесения гражданином вступительного членского взноса или первого платежа в счет паевого взноса в течение трех месяцев со дня внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц единоличный исполнительный орган кооператива обязан направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, заявление об аннулировании сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в едином государственном реестре юридических лиц. Данное заявление направляется единоличным исполнительным органом кооператива в течение трех рабочих дней после окончания указанного срока. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, сообщает об аннулировании соответствующих сведений в едином государственном реестре юридических лиц кооперативу и подавшему заявление о приеме в члены кооператива гражданину в течение одного рабочего дня после дня аннулирования таких сведений.

Статья 6. Ответственность членов кооператива

1. Член кооператива несет ответственность по своим обязательствам перед кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами.

2. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений.

3. Члены кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсо-

тую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами кооператива, если иной порядок начисления неустойки не установлен уставом кооператива.

Статья 7. Права членов кооператива

1. Члены кооператива имеют право:

1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;

2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;

3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;

4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;

5) получить от кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;

6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;

7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом кооператива;

9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;

10) завещать пай;

11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии с настоящим Федеральным законом;

12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

14) приобретать иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.

2. Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.

Статья 8. Обязанности членов кооператива

Члены кооператива обязаны:

1) соблюдать устав кооператива, выполнять решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом кооператива;

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением кооператива в пределах его компетенции;

3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами кооператива;

4) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.

Статья 9. Прекращение членства в кооперативе

1. Членство в кооперативе прекращается в случае:

1) добровольного выхода из кооператива;

2) исключения члена кооператива из кооператива;

3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;

4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;

5) обращения взыскания на пай;

6) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность

члена кооператива, если у члена кооператива нет других паенакоплений и иное не предусмотрено уставом кооператива;

7) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

2. Прекращение членства в кооперативе не освобождает члена кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

3. При прекращении членства в кооперативе по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 1 настоящей статьи, наследник умершего члена кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива. В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда. В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, кооператив выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости пая в порядке и в сроки, которые установлены статьей 32 настоящего Федерального закона и уставом кооператива. Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли действительной стоимости пая, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы. Срок выплаты компенсации определяется соглашением между наследниками или при отсутствии такого соглашения судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства.

4. При прекращении членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, выбывший член кооператива вправе получить действительную стоимость пая в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива.

5. Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Основанием для внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уста-

вом кооператива органа кооператива, а в случае исключения члена кооператива из кооператива или обращения взыскания на пай члена кооператива - решение или определение суда.

Статья 10. Исключение члена кооператива из кооператива

1. Член кооператива может быть исключен в судебном порядке из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

2. В кооперативе, число членов которого превышает двести человек, уставом кооператива может быть предусмотрено, что решение об исключении члена кооператива из кооператива, кроме члена правления кооператива, по основаниям, указанным в части 1 настоящей статьи, может приниматься правлением кооператива.

3. В случае исключения из кооператива члена кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, такой член кооператива до вступления в силу решения суда о его исключении вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса.

Статья 11. Устав кооператива

1. Кооператив действует на основании устава, который утверждается общим собранием членов кооператива. Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.

2. Устав кооператива должен предусматривать:

1) наименование кооператива и место его нахождения;

2) предмет и цели деятельности кооператива;

3) порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе, в том числе порядок исключения члена кооператива из кооператива;

4) порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов;

5) ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива взносов;

6) порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе;

7) права и обязанности членов кооператива;

8) права и обязанности кооператива перед своими членами;

9) структуру и компетенцию органов кооператива, порядок их создания, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

10) источники формирования и порядок использования имущества кооператива;

11) фонды, создаваемые кооперативом;

12) порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;

13) порядок предоставления органами кооператива информации членам кооператива и ответственность за ее непредоставление;

14) порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива;

15) сведения о филиалах и представительствах кооператива;

16) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;

17) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом положения.

3. Уставом кооператива могут быть предусмотрены также иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов, в том числе ограничение участия близких родственников в деятельности органов кооператива.

Глава 2

Создание, реорганизация и ликвидация кооператива

Статья 12. Создание кооператива

Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек. Государственная регистрация

кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Глава 3

Основные положения о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

Статья 16. Основные особенности деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. При осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений кооператив вправе:

1) привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;

2) вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;

3) приобретать жилые помещения;

4) привлекать заемные денежные средства в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона.

2. Кооператив кроме указанной в части 1 настоящей статьи деятельности вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги.

3. К отношениям, которые не связаны с членством граждан в кооперативе и возникают из возмездных гражданско-правовых договоров, заключаемых кооперативом с его членами, применяются правила, установленные законодательством о защите прав потребителей.

4. Доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности, направляются в резервный фонд кооператива и при достижении указанным фондом размера, установленного уставом кооператива, распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов.

5. Для расчетов по операциям, связанным с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, кооперативом открывается отдельный банковский счет. На указанный банковский счет зачисляются денежные средства, предусмотренные статьей 23 настоящего Федерального закона, а также доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности. Списание или выдача денежных средств с указанного банковского счета допускается только на цели, связанные с осуществлением кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, в том числе для выплаты действительной стоимости пая вышедшему члену кооператива.

6. Содержание и ремонт принадлежащих кооперативу жилых помещений осуществляются в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, а также жилищным законодательством Российской Федерации.

Статья 17. Предоставление кооперативом информации о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению со следующей информацией:

1) информация об установленных уставом кооператива и (или) решениями общего собрания членов кооператива формах участия в деятельности кооператива, а также заключения саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов об указанных формах участия в случае наличия таких заключений;

2) информация о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом;

3) утвержденные общим собранием членов кооператива в предусмотренном настоящим Федеральным законом порядке годовые отчеты кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения;

4) информация о затратах кооператива на управление его деятельностью и ее ведение в течение последнего календарного года;

5) иная установленная решениями органов кооператива информация.

2. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению с информацией:

- 1) о количестве членов кооператива;
- 2) об общем размере паевого фонда кооператива;
- 3) об общем размере задолженности перед кооперативом членов кооператива;
- 4) о затратах на обслуживание кредитов, возмещение убытков кредиторам кооператива, о совокупных выплатах лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;
- 5) с иной установленной решениями органов кооператива информацией.

3. Кооператив обязан предоставлять члену кооператива сведения:

- 1) о размере паенакопления этого члена кооператива;
- 2) об очередности и о планируемых сроках приобретения или строительства жилого помещения кооперативом для этого члена кооператива;
- 3) иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов кооператива.

Статья 18. Предоставление документов кооператива членам кооператива

Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующими документами:

- 1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации кооператива;
- 2) внутренние документы кооператива;
- 3) положения о филиалах и представительствах кооператива;
- 4) реестр членов кооператива;
- 5) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;
- 6) приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание кооператива и отчеты об их исполнении;
- 7) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
- 8) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведения о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности кооператива;

9) протоколы общих собраний членов кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии кооператива;

10) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов кооператива или копии таких доверенностей;

11) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

12) иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом кооператива, внутренними документами кооператива, решениями общего собрания членов кооператива.

Статья 19. Порядок предоставления кооперативом информации и документов

1. Информация и документы, предусмотренные статьями 17 и 18 настоящего Федерального закона, предоставляются кооперативом со дня предъявления соответствующего требования в течение:

- 1) семи дней - информация, предусмотренная частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона;
- 2) одного рабочего дня - информация, предусмотренная частями 2 и 3 статьи 17 настоящего Федерального закона;
- 3) семи дней - документы, предусмотренные статьей 18 настоящего Федерального закона.

2. Информация и документы, предусмотренные частями 2 и 3 статьи 17 и статьей 18 настоящего Федерального закона, предоставляются для ознакомления лицам, имеющим право на ознакомление с указанными информацией и документами, в помещении правления кооператива или исполнительного органа кооператива. Кооператив по требованию лиц, имеющих право на ознакомление с указанными в статье 18 настоящего Федерального закона документами, обязан предоставить копии этих документов, заверенные уполномоченным должностным лицом кооператива. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Статья 20. Годовой отчет кооператива

1. Годовой отчет кооператива должен содержать:

- 1) информацию о кооперативе, в том числе его наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации кооператива, о фи-

лиалах и представительствах кооператива, номера контактных телефонов, номера факсов, адреса электронной почты, адрес специального сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (далее - информационная сеть), на котором осуществляется раскрытие информации кооперативом;

2) сведения о лицах, входящих в состав органов кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторской организации (аудиторе) кооператива, а при членстве кооператива в саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов сведения о такой организации;

3) краткие сведения об объеме, о сроках, о порядке и об условиях осуществления кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;

4) основную информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения, в том числе информацию о соблюдении кооперативом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения и иную финансовую информацию.

2. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием членов кооператива после предварительного утверждения такого отчета правлением кооператива. Годовой отчет кооператива подписывается лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа кооператива, главным бухгалтером, подтверждающими полностью и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете кооператива, должна быть подтверждена также ревизионной комиссией (ревизором) кооператива.

3. Годовой отчет кооператива подлежит направлению в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, не позднее чем через шесть месяцев со дня окончания года, за который представляется отчет.

4. Состав сведений, указанных в части 1 настоящей статьи, а также порядок представления годового отчета кооператива определяется фе-

деральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Статья 21. Порядок раскрытия информации кооперативом

1. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению с указанной в настоящей статье информацией всем заинтересованным в этом лицам независимо от целей получения данной информации путем ее раскрытия в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

2. В случае если число членов кооператива превышает пятьсот человек или кооператив размещает рекламу, кооператив обязан осуществлять раскрытие информации:

1) об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов кооператива;

2) о формах участия в деятельности кооператива, установленных уставом кооператива или решениями общего собрания членов кооператива;

3) о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом;

4) о годовом отчете кооператива;

5) о существенных фактах в деятельности кооператива, указанных в части 5 настоящей статьи.

3. Информация об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов кооператива, о формах участия в деятельности кооператива, о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом, раскрывается кооперативом путем размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети. В случае внесения изменений в указанные документы или принятия их в новой редакции такие документы должны быть размещены на специальном сайте в информационной сети не позднее чем через три дня со дня их вступления в силу.

4. Информация, содержащаяся в годовом отчете кооператива, раскрывается кооперативом путем размещения годового отчета на специальном сайте в информационной сети и должна соответствовать требованиям статьи 20 настоящего Федерального закона. До размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети кооператив обязан привлечь для ежегодной проверки и подтверждения годовой бухгал-

терской (финансовой) отчетности аудиторскую организацию (аудитора) в порядке, предусмотренном статьей 54 настоящего Федерального закона. Годовой отчет кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети до дня размещения на указанном сайте годового отчета кооператива за следующий финансовый год.

5. Существенными фактами в деятельности кооператива признаются:

1) созыв годового или внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) решение общего собрания членов кооператива;

3) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа кооператива, управляющей организации или управляющего, членов коллегиального исполнительного органа кооператива) с указанием фамилий, имен, отчеств назначенных лиц или полного наименования управляющей организации;

4) досрочное прекращение полномочий единоличного и (или) коллегиального исполнительных органов кооператива;

5) начало процедуры реорганизации или ликвидации кооператива;

6) создание и прекращение деятельности филиалов кооператива или открытие и закрытие представительств кооператива;

7) выявление убытков, которые превышают сумму, равную пяти процентам паевого фонда кооператива;

8) возбуждение арбитражным судом в отношении кооператива дела о принудительной ликвидации, банкротстве и (или) введении одной из процедур банкротства, а также результаты рассмотрения такого дела;

9) выявление существенных ошибок в ранее раскрытом годовом отчете кооператива, в том числе таких ошибок, связанных с бухгалтерской (финансовой) отчетностью кооператива;

10) приостановление деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений по требованию уполномоченных государственных органов;

11) получение, аннулирование лицензий на осуществление деятельности или приостановление их действия, если кооперативом в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется деятельность, которая подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом;

12) предъявление кооперативу иска, удовлетворение которого может существенным образом повлиять на деятельность кооператива;

13) изменение адреса специального сайта в информационной сети, используемого кооперативом для раскрытия информации.

6. Раскрытие информации о существенном факте в деятельности кооператива осуществляется путем размещения сообщения о нем в течение трех дней на специальном сайте в информационной сети и в течение десяти дней в периодическом печатном издании, определенном уставом кооператива. Текст сообщения о существенном факте в деятельности кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети в течение шести месяцев со дня его размещения.

7. При размещении информации на специальном сайте в информационной сети кооператив может использовать сайт кооператива в информационной сети или иной сайт в информационной сети. При размещении информации на специальном сайте в информационной сети кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению с такой информацией, а также сообщать по требованию заинтересованных лиц адреса сайтов в информационной сети, на которых осуществляется размещение указанной информации.

8. Дополнительные требования к порядку раскрытия информации, предусмотренному настоящей статьей, определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Статья 22. Особенности рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. При производстве, размещении и распространении рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, не допускается:

1) приводить в рекламе количественную информацию, не имеющую непосредственного отношения к рекламируемой деятельности;

2) гарантировать сроки приобретения или строительства кооперативом жилых помещений.

2. Распространение рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на

приобретение жилых помещений, во всех случаях должно сопровождаться предоставлением информации о порядке покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков, сведений о включении кооператива в реестр жилищных накопительных кооперативов, а также указанием адреса специального сайта в информационной сети, используемого кооперативом для размещения информации.

Статья 23. Источники финансирования деятельности кооператива

На приобретение или строительство кооперативом жилых помещений кооператив вправе использовать:

- 1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных членских взносов и членских взносов;
- 2) субсидии и субвенции;
- 3) кредиты и займы, получаемые кооперативом;
- 4) средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;
- 5) добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

Статья 24. Паевые взносы членов кооператива

1. Паевые взносы членов кооператива должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

2. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения.

Примерная стоимость приобретаемого или строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После приобретения или строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер паевого взноса уточняется на

основании фактической стоимости приобретенного или построенного кооперативом жилого помещения и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, согласованном с членом кооператива.

3. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение также связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива на:

- 1) страхование жилого помещения;
- 2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены кооператива;
- 3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива);
- 4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

4. Порядок внесения паевого взноса членом кооператива определяется в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива. Возможные формы участия в деятельности кооператива устанавливаются в соответствии со статьей 27 настоящего Федерального закона.

Статья 25. Вступительные членские взносы и членские взносы

1. Вступительные членские взносы вносятся членами кооператива одновременно. Членские взносы вносятся членами кооператива ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрен иной порядок внесения таких взносов.

2. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом кооператива.

Статья 26. Использование кооперативом паевого фонда кооператива

1. Паевой фонд кооператива должен использоваться кооперативом на приобретение или строительство жилых помещений для членов кооператива, а также на погашение затрат, указанных в частях 1 - 3 статьи 24 настоящего Федерального закона.

2. Паевой фонд кооператива также может использоваться кооперативом для:

- 1) выплаты действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива;
- 2) исполнения обязательств кооператива перед третьими лицами, связанных с просрочкой внесения членами кооператива установленных паевых и иных взносов;
- 3) покрытия понесенных кооперативом убытков в случае, если решение об этом принято общим собранием членов кооператива.

Статья 27. Формы участия в деятельности кооператива

1. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива должны соответствовать требованиям настоящего Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным статьей 47 настоящего Федерального закона, и не должны приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленных статьей 49 настоящего Федерального закона.

2. Формы участия в деятельности кооператива устанавливаются:

- 1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива;
- 2) период внесения оставшейся части паевого взноса;
- 3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- 4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона.

3. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива могут предусматривать:

- 1) условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса;
- 2) условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других членов кооператива;
- 3) иные условия приобретения или строительства кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

4. Формы участия в деятельности кооператива утверждаются общим собранием членов кооператива. До утверждения общим собранием членов кооператива форм участия в деятельности кооператива такие формы должны быть утверждены правлением кооператива.

5. Решения общего собрания членов кооператива об утверждении форм участия в деятельности кооператива должны содержать заключения о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на ее финансовую устойчивость.

6. Установленные в соответствии с настоящим Федеральным законом формы участия в деятельности кооператива могут направляться кооперативом в саморегулируемую организацию жилищных накопительных кооперативов для получения заключения.

7. Форма участия в деятельности кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива.

Статья 29. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива

1. Передача жилого помещения, указанного в пункте 1 части 2 статьи 28 настоящего Федерального закона, в пользование члену кооператива осуществляется кооперативом непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это жилое помещение. Перед передачей жилого помещения в пользование члену кооператива может быть осуществлен ремонт жилого помещения или выполнены работы по повышению потребительских качеств такого помещения, если это предусмотрено выбранной членом кооператива формой участия в деятельности кооператива.

2. Решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива принимается органом кооператива, определенным уставом кооператива. Выписка из такого решения или его копия выдается члену кооператива по его требованию в течение одного рабочего дня.

3. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляются в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в порядке, предусмотренном для членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статья 30. Приобретение членом кооператива права собственности на жилое помещение

Член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

Статья 31. Выселение из жилых помещений кооператива

1. При прекращении членства в кооперативе, за исключением случая внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, член кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны его освободить в течение двух месяцев со дня прекращения членства в кооперативе, а в случае ликвидации кооператива - со дня принятия решения о ликвидации кооператива.

2. В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации для граждан, исключаемых из жилищных или жилищно-строительных кооперативов.

Статья 32. Выплата действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе

1. При прекращении членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива действительную стоимость пая в соответствии с требованиями настоящей статьи.

2. В случае прекращения членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктом 4 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, действительная стоимость пая выплачивается наследникам умершего члена кооператива, если ни один из таких наследников не воспользовался правом быть принятым в

члены кооператива в порядке, установленном частью 3 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3. Действительная стоимость пая выбывшего члена кооператива определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. При этом стоимость чистых активов кооператива определяется как разница между стоимостью активов кооператива (денежных средств на счетах и стоимости имущества кооператива, определенной независимым оценщиком) и величиной задолженности кооператива.

4. Кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительную стоимость пая в течение шести месяцев со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе, если иной срок не предусмотрен уставом кооператива. При этом предусмотренный уставом кооператива срок не может превышать два года со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. В случае, если выбывшему члену кооператива было передано кооперативом в пользование жилое помещение, выплата действительной стоимости пая осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

5. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена кооперативом выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам, может быть уменьшена на:

1) величину расходов кооператива, связанных с продажей жилого помещения, переданного в пользование выбывшему члену кооператива;

2) величину задолженности выбывшего члена кооператива по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса, а также на величину размера установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом кооператива неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

6. За нарушение кооперативом обязательств по выплате выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительной стоимости пая кооператив уплачивает выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам неустойку, размер которой определяется уставом кооператива

и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

7. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам приостанавливается на период приостановления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам прекращается со дня принятия решения о ликвидации кооператива общим собранием членов кооператива либо принятия арбитражным судом решения о ликвидации кооператива или признании его банкротом.

Глава 4 Управление кооперативом

Статья 34. Общее собрание членов кооператива

1. Высшим органом кооператива является общее собрание членов кооператива.

2. Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива ежегодно. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.

3. Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос.

4. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов кооператива как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять не более двух членов кооператива в кооперативе с числом членов кооператива до пятисот человек и не более пяти членов кооператива в кооперативе,

число членов которого составляет пятьсот человек и более. Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или должна быть нотариально удостоверена.

5. Созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива осуществляются правлением кооператива.

6. К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов кооператива;

3) утверждение положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом;

4) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

5) избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

6) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива;

7) утверждение форм участия в деятельности кооператива;

8) определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено кооперативом;

9) утверждение предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности кооператива;

10) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

11) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

12) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

13) утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание кооператива и отчетов об их исполнении.

7. Общее собрание членов кооператива правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее пяти процентов от общего числа членов кооператива.

8. Решение общего собрания членов кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 1 - 4 части 6 настоящей статьи и решения по которым принимаются двумя третями голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива.

9. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов кооператива с нарушением требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов кооператива решении.

Статья 35. Внеочередное общее собрание членов кооператива

1. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не ме-

нее десяти процентов от общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрено меньшее число членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

2. В случае выявления убытков кооператива, которые превышают сумму, равную двадцати пяти процентам паевого фонда кооператива, ревизионная комиссия (ревизор) кооператива или исполнительные органы кооператива обязаны потребовать созыва внеочередного общего собрания членов кооператива и правление кооператива обязано созвать внеочередное общее собрание членов кооператива.

3. Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение сорока пяти дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

4. В требовании о проведении внеочередного общего собрания членов кооператива должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня такого собрания, а также могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов и предложение о форме проведения внеочередного общего собрания членов кооператива.

5. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания членов кооператива, формулировки решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшего числа членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

6. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива исходит от членов кооператива, оно должно содержать имена членов кооператива, требующих созыва такого собрания, а также должно быть ими подписано.

7. В течение пяти дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива ревизионной комиссией (ревизором) кооператива, исполни-

тельными органами кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшего числа членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива, правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве.

8. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть принято правлением кооператива в случае, если:

1) не соблюден установленный настоящей статьей порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено членами кооператива, составляющими менее десяти процентов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшим числом членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

9. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве направляется в органы или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через три дня со дня принятия соответствующего решения. Решение правления кооператива об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть обжаловано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания, в суд в течение трех месяцев со дня принятия указанного решения.

10. В случае, если в течение установленного настоящим Федеральным законом срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива, внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания. При этом органы или лица, созывающие внеочередное общее собрание членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим Федеральным законом полномочиями, необходимыми для созыва и проведения внеочередного общего собрания членов кооператива.

Исполнительные органы кооператива обязаны предоставить органам или лицам, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива,

реестр членов кооператива в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения таких органов или лиц.

11. В случае непредоставления органам или лицам, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива, реестра членов кооператива федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, обязан предоставить указанным органам или лицам сведения о членах кооператива.

Статья 36. Общее собрание членов кооператива в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания членов кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования.

2. При проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива не позднее чем за двадцать дней до дня окончания приема бюллетеней.

3. Общее собрание членов кооператива, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, не может проводиться в форме заочного голосования.

Статья 37. Информация о проведении общего собрания членов кооператива

1. Сообщение о проведении общего собрания членов кооператива должно быть сделано не позднее чем за двадцать дней до дня его проведения, сообщение о проведении общего собрания членов кооператива, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации или ликвидации кооператива, - не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения. В указанные сроки сообщение в письменной форме о проведении общего собрания членов кооператива должно быть направлено каждому члену кооператива заказным письмом по указанному членом кооператива почтовому адресу или вручено под роспись либо, если это предусмот-

рено уставом кооператива, опубликовано в средствах массовой информации, определенных уставом кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрен иной способ направления сообщения в письменной форме о проведении общего собрания членом кооператива.

2. В сообщении о проведении общего собрания членом кооператива должны быть указаны:

1) полное наименование кооператива и место его нахождения;

2) форма проведения общего собрания членом кооператива (собрание, заочное голосование или собрание уполномоченных);

3) дата, место и время проведения общего собрания членом кооператива, в случае проведения общего собрания членом кооператива в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования;

4) повестка дня общего собрания членом кооператива;

5) порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам кооператива при подготовке общего собрания членом кооператива, и почтовый адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

3. К информации или материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке общего собрания членом кооператива, относятся годовой отчет кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, аудиторское заключение, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы кооператива, правление кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) кооператива, проект вносимых в устав кооператива изменений и дополнений или проект устава кооператива в новой редакции, проекты внутренних документов кооператива, проекты решений общего собрания членом кооператива, а также иные предусмотренные уставом кооператива информация или материалы. Если иной порядок ознакомления членом кооператива с информацией или материалами не предусмотрен уставом кооператива, указанные информация или материалы должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении исполнительного органа кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания членом коопера-

тива. Кооператив по требованию члена кооператива обязан предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

4. При проведении общего собрания членом кооператива в форме заочного голосования, общего собрания членом кооператива, число членом кооператива которого составляет тысячу человек и более, общего собрания членом кооператива, устав которого предусматривает обязательное направление или вручение членам кооператива бюллетеней для голосования до проведения общего собрания членом кооператива, бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива не позднее чем за двадцать дней до дня проведения общего собрания членом кооператива.

Статья 38. Кворум общего собрания членом кооператива

1. Общее собрание членом кооператива является правомочным принимать решения (имеет кворум), если в нем принимают участие члены кооператива, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членом кооператива, или их представители.

2. Принявшими участие в общем собрании членом кооператива считаются члены кооператива, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и члены кооператива, заполненные бюллетени которых получены кооперативом не позднее дня, предшествующего дню проведения общего собрания членом кооператива. Принявшими участие в общем собрании членом кооператива в форме заочного голосования считаются члены кооператива, заполненные бюллетени которых получены кооперативом до дня окончания приема бюллетеней.

3. Список членом кооператива, которые приняли участие в общем собрании членом кооператива, а при проведении общего собрания членом кооператива в форме собрания уполномоченных список избранных уполномоченных и список уполномоченных, которые приняли участие в собрании уполномоченных, прилагаются к протоколу общего собрания членом кооператива.

4. При отсутствии кворума годового общего собрания членом кооператива должно быть проведено повторное общее собрание членом кооператива с той же повесткой дня. Повторное общее собрание членом кооператива является

правомочным, если в нем приняли участие члены кооператива, которые составляют не менее тридцати процентов от общего числа членов кооператива.

Статья 41. Общее собрание членов кооператива в форме собрания уполномоченных

1. В кооперативе, число членов которого превышает пятьсот человек, общее собрание членов кооператива в соответствии с уставом кооператива может проводиться в форме собрания уполномоченных.

2. Уполномоченные избираются из числа членов кооператива, не входящих в состав правления кооператива или исполнительных органов кооператива. Уполномоченные не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами кооператива.

3. Члены правления кооператива могут принимать участие в собрании уполномоченных без права голоса.

4. Уполномоченные избираются на собраниях, которые могут проводиться по месту жительства членов кооператива открытым или тайным голосованием. Решения указанных собраний должны содержать следующие сведения:

1) фамилия, имя и отчество избранного уполномоченного;

2) количественный и персональный составы членов кооператива, которых представляет уполномоченный;

3) срок полномочий уполномоченного.

5. Уполномоченный может избираться не менее чем от десяти и не более чем от пятидесяти членов кооператива. Минимальное число уполномоченных должно быть не менее чем пятьдесят уполномоченных.

6. Уполномоченные избираются в соответствии с уставом кооператива, в котором устанавливаются:

1) число членов кооператива, от которых избирается уполномоченный, в пределах, установленных частью 5 настоящей статьи;

2) минимальный и максимальный сроки полномочий уполномоченного;

3) порядок избрания уполномоченных (открытым или тайным голосованием с использованием бюллетеней для голосования);

4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных.

7. Собрание уполномоченных принимает решения в порядке, предусмотренном для про-

ведения годового общего собрания членов кооператива или внеочередного общего собрания членов кооператива, с учетом положений настоящей статьи. Полномочия уполномоченного подтверждаются копией решения избравшего его собрания. Каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов кооператива, интересы которых он представляет. Созыв собрания уполномоченных осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом в порядке и в сроки, которые предусмотрены для проведения годового общего собрания членов кооператива или внеочередного общего собрания членов кооператива.

Статья 42. Правление кооператива

1. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между общими собраниями членов кооператива.

Количественный состав правления кооператива определяется уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива, но не может быть менее трех человек. Лица, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз, если иное не предусмотрено уставом кооператива. Члены правления кооператива избирают из своего состава председателя правления кооператива, если иной порядок избрания председателя правления кооператива не предусмотрен уставом кооператива.

2. Если годовое общее собрание членов кооператива не было проведено в сроки, установленные частью 2 статьи 34 настоящего Федерального закона, полномочия правления кооператива прекращаются, за исключением полномочий на подготовку, созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива.

3. Член правления кооператива не может занимать должность единоличного исполнительного органа кооператива, руководителя управляющей организации или управляющего, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива.

4. Член правления кооператива может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору.

5. Число членов правления кооператива, работающих в кооперативе по трудовому договору, не должно превышать одну треть от общего числа членов правления кооператива.

6. К компетенции правления кооператива относятся следующие вопросы:

1) прием в члены кооператива и прекращение членства в кооперативе, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции иных органов кооператива;

2) созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 35 настоящего Федерального закона;

3) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива это отнесено к компетенции правления кооператива;

4) контроль за деятельностью исполнительных органов кооператива;

5) предварительное утверждение форм участия в деятельности кооператива;

6) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива после внесения им в течение установленного периода части паевого взноса в соответствии с выбранной формой участия в деятельности кооператива;

7) предварительное утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

8) предварительное утверждение аудиторского заключения;

9) утверждение аудитора кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

10) утверждение оценщика и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

11) принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств кооператива;

12) одобрение договоров займа и кредитных договоров;

13) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива вопросы.

7. Правление кооператива в любое время имеет право потребовать от исполнительных органов кооператива отчет о деятельности кооператива, а также имеет право знакомиться с документами бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива.

8. Правление кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих засе-

даниях. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствуют члены правления, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов правления. Решения правления кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом кооператива. Решения, принятые правлением, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

9. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением кооператива с нарушением требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива или утвержденных общим собранием членов кооператива внутренних документов кооператива, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения.

10. Справки, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

Статья 46. Ответственность должностных лиц кооператива

1. Члены правления кооператива, единоличный исполнительный орган кооператива, члены коллегиального исполнительного органа кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

2. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами кооператива. Не несут ответственность член правления кооператива, член коллегиального исполнительного органа кооператива, член ревизионной комиссии коопера-

тива, которые голосовали против решения, повлекшего за собой причинение кооперативу убытков, или не принимали участие в голосовании. Обязанность возместить кооперативу убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение кооперативу убытков, основывались на законном решении общего собрания членов кооператива.

3. В случае, если в соответствии с положениями настоящей статьи ответственность несут несколько должностных лиц кооператива, их ответственность перед кооперативом является солидарной.

4. Кооператив или члены кооператива, которые составляют не менее одного процента от общего числа членов кооператива, вправе обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи.

5. Член кооператива вправе обратиться в суд с иском о возмещении причиненных ему должностными лицами кооператива убытков вследствие нарушения очередности приобретения жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения.

Глава 5

Обеспечение финансовой устойчивости деятельности кооператива и контроль за деятельностью кооператива

Статья 47. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но не может быть менее тридцати процентов от размера паевого взноса члена кооператива.

2. Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

3. При недостатке указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи средств на приобретение или

строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать семьдесят процентов размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать сорок процентов стоимости имущества кооператива.

4. Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать двадцать процентов стоимости имущества кооператива.

5. Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом начиная со второго года деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть менее двух лет.

6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

7. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 49. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Оценка финансовой устойчивости деятельности кооператива проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, его территориальными органами в соответствии с установленными нормативами оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива.

2. Жилищные накопительные кооперативы обязаны соблюдать следующие нормативы:

1) норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;

2) норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;

3) норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;

4) норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;

5) норматив максимальной задолженности членов кооператива;

6) норматив долговой нагрузки кооператива;

7) норматив задолженности членов кооператива;

8) другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

3. Методики определения указанных в части 2 настоящей статьи нормативов и их величина устанавливаются Правительством Российской Федерации. Перечень обязательных для соблюдения кооперативом нормативов и их величина могут устанавливаться в зависимости от числа членов кооператива.

4. Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных в части 2 настоящей статьи нормативов.

Глава 6

Переходные положения и вступление в силу настоящего Федерального закона

Статья 57. Переходные положения

5. Полномочия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых

рынков, и его территориальных органов на осуществление контроля за деятельностью кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений распространяются на иные организации, созданные до вступления в силу настоящего Федерального закона и осуществляющие предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Статья 58. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования, за исключением положений статьи 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов и статьи 56 настоящего Федерального закона.

2. Положения статьи 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов и статья 56 настоящего Федерального закона вступают в силу со дня вступления в силу федерального закона, регулирующего деятельность саморегулируемых организаций.

Президент
Российской Федерации
В. Путин

Наш комментарий. Для начала вспомним другой закон. Согласно п. 2 ст. 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» жилищные накопительные кооперативы являются одним из двух случаев, когда «привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме» разрешено законом. В приводимом нами Федеральном законе «О жилищных накопительных кооперативах» в ст. 57. п. 5, посвященном государственному контролю за деятельностью кооперативов говорится: «Полномочия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, и его территориальных органов на осуществление контроля за деятельностью кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений распространяются на иные организации, созданные до вступления в силу

настоящего Федерального закона и осуществляющие предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений». Сопоставление этих двух статей позволяет сделать прогноз о том, что действующие на строительном рынке разного рода товарищества – коммандитные и подобные – будут попросту ликвидированы. Участие в долевом строительстве или кооперативе – вот два законных способа приобрести жилье еще до того, как оно будет построено.

В законе о кооперативах обращает внимание статья 42 – «Правление кооператива». Она существенно ограничивает возможности бюрократизации правления, что от радно. Еще одна статья опять дает повод вспомнить о долевом участии в строительстве. В п. 4 ст. 47 говорится: «Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать двадцать процентов стоимости имущества кооператива». Иначе говоря, четыре человека не могут стать собственниками всех квартир в строящемся доме, а пять могут. Что преследуется введением такого количественного ограничения – сказать трудно.

О налогообложении налогом на имущество организаций имущества, сдаваемого в лизинг

Письмо Управления Федеральной налоговой службы по г. Москве от 22 декабря 2004 г. № 23-10/1/83358

Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве, руководствуясь статьей 32 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), информирует о следующем.

В соответствии с пунктом 1 статьи 374 Кодекса объектом налогообложения указанного налога для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Основным предметом договора лизинга, как следует из статьи 2 Федерального закона от 29.10.98 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" и статьи 665 Гражданского кодекса Российской Федерации, является предоставление арендатору предмета лизинга во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Согласно пункту 1 статьи 31 Федерального закона N 164-ФЗ предмет лизинга, переданный лизингополучателю по договору лизинга, учитывается на балансе лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению.

Порядок отражения в бухгалтерском учете операций по договору лизинга регулируется

приказом Минфина России от 17.02.97 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга" (далее - приказ Минфина России N 15).

Предмет лизинга, учитываемый на балансе в составе бухгалтерского счета 01 "Основные средства" в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета, в том числе приказом Минфина России N 15, подлежит налогообложению налогом на имущество организаций в общеустановленном порядке.

Что касается основных средств лизинговой компании, то порядок их налогообложения налогом на имущество организаций не отличается от общеустановленного.

Дополнительно сообщаем, что в рамках полномочий, предоставленных статьей 34.2 Кодекса, Министерство финансов Российской Федерации дает письменные разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, утверждает формы расчетов по налогам и формы налоговых деклараций, обязательные для налогоплательщиков, а также порядок их заполнения.

И.о. заместителя руководителя
Управления Федеральной налоговой службы
по г. Москве
М.В. Третьякова

О градостроительном кадастре города Москвы

Закон города Москвы от 15 декабря 2004 года № 88

От редакции. Настоящий Закон принят в целях систематизации учета и контроля градостроительной деятельности. Formой систематизации выбран градостроительный кадастр. В Законе определяется его место в системе городских информационных ресурсов, порядок ведения и актуализации его ресурсов, мера доступности, а также закладывается основа его эффективного коммерческого использования на благо города (см. «Комментарий редакции»).

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по созданию и ведению градостроительного кадастра города Москвы, при предоставлении и использовании содержащихся в нем сведений.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон действует на территории города Москвы и распространяется на органы государственной власти города Москвы, органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве, других участников градостроительной деятельности на территории города Москвы, физических и юридических лиц - правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Москве независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, участников отношений по формированию и использованию информационных ресурсов градостроительного кадастра города Москвы.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения, связанные с информационным обеспечением градостроительной деятельности города Москвы и городских орга-

низаций, осуществляемой за пределами территории города Москвы.

Статья 2. Основные понятия

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) градостроительный кадастр города Москвы (далее - градостроительный кадастр) - систематизированный свод сведений об объектах градостроительной деятельности в городе Москве, о градостроительном планировании развития территории города Москвы, градостроительных регламентах, резервировании земель для государственных и муниципальных нужд и иных сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости;

2) объект градостроительной деятельности - объект, в отношении которого осуществляется или осуществлялась градостроительная деятельность. В соответствии с Законом города Москвы от 3 марта 2004 года № 13 «Об основах градостроительства в городе Москве» объектами градостроительной деятельности в городе Москве являются территория города Москвы, территории административных округов и районов города Москвы, иные части территории города Москвы, земельные участки с располо-

женными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами, а также объекты особого регулирования градостроительной деятельности;

3) мониторинг объектов градостроительной деятельности - основанная на сведениях градостроительного кадастра система наблюдений за состоянием, использованием и изменением объектов градостроительной деятельности. Полученные в результате мониторинга объектов градостроительной деятельности сведения являются неотъемлемой составной частью информационных ресурсов градостроительного кадастра;

4) регистрация документа в градостроительном кадастре - действие, в результате совершения которого документ или его часть включается в информационные ресурсы градостроительного кадастра, а содержащиеся в нем градостроительные регламенты приобретают статус обязательных для соблюдения всеми участниками градостроительной деятельности и правообладателями земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости;

5) кадастровая справка - документ, содержащий запрашиваемые потребителем официальные сведения градостроительного кадастра, характеризующие действующие на определенной территории города Москвы градостроительные регламенты и иные условия осуществления градостроительной деятельности, требования и ограничения к использованию земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости, а также справочные сведения иных информационных систем;

6) паспорт градостроительного объекта - документ установленной формы, содержащий сведения о градостроительных регламентах и справочную информацию применительно к градостроительному объекту;

7) компоненты информационной системы градостроительного кадастра - информационные ресурсы градостроительного кадастра и информационные технологии. Информационные технологии включают в себя программные, технические, лингвистические, правовые, организационные средства, обеспечивающие проверку информационных ресурсов, их регистрацию, учет, хранение, актуализацию и предоставление пользователям.

2. В настоящем Законе используются также понятия, определения которых даны в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, за-

конах города Москвы, регулирующих отношения в области градостроительства, в области информации и информатизации, а также земельные отношения.

Статья 3. Цели создания и ведения градостроительного кадастра

1. Градостроительный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения градостроительной деятельности на территории города Москвы.

2. Помимо информационного обеспечения градостроительной деятельности сведения, содержащиеся в градостроительном кадастре, могут также использоваться для обеспечения иной не запрещенной законом деятельности в соответствии со статьей 23 настоящего Закона.

Статья 4. Принципы ведения градостроительного кадастра

Ведение градостроительного кадастра базируется на принципах:

1) обязательности регистрации и учета в градостроительном кадастре документов, необходимых для осуществления градостроительной деятельности и связанных с ее осуществлением;

2) открытости сведений;

3) непрерывности актуализации информационных ресурсов;

4) совместимости с информационными системами государственного земельного кадастра, государственного кадастра особо охраняемых природных территорий, мониторинга реализации Генерального плана развития территории города Москвы, адресного реестра зданий и сооружений, иными кадастрами, реестрами и реестрами города Москвы.

Статья 5. Место градостроительного кадастра в системе городских информационных ресурсов

1. Градостроительный кадастр является общегородской информационной системой обеспечения градостроительной деятельности.

2. Градостроительный кадастр обеспечивает органы государственной власти Российской Федерации и города Москвы, органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве, инвесторов, проектировщиков, других участников градостроительной деятельности сведениями, необхо-

димыми для принятия инвестиционных и градостроительных решений, и служит источником информационного обмена при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков, государственного контроля за использованием и охраной земель, государственного контроля за градостроительной деятельностью, государственного контроля за использованием памятников истории и культуры, мониторинга реализации Генерального плана развития территории города Москвы, в иных случаях в соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы.

3. При ведении градостроительного кадастра осуществляется взаимодействие с операторами других информационных систем в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы в соответствии с настоящим Законом, законами и другими нормативными правовыми актами города Москвы в области информационных ресурсов и информатизации, обеспечивающими интеграцию и эффективность использования информационных ресурсов города Москвы.

Статья 6. Обязательность регистрации и учета документов, необходимых для осуществления градостроительной деятельности

1. Документы, необходимые для осуществления градостроительной деятельности, подлежат регистрации или учету в градостроительном кадастре.

2. Состав документов и порядок их регистрации и учета в градостроительном кадастре устанавливаются Правительством Москвы в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Статья 7. Открытость сведений градостроительного кадастра

1. Сведения градостроительного кадастра носят открытый характер и предоставляются всем заинтересованным лицам в соответствии с их письменными запросами, за исключением сведений, составляющих государственную тайну.

2. Сведения градостроительного кадастра, составляющие государственную тайну, предоставляются в порядке, установленном федеральным законодательством о государственной тайне.

3. Сведения градостроительного кадастра, предоставленные физическим и юридическим лицам, могут быть использованы ими для соз-

дания производной информации, в том числе в целях коммерческого распространения, с обязательным указанием источника информации, если иное не предусмотрено заключенным в соответствии с частью 6 статьи 19 настоящего Закона договором.

4. Производная информация и информация градостроительного кадастра, предоставленная пользователям в соответствии с частью 6 статьи 19 настоящего Закона, могут использоваться исключительно в качестве справочных сведений.

Статья 8. Финансирование деятельности по ведению градостроительного кадастра

Финансирование расходов на создание, развитие и эксплуатацию системы градостроительного кадастра осуществляется за счет средств бюджета города Москвы, а также за счет средств, получаемых оператором в качестве платы за оказание информационных услуг.

Глава 2

Права на информационную систему Градостроительного кадастра

Статья 9. Право собственности и авторские права на информационную систему градостроительного кадастра и ее компоненты

1. Информационные ресурсы градостроительного кадастра, созданные или приобретенные за счет средств бюджета города Москвы, а также формируемые на основе документов, представляемых в обязательном порядке, являются государственной собственностью города Москвы и приватизации не подлежат.

2. Правомочия собственника информационных ресурсов градостроительного кадастра осуществляет Правительство Москвы.

3. Правительство Москвы вправе передать полномочия по управлению и распоряжению информационными ресурсами градостроительного кадастра уполномоченному Правительством Москвы органу.

4. Субъекты, представляющие в обязательном порядке документированную информацию для формирования информационных ресурсов градостроительного кадастра в соответствии со статьей 14 настоящего Закона, не утрачивают своих прав на эти документы и на использование информации, содержащейся в них, если договором не предусмотрено иное.

5. Собственником информационных технологий информационной системы градостроительного кадастра и их составных частей является город Москва или лицо, на средства которого эти объекты произведены, приобретены или получены в порядке наследования, дарения или иным законным способом.

6. Авторские права на информационную систему градостроительного кадастра и ее компоненты охраняются в соответствии с федеральным законодательством об авторском праве и смежных правах.

Статья 10. Оператор информационной системы градостроительного кадастра

1. Оператор информационной системы градостроительного кадастра (далее - оператор) осуществляет деятельность по формированию и использованию информационных ресурсов градостроительного кадастра и ведению мониторинга объектов градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

2. Выполнение функций оператора возлагается на специализированную организацию, подведомственную органу исполнительной власти города Москвы в области градостроительства (далее - орган архитектуры и градостроительства города Москвы), в порядке, установленном законодательством города Москвы в области информационных ресурсов и информатизации.

3. Оператор несет обязанность по предоставлению сведений о введенных в эксплуатацию информационных ресурсах для регистрации в Едином реестре информационных ресурсов и систем города Москвы.

4. Контроль за деятельностью оператора в пределах компетенции, установленной нормативными правовыми актами города Москвы, осуществляют орган по управлению имуществом города Москвы, орган по информатизации города Москвы, орган архитектуры и градостроительства города Москвы, иные органы исполнительной власти города Москвы, наделенные в установленном порядке контрольными (надзорными) функциями в соответствующей сфере.

5. Научно-методическое руководство деятельностью оператора осуществляет орган архитектуры и градостроительства города Москвы.

Статья 11. Право использования информационных ресурсов градостроительного кадастра

1. Право использования информационных ресурсов градостроительного кадастра передается Правительством Москвы оператору на основании договора.

2. Лица, которым в установленном порядке оператором предоставлены сведения градостроительного кадастра, несут ответственность за соблюдение имущественных и авторских прав при их использовании в соответствии с федеральным законодательством.

Глава 3 Состав, формирование и ведение информационных ресурсов Градостроительного кадастра

Статья 12. Информационные ресурсы градостроительного кадастра

1. Информационные ресурсы градостроительного кадастра по своему статусу подразделяются на регламентные и справочные.

2. К регламентным информационным ресурсам градостроительного кадастра относятся сведения о градостроительных регламентах общего и особого вида, содержащиеся в утвержденных в установленном порядке Генеральном плане развития территории города Москвы, градостроительных планах развития территорий административных округов и районов города Москвы, проектах планировки территорий города Москвы, градостроительных обоснованиях размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов, разбивочных чертежах-актах линий градостроительного регулирования, актах резервирования территорий для государственных и муниципальных нужд, актах разрешенного использования участков территории градостроительных объектов, иной документации, а также сведения об иных градостроительных требованиях к использованию территории города Москвы.

3. Градостроительный кадастр является единственным официальным источником сведений о градостроительных регламентах общего и особого вида, иной регламентной информации об объектах градостроительной деятельности.

4. К справочным информационным ресурсам градостроительного кадастра относятся:

1) документы о фактическом состоянии и использовании территорий города Москвы;

2) сведения об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных градостроительных объектах;

3) сведения о проектах строительства (реконструкции) зданий и сооружений;

4) нормативные правовые акты в области строительства, градостроительства и архитектуры, а также иные правовые акты, содержащие нормы, регламентирующие градостроительную деятельность;

5) нормативы и правила: градостроительные, строительные, санитарные, пожарной безопасности, промышленной безопасности и иные обязательные для учета при осуществлении градостроительной деятельности;

6) иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности документы и сведения, не отнесенные в установленном порядке к информационным ресурсам других общегородских информационных систем.

5. Информационные ресурсы градостроительного кадастра подлежат учету путем регистрации в Едином реестре информационных ресурсов и систем города Москвы в порядке, установленном Правительством Москвы.

6. Информационные ресурсы градостроительного кадастра включаются в хозяйственный оборот путем оказания на их основе информационных услуг.

Статья 13. Формирование информационных ресурсов градостроительного кадастра

1. Информационные ресурсы градостроительного кадастра формируются путем регистрации или учета документов. Регистрации подлежат документы, содержащие регламентные информационные ресурсы градостроительного кадастра. Справочные информационные ресурсы учитываются в градостроительном кадастре. Порядок регистрации и учета документов в градостроительном кадастре устанавливается Правительством Москвы.

2. Картографической основой для формирования информационных ресурсов градостроительного кадастра являются планы, карты, схемы Единой государственной картографической основы города Москвы (ЕГКО), предоставляемые оператору безвозмездно в электронном виде и актуальном состоянии уполномоченной на создание и ведение ЕГКО организацией в порядке, установленном Правительством Москвы.

3. Основой деления территории города Москвы для целей ведения градостроительного кадастра являются границы территориальных

единиц города Москвы и границы участков территории, для которых установлены градостроительные регламенты или иные градостроительные требования к использованию.

4. На основе регламентных информационных ресурсов градостроительного кадастра формируется сводный план градостроительных регламентов города Москвы.

Статья 14. Документы, представляемые для формирования информационных ресурсов градостроительного кадастра в обязательном порядке

1. В целях формирования информационных ресурсов градостроительного кадастра и поддержания их в актуальном состоянии в обязательном порядке для регистрации и учета представляются:

1) градостроительная, предпроектная и проектная документация;

2) свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительных решений;

3) заключения по результатам проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации;

4) решения о строительстве, реконструкции градостроительных объектов;

5) акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов;

6) разрешения на строительство, реконструкцию объектов;

7) акты разрешенного использования земельных участков;

8) документы о резервировании территорий города для государственных и муниципальных нужд;

9) документы о приемке в эксплуатацию градостроительных объектов.

2. Порядок обязательного представления документов для регистрации и учета в градостроительном кадастре, включающий определение ответственных лиц и сроки, устанавливается Правительством Москвы.

3. Перечень видов документов, представляемых в обязательном порядке для регистрации и учета в градостроительном кадастре согласно части 1 настоящей статьи, может дополняться Правительством Москвы в соответствии с федеральными законами и законами города Москвы.

Статья 15. Актуализация информационных ресурсов градостроительного кадастра

1. Информационные ресурсы градостроительного кадастра поддерживаются оператором

в актуальном состоянии посредством регистрации и учета новых документов и перевода в архивный режим хранения документов, которые в установленном порядке признаны недействующими или содержание которых изменено.

2. Порядок актуализации информационных ресурсов градостроительного кадастра устанавливается Правительством Москвы.

Статья 16. Хранение информационных ресурсов градостроительного кадастра

1. Информационные ресурсы градостроительного кадастра подлежат постоянному хранению.

2. Порядок хранения информационных ресурсов градостроительного кадастра устанавливается Правительством Москвы.

Статья 17. Защита информационных ресурсов градостроительного кадастра

1. Оператор, иные участники работ по созданию и эксплуатации информационной системы, формированию и использованию информационных ресурсов градостроительного кадастра обязаны соблюдать требования федерального законодательства о защите информации и обеспечении информационной безопасности.

2. С целью защиты имущественных интересов города Москвы может осуществляться страхование информационных ресурсов и других компонентов информационной системы градостроительного кадастра от утраты, повреждения и иных рисков за счет средств бюджета города Москвы в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Статья 18. Мониторинг объектов градостроительной деятельности

1. Основной целью ведения мониторинга объектов градостроительной деятельности является обеспечение органов исполнительной власти города Москвы и иных органов власти в соответствии с их компетенцией сведениями о:

1) состоянии объектов градостроительной деятельности и изменениях их параметров на всех этапах создания и эксплуатации;

2) степени соответствия фактического состояния и использования объектов градостроительной деятельности градостроительным регламентам.

2. Ведение мониторинга объектов градостроительной деятельности включает:

1) фиксацию сведений об объектах градостроительной деятельности на различных этапах их развития, основанных на зарегистрированных или учтенных в градостроительном кадастре документах;

2) анализ динамики развития объектов градостроительной деятельности на предмет соответствия установленным градостроительным требованиям и ограничениям;

3) обеспечение аналитическими материалами органов исполнительной власти города Москвы и иных заинтересованных лиц.

3. Сведения мониторинга объектов градостроительной деятельности являются основанием для применения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы комплекса мер по приведению фактического использования территорий города Москвы в соответствие с градостроительными регламентами.

4. Порядок ведения мониторинга объектов градостроительной деятельности устанавливается Правительством Москвы.

Глава 4

Предоставление и использование сведений Градостроительного кадастра

Статья 19. Предоставление сведений градостроительного кадастра

1. Сведения градостроительного кадастра предоставляются оператором в соответствии с настоящим Законом.

2. Сведения градостроительного кадастра могут предоставляться пользователю в виде кадастровых документов, а также путем обеспечения доступа к информационным ресурсам через средства связи и информационные сети, включая Интернет.

3. Кадастровыми документами являются:

1) кадастровая справка;

2) паспорт градостроительного объекта.

4. Кадастровая справка, используемая в соответствии с частью 1 статьи 23 настоящего Закона при принятии решений органами государственной власти города Москвы о размещении, строительстве, реконструкции, реставрации, капитальном ремонте объектов, в обязательном порядке должна содержать минимально необходимый набор сведений в соответствии с перечнем, утверждаемым органом архитектуры и градостроительства города Москвы.

5. Форма паспорта градостроительного объекта, перечень подлежащих включению в него сведений и порядок его изготовления устанавливаются Правительством Москвы.

6. Доступ к информационным ресурсам градостроительного кадастра через средства связи и информационные сети, включая Интернет, предоставляется на условиях договора, заключаемого оператором с пользователем информационных ресурсов. Договором в зависимости от категории пользователя определяется объем информации, к которой обеспечивается доступ. Правительством Москвы может быть установлен иной порядок предоставления доступа к информационным ресурсам градостроительного кадастра через средства связи и информационные сети, включая Интернет.

Статья 20. Плата за услуги по предоставлению сведений градостроительного кадастра

1. За услуги оператора по предоставлению сведений градостроительного кадастра взимается плата, за исключением случаев, установленных законодательством. Тарифы и расценки на услуги по предоставлению сведений градостроительного кадастра устанавливаются Правительством Москвы или уполномоченным им органом.

2. Льготы по плате за услуги по предоставлению сведений градостроительного кадастра устанавливаются Правительством Москвы.

3. Органам государственной власти города Москвы, органам государственного финансового контроля города Москвы, органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве, государственным унитарным предприятиям (учреждениям) города Москвы, муниципальным унитарным предприятиям (учреждениям) по вопросам их компетенции и деятельности сведения градостроительного кадастра предоставляются на безвозмездной основе в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы.

4. Жители города Москвы имеют право на бесплатное получение информации о планах градостроительного развития города, а также его территориальных единиц, в границах которых они проживают. При выдаче жителям такой информации в виде документов на бумажных носителях плата взимается в размере, обеспечивающем компенсацию затрат на их изготовление. Состав сведений, предоставляемых жителям города Москвы бесплатно, устанавли-

вается Правительством Москвы в соответствии с федеральным законодательством.

5. Затраты оператора по предоставлению сведений градостроительного кадастра на бесплатной и льготной основе компенсируются в порядке, устанавливаемом договором между оператором и Правительством Москвы.

Статья 21. Отказ в предоставлении информации

1. Основаниями для отказа оператора в предоставлении запрошенных сведений являются установленные федеральным законодательством запреты и ограничения на предоставление информации.

2. В случае отсутствия в градостроительном кадастре запрошенных сведений оператором выдается справка соответствующего содержания.

3. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в судебном порядке.

Статья 22. Возмещение убытков, связанных с предоставлением недостоверной информации

1. Убытки, причиненные предоставлением недостоверных сведений градостроительного кадастра, возмещаются оператором.

2. Оператор вправе принимать меры для компенсации своих расходов на возмещение убытков за счет средств лиц, разработавших содержащую недостоверные сведения документацию или представивших ее для включения в информационные ресурсы градостроительного кадастра.

3. Споры о возмещении убытков решаются в судебном порядке.

Статья 23. Использование сведений градостроительного кадастра

1. Использование сведений градостроительного кадастра о градостроительных регламентах является обязательным для органов государственной власти Российской Федерации и города Москвы, органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве, иных участников градостроительной деятельности в городе Москве при принятии решений о:

1) размещении, строительстве, реконструкции, реставрации, капитальном ремонте градостроительных объектов;

2) установлении границ и разрешенного использования формируемых земельных участков;

3) установлении и изменении разрешенного использования земельных участков, границы которых сформированы ранее;

4) приведении фактического использования земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости в соответствие с градостроительными требованиями и ограничениями;

5) резервировании территорий города для государственных и муниципальных нужд.

2. Решения по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, не соответствующие зарегистрированным в градостроительном кадастре градостроительным регламентам, являются недействительными.

3. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории города Москвы в части, не относящейся к изменению в установленном порядке действующих градостроительных регламентов, акты разрешенного использования участков территории градостроительных объектов, предпроектная и проектная документация на строительство и реконструкцию градостроительных объектов, не соответствующие зарегистрированным в градостроительном кадастре градостроительным регламентам, не подлежат утверждению.

4. Сведения градостроительного кадастра могут использоваться также:

1) при определении соответствия использования земельных участков и находящихся на них иных объектов недвижимости градостроительным требованиям и ограничениям при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

2) при оценке объектов недвижимости;

3) при установлении размеров платы за землю и иные объекты недвижимости;

4) при осуществлении государственного контроля за соблюдением законодательства о градостроительстве;

5) при ведении мониторинга объектов градостроительной деятельности;

6) в иных случаях, установленных законодательством.

Глава 5

Заключительные положения

Статья 24. Вступление настоящего Закона в силу

1. Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

2. Правовые акты органов исполнительной власти города Москвы приводятся в соответствие с настоящим Законом в течение шести месяцев со дня его вступления в силу.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Наш комментарий

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КАДАСТР: БРЭНД, А НЕ ДОКУМЕНТ

Главная особенность создаваемого информационного ресурса – это возможность монопольно зарабатывать на ней. Конечно, половина данных, определяемых Положением как «справочные информационные ресурсы градостроительного кадастра» (п. 4 ст. 12. гл. 3.) могут быть самостоятельно созданы любой коммерческой структурой, специализирующейся на информационной деятельности. И, скорее всего, уже созданы. Но «Градостроительный кадастр» – это бренд, и с его появлением конкурирующие ресурсы вряд ли найдут спрос. Правда, погибая, они могут оказать всемогущему бренду медвежью услугу – появиться в полном объеме в Интернете. Будем надеяться, что так и будет.

Предположение о предстоящей коммерческой эксплуатации Кадастра подтверждается п. 6 ст. 19. гл. 4: «Доступ к информационным ресурсам градостроительного кадастра через средства связи и информационные сети, включая Интернет, предоставляется на условиях договора, заключаемого оператором с пользователем информационных ресурсов...». Понятно, что оператор, выбранный столичным правительством, превратит слова п. 3. ст. 7. гл. 1: «Сведения градостроительного кадастра, предоставленные физическим и юридическим лицам, могут быть использованы ими для создания производной информации, в том числе в целях коммерческого распространения...» в пустой звук.

Конечно, разрозненную информацию может получить каждый, но на ней не заработаешь. А получить в свое распоряжение объем информации, достаточный для статистической обработки и создания самостоятельного информационного продукта вряд ли удастся: кто имел дело со столичными чиновниками, знают, что затраты, связанные с оперативным получением информации в нужном объеме не окупаются никогда.

П. 6. ст. 19. гл. 4 интересен и в своей заключительной части: «Договором в зависимости от категории пользователя определяется объем информации, к которой обеспечивается доступ». Здесь впервые вводится и больше нигде в документе не упоминается понятие «категории пользователя». Оно заявлено явно на будущее, когда станет очевидно, кто основной потребитель базы данных Кадастра, в каких объемах информационных ресурсов он (платежеспособный пользователь) нуждается и, соответственно, сколько с него можно взять по максимуму за услугу, чтобы он согласился заплатить.

П. 4. ст. 20 гл. 4 составлен на первый взгляд демократично: «Жители города Москвы имеют право на бесплатное получение информации о планах градостроительного развития города, а также его территориальных единиц, в границах которых они проживают. При выдаче жителям такой информации в виде документов на бумажных носителях плата взимается в размере, обеспечивающем компенсацию затрат на их изготовление...». Но дальше следует ограничение, которое пока выглядит как незначительное: «...Состав сведений, предоставляемых жителям города Москвы бесплатно, устанавливается Правительством Москвы в соответствии с федеральным законодательством». Можно себе представить объем этих сведений. Но к счастью, уже принят Закон (федерального уровня) о Градостроительной деятельности, в п. 2. ч. 4 ст. 56. гл. 7 («Информационное обеспечение градостроительной деятельности») говорится: «Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках», в которые помещаются копии 13 документов и карт/схем (ч. 5 там же). Обратите внимание и на ч. 8 той же статьи федерального закона: «Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района *бесплатно осуществляют предоставление сведений информационной системы* обеспечения градостроительной деятельности об объектах капитального строительства *в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества* и орган по учету государственного и муниципального имущества *в необходимом объеме*». Так что, прежде чем обратиться к Кадастру, где выдача сведений производится на основе закона городского уровня, стоит обратиться к Информационным системам обеспечения градостроительной деятельности, где выдача сведений производится на основе закона федерального уровня. Обе услуги платные, но во втором случае тариф может оказаться существенно ниже.

Об утверждении положения о порядке выдачи разрешений на производство строительного-монтажных работ

Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 841-ПП

От редакции. Приводимый ниже чисто строительный документ определяет основные требования, предъявляемые на территории города Москвы при выдаче разрешений на производство строительного-монтажных работ: виды разрешений, перечень представляемых документов для их получения, порядок выдачи разрешений, случаи временного приостановления и досрочного прекращения их действия, ответственность ИГАСН и участников строительства.

В целях реализации Закона города Москвы от 11.06.2003 № 41 «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве» Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить и ввести в действие с 21.12.2004 Положение о порядке выдачи разрешений на производство строительного-монтажных работ (приложение).

2. Признать утратившим силу с 21.12.2004 распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 20.09.99 № 722-РЗП «Об утверждении перечня документов (форма ИГАСН № 119/99), предоставляемых заказчиком (застройщиком) для оформления разрешения на выполнение строительного-монтажных работ по строительству объектов производственного и непромышленного назначения».

3. Признать утратившим силу с 21.12.2004 пункт 3 распоряжения первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 20.04.2001

№ 232-РЗП «О признании утратившими силу распоряжений заместителя Премьера Правительства Москвы от 07.06.94 № 1003-РЗП, от 02.06.97 № 579-РЗП и внесении изменений в распоряжение заместителя Премьера Правительства Москвы от 20.09.99 № 722-РЗП».

4. Признать утратившим силу приложение 18 к Положению о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве, утвержденному распоряжением Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ.

5. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы в трехмесячный срок подготовить предложения по приведению в соответствие с настоящим постановлением действующих нормативных правовых актов или их отмене.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы В.И. Ресина

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Приложение

Положение о порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Законом города Москвы от 11.06.2003 № 41 «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в городе Москве».

Положение определяет основные требования, предъявляемые на территории города Москвы при выдаче разрешений на производство строительно-монтажных работ.

1.2. Разрешение на производство строительно-монтажных работ по объектам производственного и непромышленного назначения выдается заказчику (застройщику) на основании разрешения на строительство, реконструкцию градостроительного объекта, а также иных документов, определенных в п. 3.1.2 настоящего Положения.

1.3. Разрешение на производство строительно-монтажных работ служит основанием для выполнения указанных в нем видов работ в строгом соответствии с разрешением на строительство, реконструкцию градостроительного объекта, утвержденной проектной и технической документацией, а также является необходимым документом при приемке и вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта.

1.4. Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

1.5. Разрешение на производство строительно-монтажных работ является основанием для выдачи соответствующих ордеров Объединению административно-технических инспекций города Москвы.

2. Виды разрешений на производство строительно-монтажных работ и срок их действия

2.1. Разрешения на производство строительно-монтажных работ подразделяются на два вида:

- разрешение на производство всех строительно-монтажных работ по объекту;

- разрешение на производство отдельных видов строительно-монтажных работ - подготовительные работы, земляные работы по устройству котлованов, прокладка коммуникаций, устройство фундаментов, возведение надземной части и т.д.

2.2. Срок действия разрешения устанавливается Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы исходя из периода времени, необходимого для строительства объекта или выполнения отдельных видов работ, а также исходя из сроков действия разрешения на строительство, реконструкцию.

2.3. По истечении срока действия разрешения заказчик обязан продлить его в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в недельный срок.

2.4. При передаче права на строительство объекта другому инвестору, изменении организационно-правовой формы предприятия-заказчика или передаче подряда на строительство другой строительной организации разрешение подлежит переоформлению в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в трехнедельный срок.

3. Перечень представляемых документов для получения разрешений на производство строительно-монтажных работ

3.1. Для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ по объекту в Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы представляются следующие документы и материалы:

3.1.1. Органами исполнительной власти города Москвы и городскими организациями:

3.1.1.1. Разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта (Москомархитектура).

3.1.1.2. Проект, согласованный и утвержденный в установленном порядке (Москомархитектура).

3.1.1.3. Заключение органа государственной экспертизы по проекту (Мосгосэкспертиза).

3.1.1.4. Акт Мосгоргеотреста о разбивке осей зданий и сооружений (Мосгоргеотрест).

3.1.2. Заказчиком (застройщиком):

3.1.2.1. Заявление на получение разрешения на производство строительно-монтажных работ.

3.1.2.2. Стройгенплан, согласованный с архитектурно-планировочным управлением соответствующего административного округа, отделом подземных сооружений Мосгоргеотреста, органом государственного санитарно-эпидемиологического надзора в городе Москве, органом государственной противопожарной службы в городе Москве и другими заинтересованными организациями.

3.1.2.3. Лицензия организации-заказчика, приказ о назначении ответственного лица за ведение технического надзора.

3.1.2.4. Лицензия строительной подрядной организации, приказ о назначении ответственного лица за производство работ.

3.1.2.5. Лицензия проектной организации, приказ и копия договора на ведение авторского надзора.

4. Порядок выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ

4.1. Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в срок не более 21 рабочего дня производит оформление разрешения на производство строительно-монтажных работ или направляет застройщику мотивированный отказ за подписью начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы или уполномоченного им заместителя начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

4.2. В случае положительного решения Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы выдает заказчику соответствующее разрешение за подписью начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы или уполномоченного им заместителя начальника Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы.

4.3. Копия выданного Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы разрешения на производство строительно-монтажных работ должна храниться на стройплощадке и предъявляться по первому требованию должностных лиц государственных надзорных органов.

4.4. В процессе строительства заказчик информирует Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы об изменении условий, на основании которых про-

производилась выдача разрешения (замена производителя работ, лиц, осуществляющих технический и авторский надзор на объекте, окончание срока действия лицензии, существенные изменения проектных решений и т.д.).

5. Временное приостановление, досрочное прекращение действия разрешения на производство строительно-монтажных работ

5.1. Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть временно приостановлено в случаях:

5.1.1. Невыполнения генеральным подрядчиком и заказчиком предписаний Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы по обеспечению качества строительства.

5.1.2. Несоответствия выполненных работ требованиям проектной документации в случаях невозможности устранения дефектов без остановки работ.

5.1.3. Неоднократных нарушений технологии производства работ, приводящих к ухудшению их качества и качества объектов строительства.

5.1.4. Обнаружения в процессе эксплуатации аналогичных объектов дефектов, вызывающих аварии (выход из строя), если эти дефекты имеют место и на строящемся объекте.

5.1.5. Приостановления действия лицензий заказчика, генерального подрядчика.

5.1.6. Приостановления действия разрешения на строительство, реконструкцию.

5.2. Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть досрочно прекращено в случаях:

5.2.1. Возникновения при выполнении работ угроз безопасности территории и населения.

5.2.2. Нарушений нормативных требований и утвержденных проектных решений, влекущих за собой снижение характеристик прочности и устойчивости, а также в случае угрозы аварий зданий и сооружений.

5.2.3. Досрочного прекращения действия разрешения на строительство, реконструкцию.

5.3. Действие разрешения на производство строительно-монтажных работ приостанавливается на срок, необходимый для устранения причин, послуживших для приостановления его действия.

6. Ответственность Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы и участников строительства

6.1. Действия должностных лиц Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы по вопросам выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ могут быть обжалованы в установленном законодательством порядке.

6.2. Выполнение строительно-монтажных работ на объекте без полученного или не про-

шедшего в установленные сроки перерегистрацию разрешения, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы

Постановление Правительства Москвы от 25 января 2005 г. № 43-ПП

От редакции. В настоящем документе устанавливается новый порядок взаимоотношений между правообладателями земельных участков при реализации градостроительных объектов. Подготовка и оформление предложений по реализации градостроительного проекта осуществляются в два этапа (на втором определяется размер площади, передаваемой в собственность городу и размер компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру).

В целях совершенствования системы подготовки и внесения проектов распорядительных документов по размещению строительных объектов на территории города Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Установить, что:

1.1. Поступающие обращения подразделяются на:

1.1.1. Обращения собственников нежилых и жилых зданий, а также собственников, пользователей и арендаторов земельных участков, предоставленных сроком на 25 и более лет, расположенных в границах территории предполагаемого строительства (обращения правообладателей) без изменения границ существующего земельного участка.

1.1.2. Обращения правообладателей по проектам нового строительства или реконструкции, предполагающим изменение границ существующего земельного участка.

1.1.3. Инициативные предложения о реализации градостроительных объектов.

1.2. Решение о строительстве, реконструкции градостроительного объекта издается в форме:

1.2.1. Распоряжения префекта административного округа по объектам строительства, реконструкции категории III в случае обращения правообладателя и без изменения границ существующего земельного участка (п. 1.1.1).

1.2.2. Распоряжения Правительства Москвы во всех иных случаях (объекты категории I и II).

2. Утвердить Порядок рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы и принятия решений о строительстве, реконструкции (приложение).

3. Москомархитектуре обеспечить определение объемно-планировочных показателей и функционального назначения объектов исключительно на основании утвержденной градостроительной документации в соответствии с постановлением 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".

4. Установить, что в целях реализации городских строительных программ по обращениям органов государственной власти, религиозных организаций для строительства зданий и сооружений соответствующего назначения, общественных организаций и организаций, выполняющих социально значимые для города функции, а также при проведении комплексной реорганизации территорий производственных зон по инициативе собственников нежилых и жилых зданий, собственников, пользователей и арендаторов земельных участков, предоставленных на 25 и более лет за счет собственных и привлеченных средств, подготовка и оформление

предложений по реализации градостроительного проекта осуществляется в два этапа с подготовкой по каждому соответствующего распоряжительного документа Правительства Москвы:

4.1. На первом этапе инвестором за счет собственных и привлеченных средств обеспечивается разработка в установленном порядке градостроительной документации на разрешенный вид использования территории с получением предварительных технических условий на присоединение, подготовка заключения по затратам на строительство инженерных сетей и сооружений по объекту, по освобождению земельного участка и зданий, строений, сооружений, расположенных на этом земельном участке, от существующих обременений.

По градостроительным проектам реорганизации производственных территорий с последующей застройкой новыми объектами разрешенного назначения и реконструкцией существующих объектов с изменением функционального назначения осуществляется разработка документации на стадии "Проект" с обязательной проработкой места размещения переводимого производства и оценкой затрат на перебазирование.

4.2. На втором этапе Департаментом экономической политики и развития города Москвы при участии Департамента земельных ресурсов города Москвы и Департамента имущества города Москвы определяются на основе разработанной в установленном порядке предпроектной (проектной) документации (п. 4.1) с учетом дополнительных затрат по снятию обременений с земельных участков и объектов, подлежащих ре-

конструкции, сроки и условия реализации инвестиционных проектов, в том числе:

4.2.1. Размер площади, передаваемой в собственность городу Москве, в процентном выражении от общей площади объекта.

4.2.2. Размер компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру.

5. Первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресину В.И. обеспечить организацию оперативного рассмотрения обращений и системы действенного контроля за подготовкой и выпуском распорядительных документов в сроки, установленные Регламентом Правительства Москвы.

6. Органам исполнительной власти города Москвы не допускать внесение предложений о передаче на бесконкурсной основе объектов под реконструкцию и земельных участков под строительство, включенных в перечни конкурсных объектов. Подбор инвесторов по данным объектам осуществляется исключительно в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 27.04.2004 N 255-ПП "О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов".

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первых заместителей Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В. и Ресина В.И.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Наш комментарий. Пункты 5 и 6 можно назвать слабо обнадеживающими. Сроки рассмотрения обращений, как известно, вызывают наибольшие нарекания со стороны инвесторов, для которых каждый день просрочки означает убытки и неизбежно ведет к увеличению стоимости будущего квадратного метра. В прессе неоднократно говорилось о «дружественных» городу строительных компаниях, получающих разрешения на реконструкцию и застройку на внеконкурсной основе. Теперь органам исполнительной власти предписано покончить с этой практикой. Контроль за выполнением этих предписаний возложен на первых заместителей мэра – тех, кто и без этого Постановления должен был этим заниматься.

Приложение

Порядок рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы и принятия решений о строительстве, реконструкции

1. Основные положения

1.1. Настоящий Порядок в соответствии с Законом города Москвы от 09.07.2003 N 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" и распоряжением Правительства Москвы от 15.03.2004 N 428-РП "О порядке внесения проектов распорядительных документов по размещению строительных объектов в городе" регламентирует деятельность органов исполнительной власти города Москвы, связанную с рассмотрением обращений и подготовкой проектов распорядительных документов по размещению строительных объектов в городе Москве, за исключением обращений по объектам категории III, по которым решения о строительстве, реконструкции издаются в форме распоряжения префекта административного округа.

1.2. Поступающие на имя первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, обращения рассматриваются в Управлении координации деятельности Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы (далее - Управление координации) по видам обращений согласно п. 1.1 настоящего постановления.

1.3. Обращения правообладателей, указанных в п. 1.1.1 настоящего постановления, рассматриваются исключительно при наличии Акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции (далее - Акт разрешенного использования), выдаваемого правообладателю в установленном порядке.

Акт разрешенного использования выдается Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы для подготовки проекта распорядительного документа (решения) о строительстве (реконструкции, реновации) градостроительного объекта.

1.4. Решения о размещении градостроительных объектов на производственных территориях с оформлением соответствующих распорядительных документов принимаются в установленном порядке по результатам обсуж-

дения вопроса на Городской комиссии по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории города Москвы, и реабилитации освобождаемых территорий.

2. Рассмотрение обращений собственников нежилых и жилых зданий, а также собственников, пользователей и арендаторов земельных участков, предоставленных на 25 лет и более, расположенных в границах территории предполагаемого строительства без изменения границ существующего земельного участка

2.1. Обращение правообладателя с приложенным Актом разрешенного использования по поручению первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, представляется в Департамент экономической политики и развития города Москвы для определения экономических условий реализации инвестиционного проекта и в префектуру соответствующего административного округа для подготовки проекта распорядительного документа Правительства Москвы.

Срок подготовки Департаментом экономической политики и развития города Москвы заключения по условиям реализации инвестиционного проекта и предложений по объему компенсации городу за инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру - 30 дней.

Срок подготовки проекта распорядительного документа в префектуре административного округа с момента получения заключения из Департамента экономической политики и развития города Москвы - 15 дней.

2.2. Подготовленный в установленном порядке префектурой административного округа проект распорядительного документа, включая экономические условия реализации инвестиционного проекта, представляется префектурой правообладателю (заявителю) для согласования.

При отсутствии согласования заявителем проекта распорядительного документа в течение 30 дней вопрос снимается с рассмотрения.

2.3. После согласования заявителем представленных материалов проект распорядитель-

ного документа передается префектурой административного округа Управлению координации для доклада первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, который вносит его на рассмотрение в Правительство Москвы.

2.4. Срок рассмотрения обращения и подготовки проекта распорядительного документа с обязательным информированием заявителя - 45 дней.

2.5. В случае несогласия заявителя с предлагаемыми условиями реализации инвестиционного проекта и проектом распорядительного документа он имеет право обратиться на имя первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, или в Городскую комиссию по вопросам предоставления земельных участков и градостроительного регулирования.

3. Рассмотрение обращений по инициативным предложениям о реализации градостроительных проектов, в том числе правообладателей на территории предполагаемого строительства, реконструкции (пп. 1.1.2 и 1.1.3 настоящего постановления)

3.1. Обращения докладываются первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, развития и реконструкции города Москвы, и по его поручению направляются для подготовки соответствующих заключений (срок подготовки и представления заключений в Управление координации - 2 недели).

3.1.1. Комитету по архитектуре и градостроительству города Москвы - для подготовки заключения о возможности использования указанного земельного участка и проведения необходимых работ по обоснованию строительства, разработке градостроительной документации либо выполнению работ по подбору участка с приложением справки Государственного градостроительного кадастра.

3.1.2. Департаменту экономической политики и развития города Москвы при участии Департамента земельных ресурсов города Москвы и Департамента имущества города Москвы - для подготовки заключения по существу имеющихся правоотношений на рассматриваемом земельном участке и расположенного на

его территории здания и сооружения, целесообразности реализации рассматриваемого проекта на предлагаемых условиях.

3.1.3. В префектуру соответствующего административного округа - для подготовки заключения о целесообразности строительства объекта по указанному адресу.

3.1.4. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы - для подготовки заключения о наличии (или отсутствии) градостроительного объекта в утвержденных адресных перечнях соответственно:

- жилищного назначения и социальной сферы - в адресных перечнях для разработки документации и определения направления строительства (за счет средств городского бюджета или проведения инвестиционных конкурсов (аукционов) - в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 29.07.2003 N 597-ПП "О порядке формирования адресных перечней строек и городских программ жилищного строительства";

- нежилого назначения - в адресных перечнях для подготовки предпроектной и лотовой документации для последующего проведения конкурсов и выпуска разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.5. В отраслевые органы исполнительной власти города Москвы с учетом функционального назначения объекта - при необходимости - для подготовки заключения о целесообразности строительства объекта.

3.2. С учетом заключений, подготовленных перечисленными в п. 1 органами исполнительной власти города Москвы, Управление координации представляет первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, предложения для принятия решения:

3.2.1. О включении объекта в перечень конкурсных объектов и проведении конкурса в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 27.04.2004 N 255-ПП "О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов", с информированием первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс экономической политики и развития города Москвы.

3.2.2. О возможном размещении и предполагаемых сроках строительства градостроительного объекта, предоставлении в порядке согласно п. 4 настоящего постановления земельного участка

под строительство (реконструкцию, реновацию) при положительном заключении Департамента экономической политики и развития города Москвы и префектуры соответствующего административного округа.

Одновременно представляется проект поручения префектуре соответствующего административного округа либо отраслевому органу исполнительной власти города Москвы о подготовке проекта распорядительного документа и Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы - о включении адреса в соответствующий адресный перечень (п. 1.4).

3.2.3. Об отказе в связи с невозможностью размещения градостроительного объекта с проектом ответа автору обращения.

3.3. Принятые решения доводятся до инициатора обращения, соответствующих органов исполнительной власти города Москвы и структурных подразделений Аппарата Мэра и Правительства Москвы Управлением координации деятельности Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы.

3.4. Срок ответа инициатору обращения - 30 дней.

4. Подготовка и оформление проекта распоряжения Правительства Москвы о строительстве, реконструкции градостроительных объектов

4.1. Префектура административного округа либо отраслевой орган исполнительной власти города Москвы на основании соответствующего поручения осуществляют подготовку проекта распорядительного документа, согласовывают его с исполнителями по поручениям, содержащимся в проекте документа, направляют его в Управление координации для представления первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, для по-

следующего согласования с членами Правительства Москвы в установленном порядке.

4.2. Начальник Управления координации - ответственный исполнитель по проекту распорядительного документа - представляет его на визирование первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, для направления проекта на согласование членам Правительства Москвы, возглавляющим комплексы городского управления, и другим членам Правительства Москвы по принадлежности.

4.3. Управление координации передает органу исполнительной власти, представившему соответствующий проект распорядительного документа в Управление, полученные согласования, а также замечания и предложения для доработки проекта.

4.4. Орган исполнительной власти обеспечивает доработку и согласование проекта распорядительного документа в порядке, установленном Регламентом Правительства Москвы.

4.5. Контроль за выполнением распорядительных документов Правительства Москвы по размещению строительных объектов в городе Москве возлагается на члена Правительства Москвы, представляющего проект распорядительного документа или осуществляющего контроль за деятельностью и координацию работы отраслевого органа исполнительной власти города Москвы, представляющего проект распорядительного документа, а также первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, вносящего проект распорядительного документа в Правительство Москвы.

4.6. Сроки подготовки и согласования проектов распорядительных документов Правительства Москвы о строительстве и реконструкции градостроительных объектов определяются в соответствии с Регламентом Правительства Москвы.

О мерах по стимулированию инвестиционной деятельности в области жилищного строительства

Постановление Правительства Москвы от 11 января 2005 г. № 8-ПП

В целях стимулирования инвестиционного процесса и повышения коммерческой привлекательности строительных жилищных проектов Правительство Москвы постановляет:

1. Руководителю Комплекса экономической политики и развития города Москвы обеспечить при определении размера компенсации инвесторами городу затрат на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру при строительстве и реконструкции жилых объектов, рассчитываемого в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 19.08.2003 N 698-ПП "Об утверждении Методики определения размера компенсации инвесторами городу за социальную и инженерную инфраструктуру при строительстве и реконструкции жилых объектов" (в редакции постановления Правительства

Москвы от 06.07.2004 N 470-ПП), применение к итоговой сумме компенсации дополнительного коэффициента 0,7.

2. Установить действие указанного порядка расчетов (п. 1) до принятия правового акта Правительства Москвы о корректировке базовых показателей Методики, определенных постановлением Правительства Москвы от 19.08.2003 N 698-ПП "Об утверждении Методики определения размера компенсации инвесторами городу на социальную и инженерную инфраструктуру при строительстве и реконструкции жилых объектов" (в редакции постановления Правительства Москвы от 06.07.2004 N 470-ПП).

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

И.о. Мэра Москвы
В.П. Шанцев

Об изменении цен на жилищно-коммунальные услуги для населения

Постановление Правительства Москвы от 7 декабря 2004 г. № 863-ПП

От редакции. В данном рабочем документе устанавливаются плата за наем (социальный) жилых помещений, находящихся в собственности города и цены на все виды коммунальных услуг для собственников и нанимателей (социальных) жилья в домах, на содержание которых выделяются бюджетные средства. Сами цены приводятся в Приложениях.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2003 года N 304-ПП "О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений", с учетом постановлений Региональной энергетической комиссии города Москвы и распоряжений Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 ноября 2004 года N 25-Р и N 26-Р Правительство Москвы постановляет:

1. Установить после принятия Закона города Москвы "О бюджете города Москвы на 2005 год" и ввести в действие с 1 января 2005 года:

1.1. Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда города Москвы, для граждан, приватизировавших жилые помещения, и для иных граждан-собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, в домах, на содержание которых выделяются бюджетные дотации, согласно приложению 1.

1.2. Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ), применяемые при расчетах между государственной жилищной организацией и ЖК, ЖСК, ТСЖ, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм гражданами-собствен-

никами жилых помещений, имеющими единственное жилье и зарегистрированными в нем, согласно приложению 2.

1.3. Ставки платы за наем (социальный) жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, согласно приложению 3.

1.4. Цену на услугу по вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов для граждан-нанимателей и граждан-собственников жилых помещений (пп. 1.1 и 1.2) в размере 18 руб. 40 коп. с человека в месяц (с НДС).

1.5. Цены на услуги водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением согласно приложению 4.

1.6. Цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения для расчетов с населением согласно приложению 5.

1.7. Тарифы на электрическую энергию, отпускаемую ОАО "Мосэнерго" для населения, согласно приложению 6.

2. Принять к сведению, что в цену, указанную в пункте 1.4, включен платеж за размещение отходов производства и потребления (экологический платеж).

3. Установить, что жилищные и иные организации независимо от их ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности, производящие расчеты с населением за услугу по вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов по

цене, указанной в пункте 1.4, обязаны перечислять средства, полученные в оплату экологического платежа в размере 1 руб. 60 коп. с человека в месяц, на счет ГУП "Экотехпром" для последующего внесения платежа за размещение отходов производства и потребления.

4. Руководителю Комплекса городского хозяйства города Москвы обеспечить подготовку правового акта города Москвы об утверждении регионального перечня услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья.

5. Признать утратившими силу пункты 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 постановления Правительства Москвы от 16 декабря 2003 года N 1035 ПП "Об изменении ставок оплаты жи-

лищно-коммунальных услуг для населения" и приложения 1, 2, 3, 4, 5 к нему.

6. Текст настоящего постановления подлежит опубликованию в официальных изданиях Мэра и Правительства Москвы.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Вице-мэра Москвы Шанцева В.П., первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Аксенова П.Н. и первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Приложение 1

Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда города Москвы, для граждан, приватизировавших жилые помещения, и для иных граждан-собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, в домах, на содержание которых выделяются бюджетные дотации

N п/п	Категории жилых домов	Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, за 1 кв. м общей площади в месяц (руб./ кв. м с НДС)	
		Для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	Для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	3,70	3,30
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	3,50	3,10
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	3,30	3,30
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и мусоропровода	3,10	3,10
5.	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60% и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	1,50	1,50

Примечания. 1. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилья с нанимателей и собственников жилых помещений, проживающих в коммунальных квартирах либо в общежитиях с покомнатным заселением, взимается с 1 кв. м жилой площади. При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан плата за содержание и ремонт жилья распределяется между ними пропорционально количеству койкомест.

2. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное - многоточечная газовая колонка).

3. Плата за содержание и ремонт жилья предусматривает оплату услуг по управлению жилищным фондом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, его общедомового инженерного оборудования, сетей, коммуникаций и придомовой территории.

4. Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат квартиры без учета площади встроенных шкафов.

5. Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги - сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

6. В домах с лифтом, который установлен со второго этажа, или между первым и вторым, или вторым и третьим этажами, плата за услуги по содержанию и ремонту жилья с собственников и нанимателей жилых помещений, расположенных на втором этаже, взимается по ценам, установленным для соответствующей категории дома для первого этажа.

7. Указанные размеры цен на содержание и ремонт жилья в квартирах, оборудованных газовыми водонагревателями, уменьшаются на 10 копеек.

8. Информация о расположении квартиры принимается согласно экспликации на дом.

9. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилья с нанимателями и собственниками жилых помещений, расположенных на двух уровнях - первом и втором этажах, платежи начисляются по наивысшей цене.

10. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилья с гражданами-собственниками жилых помещений, имеющими более одного жилого помещения или не зарегистрированными в нем, плата взимается исходя из фактических затрат по содержанию дома. При этом стоимость названных услуг рассчитывается и утверждается организацией, осуществляющей по договору с собственниками жилых помещений функции управления жилищным фондом, независимо от ее ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности.

11. Платежи в оплату услуг по содержанию и ремонту жилья за площадь, превышающую установленные нормы, взимаются по ценам, установленным для соответствующей категории дома, увеличенным в 2,5 раза, но не выше фактической стоимости.

12. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилья и отопления с гражданами, имеющими более одного жилого помещения, но признанными в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также многодетными семьями, приобретшими в собственность жилые помещения с помощью безвозмездных субсидий, выделенных на приобретение жилья независимо от количества жилых помещений, но в пределах установленных норм, плата за названные услуги взимается по ценам и на условиях, установленных для собственников жилья в результате приватизации.

Приложение 2

Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ), применяемые при расчетах между государственной жилищной организацией и ЖК, ЖСК, ТСЖ, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм гражданами-собственниками жилых помещений, имеющими единственное жилье и зарегистрированными в нем

N п/п	Категории жилых домов	Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе ТСЖ за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, за 1 кв. м общей площади в месяц (руб./кв. м с НДС)	
		Для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	Для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	3,50	3,10
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	3,30	2,90
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	3,10	3,10
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и мусоропровода	2,90	2,90
5.	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60% и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	1,30	1,30

Примечания. 1. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное - многоточечная газовая колонка).

2. Плата за организацию и выполнение работ по содержанию жилищного фонда домов ЖК, ЖСК, ТСЖ предусматривает оплату услуг по организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, его общедомового инженерного оборудования, сетей, коммуникаций и придомовой территории.

3. В домах с лифтом, который установлен со второго этажа, или между первым и вторым, или вторым и третьим этажами, плата за услуги по организации и выполнению работ по содержанию жилищного фонда с собственников квартир и пайщиков ЖСК и ЖК, имеющих квартиры, расположенные на втором этаже, взимается по ценам, установленным для соответствующей категории дома для первого этажа.

4. Информация о расположении квартиры принимается согласно экспликации на дом.

5. Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги - сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

6. Указанные размеры цен на услуги по организации и выполнению работ по содержанию жилищного фонда домов ЖК, ЖСК, ТСЖ для граждан, проживающих в жилых помещениях, оборудованных газовыми водонагревателями, уменьшаются на 10 копеек.

7. При расчетах за услуги по организации и выполнению работ по содержанию жилищного фонда домов ЖК, ЖСК, ТСЖ учитывается, что собственникам жилых помещений и пайщикам ЖК, ЖСК, ТСЖ, проживающим в квартирах, расположенных на двух уровнях - первом и втором этажах, платежи в оплату названных услуг начисляются по наивысшей цене.

8. При расчетах за услуги по организации и выполнению работ по содержанию жилищного фонда домов ЖК, ЖСК, ТСЖ плата за названную услугу за жилые помещения, принадлежащие гражданам, имеющим более одного жилого помещения или не зарегистрированными в нем, рассчитывается исходя из фактических затрат по содержанию дома.

9. Платежи в оплату услуг по организации и выполнению работ по содержанию жилищного фонда за площадь, превышающую установленные нормы, взимаются по ценам, установленным для соответствующей категории дома, увеличенным в 2,5 раза, но не выше фактической стоимости.

Приложение 3

Ставки платы за наем (социальный) жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы

N п/п	Виды жилых домов	Размер ставок платы за наем (социальный) жилых помещений за 1 кв. м общей площади в месяц (руб./кв. м)	
		Зона	
		I	II
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0,80	0,60
2.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0,40	0,30

Примечания. 1. Указанные ставки платы за наем жилых помещений в коммунальных квартирах принимаются на 1 кв. м жилой площади.

2. Плата за наем не взимается в:

- домах с износом 60% и более;
- домах без одного и более вида удобств;
- домах, находящихся в аварийном состоянии;
- домах, расположенных в закрытых военных городках;
- домах серии К-7, П-32, 1-335, П-35;
- общежитиях;
- служебных жилых помещениях;
- квартирах (комнатах), признанных в установленном порядке аварийными или непригодными для проживания.

3. В отдельных квартирах, в которых коэффициент соотношения общей и жилой площади 2 или более, указанные ставки платы за наем применяются с коэффициентом 2. Указанное не распространяется на однокомнатные квартиры, жилая площадь которых 18 кв. м и менее, а также квартиры, площадь которых меньше или равна социальной норме, установленной для семьи данного состава, или занимаемые гражданами, которым предоставлено право на дополнительную площадь по медицинским показаниям.

4. Удобства - электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное - многоточечная газовая колонка).

5. Плата за наем - платежи населения, проживающего в жилых помещениях, находящихся в собственности города Москвы, на восстановление жилищного фонда.

6. Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат квартиры без учета площади встроенных шкафов.

7. Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги - сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

8. При расчетах за наем с нанимателями жилых помещений налог на добавленную стоимость не взимается.

9. Информация о расположении квартиры принимается согласно экспликации на дом.

10. Границы зон для взимания платы за наем:

- первая зона - в пределах третьего транспортного кольца. Граница проходит по Ломоносовскому проспекту, ул. Дружбы, Университетскому проспекту, Мосфильмовской ул., по оси малого кольца МЖД, оси Белорусского направления МЖД, 1-му Хорошевскому проезду, по границе промзоны N 7, 2-му Боткинскому проезду, Беговой ул., ул. Новая Башиловка, ул. Нижняя Масловка, Полковой ул., Стрелецкой ул., Стрелецкому пер., по оси Рижского направления МЖД, оси Ярославского направления МЖД, ул. Сокольнический Вал, ул. Олений Вал, по оси реки Яузы, оси Казанского направления МЖД, шоссе Энтузиастов, 2-му Кабельному проезду, Красноказарменной ул., ул. Лефортовский Вал, 1-му Проломному переулку, по западной границе промзоны N 20, Таможенному проезду, ул. Золоторожский Вал, по оси Курского направления МЖД, Калитниковской Средней ул., 2-й Скотопроегонной ул., Сибирскому проезду, ул. Талалихина, Волгоградскому проспекту, по оси малого кольца МЖД, Автозаводской ул., 3-му Автозаводскому переулку, ул. Ленинская Слобода, по оси реки Москвы, Духовскому пер., Большой Тульской ул., по оси Павелецкого направления МЖД, скоростной дороге N 3 Теплый Стан - Владычино, по оси малого кольца МЖД, Ленинскому проспекту, Воробьевскому шоссе, по южной границе территории Дворца пионеров, ул. Коперника, далее по Ломоносовскому проспекту;

- вторая зона - территории Москвы, не вошедшие в первую зону.

Приложение 4

Цены на услуги водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением

N п/п		Единица измерения	Цены на услуги водоснабжения и водоотведения в месяц, в том числе (руб.)		
			холодная вода	холодная вода для нужд горячего водоснабжения	канализация
1	2	3	4	5	6
1.	Цены на услуги водоснабжения и водоотведения при закрытой схеме горячего водоснабжения:				
	- жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	руб./чел.	42,50	29,00	61,50
	- жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с многоточечными газовыми нагревателями	руб./чел.	35,80	24,50	52,00
	- жилые дома, оборудованные канализацией, водопроводом с газовыми нагревателями у ванн	руб./чел.	34,50	23,60	50,00
	- жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, газом и горячим водоснабжением	руб./чел.	26,60	18,20	38,50
	- жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн, с газопроводом	руб./чел.	16,60	11,40	24,10
2.	Цены на услуги водоснабжения и водоотведения при открытой схеме горячего водоснабжения:				
	- жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	руб./чел.	42,50	29,00	61,50
	- жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, канализацией, газом и горячим водоснабжением	руб./чел.	26,60	18,20	38,50

1	2	3	4	5	6
3.	Цены на услуги водоснабжения для населения, пользующегося водой из водозаборных колонок:				
	- на хозяйственно-питьевые нужды	руб./чел.	11,20		
	- на поливку посадок на приусадебных участках в течение поливочного сезона	руб./кв. м	1,00		

Примечание. В цены на услуги водоснабжения и водоотведения включен налог на добавленную стоимость.

Приложение 5

Цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения для расчетов с населением

№ п/п		Единица измерения	Цены на услуги отопления и горячего водоснабжения в месяц (руб.)
1.	Цена на услугу отопления для граждан:		
	- нанимателей жилых помещений за площадь, занимаемую в пределах установленных норм	руб./кв. м общей площади жилого помещения	6,70
	- имеющих в собственности единственное жилое помещение и зарегистрированных в нем, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм	руб./кв. м общей площади жилого помещения	6,70
	Цена на услугу отопления для граждан:		
	- нанимателей и собственников жилья за общую площадь жилого помещения, превышающую установленные нормы	руб./кв. м общей площади жилого помещения	10,70
	- имеющих более одного жилого помещения	руб./кв. м общей площади жилого помещения	10,70
2.	Цена на услугу подогрева воды для нужд горячего водоснабжения	руб./чел.	123,80

Примечание. В цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения включен налог на добавленную стоимость.

Приложение 6

Тарифы на электрическую энергию, отпускаемую ОАО "Мосэнерго" для населения

№	Наименование потребителей	Тариф, (руб. / кВтч)
1.	Население городское (с учетом НДС) при отсутствии автоматизированной системы учета	
	В том числе:	
	- электрические плиты	1,08
	- газовые плиты	1,53

Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2005 году

Постановление Правительства Москвы от 18 января 2005 г. № 31-ПП

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

1. Утвердить для целей налогообложения в 2005 году коэффициент пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, в размере 27 к уровню цен на 1 января 1991 года.

2. Государственному унитарному предприятию города Москвы "Московское городское бюро технической инвентаризации" при расчетах инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, зарегистрированных в установленном порядке в органах

исполнительной власти по состоянию на 1 января 2005 года, для целей налогообложения в 2005 году применять коэффициент пересчета восстановительной стоимости, установленный пунктом 1 настоящего постановления.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Москвы от 20 апреля 2004 года № 247-ПП "Об установлении коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для налогообложения в 2004 году".

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

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Об утверждении тарифов на водоснабжение и водоотведение для потребителей МГУП «Мосводоканал» на 2005 год

Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 9 декабря 2004 г. № 60

(в ред. постановления Региональной энергетической комиссии г. Москвы от 18.01.2005 № 2)

От редакции. Четыре приводимые ниже постановления Правительства Москвы устанавливают новые тарифы на водоснабжение и водоотведение, тепло и электричество для потребителей и горячую воду для населения. Постановления, будучи документами касающимися, прежде всего, городского хозяйства, затрагивают все население столицы, так как любое «упорядочение тарифов» означает увеличение расходов каждого москвича.

Пятый документ - распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы повышает цены на оплату жилья для населения с 1 января 2005 года. В приложениях к Распоряжению приводятся новые ставки за 1 кв.м.

Исходя из необходимости компенсации экономически обоснованных затрат МГП «Мосводоканал» на водоснабжение и водоотведение, обусловленных увеличением тарифов на электроэнергию, индексацией заработной платы, увеличением затрат на ремонт и обслуживание технологического оборудования, и в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 января 2002 г. № 75-ПП «О передаче полномочий Региональной энергетической комиссии г. Москвы» Региональная энергетическая комиссия города Москвы постановляет:

1. Утвердить тарифы на водоснабжение и водоотведение для МГУП «Мосводоканал» согласно приложению и ввести их в действие с 1 января 2005 года, кроме тарифов для 1-й группы потребителей.

2. Тарифы на водоснабжение и водоотведение для 1-й группы потребителей, утвержден-

ные настоящим постановлением, вводятся в действие с даты введения в действие ставок оплаты населением услуг по водоснабжению и водоотведению.

3. Признать утратившими силу с 1 января 2005 года тарифы на водоснабжение и водоотведение, утвержденные постановлением РЭК Москвы от 8 декабря 2003 года № 75, кроме тарифов для 1-й группы потребителей.

4. До даты введения в действие новых ставок оплаты населением услуг по водоснабжению и водоотведению действуют тарифы на водоснабжение и водоотведение для 1-й группы потребителей, утвержденные постановлением РЭК Москвы от 8 декабря 2003 года № 75.

Председатель
Региональной энергетической
комиссии города Москвы
В. Шанцев

Приложение

Тарифы на водоснабжение и водоотведение для МГП «Мосводоканал»

№ п/п	Группы потребителей	Тарифы (руб./куб. м)	
		Водоснабжение	Водоотведение
1.	1-я группа (с НДС)	6,12	5,27
2.	2-я бюджетная группа	5,28	4,68
3.	2-я хозрасчетная группа и 3-я группа	10,0	9,5
4.	Оптовые потребители-перепродавцы	5,19	4,47
5.	Техническая вода	1,66	

Об установлении тарифов на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую ОАО «Мосэнерго» потребителям города Москвы, в 2005 году

Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 15 декабря 2004 г. № 63

В соответствии с Федеральным законом от 14 апреля 1995 года № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации», Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 года № 109, Методическими указаниями по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденными приказом ФСТ России от 6 августа 2004 года № 20-э/2, приказом ФСТ России от 7 сентября 2004 года № 69-э/4 «О предельных уровнях тарифов на электрическую и тепловую энергию на 2005-2006 годы», исходя из необходимости компенсации экономически обоснованных расходов ОАО «Мосэнерго» на производство, передачу и распределение электрической и тепловой энергии, обусловленных прогнозным уровнем увеличения оптовых цен на газ для промышленных потребителей, абонентной платы за услуги РАО «ЕЭС России», индексацией заработной платы, ростом затрат на капитальное строительство и ремонт электрических и тепловых генерирующих мощностей, а также объектов теплового и электрического сетевого хозяйства, Региональная энергетическая комиссия города Москвы постановляет:

1. Установить тарифы на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую ОАО «Мосэнерго» потребителям города Москвы в 2005 году, согласно приложениям № 1 и 2.

2. Тарифы, указанные в приложениях № 1 и 2, ввести в действие с 1 января 2005 года для всех групп (категорий) потребителей, за ис-

ключением тарифов на тепловую энергию, отпускаемую населению, проживающему в домах, не оснащенных в установленном порядке действующими приборами учета потребления тепловой энергии.

3. Установить и ввести в действие с 1 января 2005 года коэффициенты дифференцирования тарифов на электрическую энергию по зонам суток и времени года, применяемые к одноставочному тарифу и ставке за 1 киловатт-час электрической энергии двухставочного тарифа, для всех групп потребителей, оснащенных в установленном порядке действующими приборами учета электрической энергии, согласно приложению № 3, за исключением тарифов для населения.

4. Признать утратившими силу с 1 января 2005 года тарифы на электрическую и тепловую энергию, установленные постановлением Региональной энергетической комиссии города Москвы от 8 декабря 2003 г. № 79 «Об установлении тарифов на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую ОАО «Мосэнерго» потребителям г. Москвы в 2004 году», за исключением тарифов для населения, проживающего в домах, не оснащенных в установленном порядке действующими приборами учета потребления тепловой энергии.

5. Тарифы для населения, проживающего в домах, не оснащенных в установленном порядке действующими приборами учета потребления тепловой энергии, установленные настоящим постановлением, вводятся в действие с даты введения цен на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения для расчетов с населением.

Председатель Региональной энергетической комиссии города Москвы
В.П. Шанцев

Приложение 1

№ пп	Показатель	Ед. изм	Диапазоны напряжения			
			ВН	СН I	СН II	НН
1	Бюджетные потребители					
	Одноставочный тариф	коп./кВтч	х	х	105,93	129,65
	Двухставочный тариф					
	Плата за мощность	руб./ МВт.мес	х	х	279346,4	361144
	Плата за энергию	коп./кВтч	х	х	47,69	55,53
2	Население ¹ (с учетом НДС)					
2.1	При отсутствии автоматизированной системы учета					
	- электрические плиты	коп./кВтч	х	х	х	108
	- газовые плиты	коп./кВтч	х	х	х	153
2.2	При наличии автоматизированной системы учета					
	- электрические плиты					
	ночное время (23.00- 7.00)	коп./кВтч	х	х	х	27
	остальное время	коп./кВтч	х	х	х	108
	- газовые плиты					
	ночное время (23.00- 7.00)	коп./кВтч	х	х	х	37
остальное время	коп./кВтч	х	х	х	153	
2.3	Сельское население	коп./кВтч	х	х	х	108
3	Прочие потребители					
3.1	Электрифицированный железнодорожный транспорт					
	Одноставочный тариф	коп./кВтч	82,1	112,9	116,53	х
	Двухставочный тариф:					
	Плата за мощность	руб./ МВт.мес	191315,3	283860,4	295841,7	х
	Плата за энергию	коп./кВтч	44,21	46,84	47,69	х
3.2	Метрополитен					
	Одноставочный тариф	коп./кВтч	х		111,47	х
	Двухставочный тариф:					
	Плата за мощность	руб./ Вт.мес.	х	х	286391,2	х
	Плата за энергию	коп./кВтч	х	х	47,69	х
3.3	ЦТП, ТП, котельные					
	Одноставочный тариф	коп./кВтч	х	х	102,01	125,72
	Двухставочный тариф:					
	Плата за мощность	руб./ Вт.мес.	х	х	284637,2	340506,9
	Плата за энергию	коп./кВтч	х	х	47,69	55,53
3.4	Иные прочие потребители					
	Одноставочный тариф	коп./кВтч	77,07	х	121,82	134,43
	Двухставочный тариф:					
	Плата за мощность	руб./ Вт.мес.	173603,9	х	320125,4	371966,4
	Плата за энергию	коп./кВтч	44,2	х	47,69	55,53

Примечание. Тариф на производство электрической энергии для всех групп потребителей города Москвы составляет 54,07 коп./кВтч.

¹ К группе «Население» относятся населенные пункты, рассчитывающиеся по общему счетчику на вводе; жилищные организации, жилтоварищества, ЖСК, потребляющие электрическую энергию на технические цели жилых домов; садоводческие товарищества, дачно-строительные и гаражно-строительные кооперативы, рассчитывающиеся по общему счетчику на вводе.

Приложение 2

Введены в действие с 1 января 2005 года для всех групп (категорий) потребителей, за исключением тарифов для населения, проживающего в домах, не оснащенных в установленном порядке действующими приборами учета потребления тепловой энергии (пункт 2 данного документа).

Группы потребителей	Жилищные организации, обслуживающие муниципальный жилой фонд, кроме собственных нужд	Прочие потребители, в том числе: ГСК, творческие мастерские, бюджетные организации					Население, ЖСК, ТСЖ (с НДС)	
		Горячая вода	Отборный пар, в том числе					
Параметр	Горячая вода		1,2-2,5 кг/кв. см	2,5-7,0 кг/кв. см	7,0-13,0 кг/кв. см	более 13,0 кг/кв. см	острый редуцированный	Горячая вода
Тариф (руб./ Гкал)	408	435		586	603	639	668	291
В том числе генерация (руб./ Гкал)	273	291		393	404	428	448	195

Приложение 3

Коэффициенты дифференцирования тарифа на электрическую энергию по зонам суток и времени года, применяемые к одноставочному тарифу и ставке за 1 киловатт-час электрической энергии двухставочного тарифа, для всех групп потребителей города Москвы, оснащенных автоматизированной системой контроля и учета электрической энергии, кроме населения

	Коэффициент	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Ночная зона	0,79	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7
Полупиковая зона	1	7-9	7-9	7-8	7-8	7-9	7-9	7-9	7-9	7-9	7-8	7-9	7-9
Пиковая зона	1,19	9-11	9-11	8-11	8-12	9-12	9-12	9-12	9-12	9-11	8-12	9-11	9-11
Полупиковая зона	1	11-16	11-16	11-18	12-21	12-13	12-13	12-13	12-13	11-20	12-19	11-16	11-16
Пиковая зона	1,19	16-20	17-21	18-21	21-22	13-14	13-14	13-14	13-14	20-22	19-21	16-20	16-20
Полупиковая зона	1	20-23	21-23	21-23	22-23	14-23	14-23	14-23	14-23	22-23	21-23	20-23	20-23

Об установлении тарифов на производство, услуги по передаче и распределению тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям в 2005 году

Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 15 декабря 2004 г. № 64

В соответствии с Федеральным законом от 14 апреля 1995 года № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации», Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 года № 109, Методическими указаниями по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденными приказом ФСТ России от 6 августа 2004 года № 20-э/2, приказом ФСТ России от 7 сентября 2004 года № 69-э/4 «О предельных уровнях тарифов на электрическую и тепловую энергию на 2005-2006 годы», исходя из необходимости компенсации энергоснабжающим организациям города Москвы экономически обоснованных расходов на производство, передачу и распределение электрической и тепловой энергии, обусловленных увеличением оптовых цен на газ, добываемый ОАО «Газпром» и его аффилированными лицами, абонентной платы за услуги РАО «ЕЭС России», индексацией заработной платы, ростом затрат на капитальное строительство и ремонт электрических и тепловых генерирующих мощностей, а также

объектов электрического и теплового сетевого хозяйства, Региональная энергетическая комиссия города Москвы постановляет:

1. Установить тарифы на производство, услуги по передаче и распределению тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям в 2005 году, согласно приложению № 1.

2. Тарифы на производство, услуги по передаче и распределению тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям в 2005 году, указанные в приложении № 1, ввести в действие с 1 января 2005 года, кроме тарифов для населения.

3. Тарифы для населения, установленные настоящим постановлением, вводятся в действие с даты введения цен на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения для расчетов с населением.

4. Признать утратившим силу с 1 января 2005 года постановление Региональной энергетической комиссии города Москвы от 8 декабря 2003 года № 76 «Об установлении тарифа на производство тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям, и размера платы за услуги по ее передаче».

Председатель
Региональной энергетической
комиссии города Москвы
В.П. Шанцев

Приложение 1

Тарифы на тепловую энергию, отпускаемую ГУП «Мостеплоэнерго» при закрытой схеме водозабора

№ п/п	Наименование потребителей	Тариф на производство тепловой энергии (руб./Гкал)	Тариф на услуги по передаче тепловой энергии (руб./Гкал)	Суммарный тариф (руб./Гкал)
1.	Население, жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья (с учетом НДС)	354	67	421
2.	Жилищные организации, обслуживающие муниципальный жилой фонд, кроме собственных нужд	477	90	567
3.	Оптовые покупатели-перепродавцы	552	-	552
4.	Прочие потребители (в том числе ГСК, творческие мастерские и бюджетные организации)	552	105	657

При открытой схеме водозабора действуют те же тарифы, что и при закрытой схеме, но взимается плата за холодную воду для нужд горячего водоснабжения.

Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета

Постановление Правительства Москвы и Региональной энергетической комиссии города Москвы от 17 декабря 2004 г. № 68

В соответствии с постановлениями РЭК Москвы от 9 декабря 2004 года № 60 «Об утверждении тарифов на водоснабжение и водоотведение для потребителей МГУП «Мосводоканал» на 2005 год», от 15 декабря 2004 года № 64 «Об установлении тарифа на производство тепловой энергии, отпускаемой ГУП «Мостеплоэнерго» потребителям, и размера платы за услуги по ее передаче» Региональная энергетическая комиссия постановляет:

1. Установить тариф на горячую воду для населения, потребление которой измеряется счетчиками горячей воды, в размере 34,9 руб./куб. м (с учетом НДС).

2. Тариф на горячую воду для населения, потребление которой измеряется счетчиками горячей воды, установленный настоящим по-

становлением, вводится в действие с даты введения в действие цен на услуги водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением.

3. До даты введения в действие новых цен на услуги водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением действует тариф на горячую воду для населения, потребление которой измеряется счетчиками горячей воды, установленный постановлением от 26 мая 2004 года № 26 «Об утверждении тарифа на горячую воду для населения при наличии приборов учета». После введения новых цен указанное постановление утрачивает силу.

Председатель
Региональной энергетической
комиссии города Москвы
В.П. Шанцев

Об изменении цен на оплату жилья для населения

Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 ноября 2004 г. № 25-Р

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2003 г. № 304 ПП «О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений» и решением Межотраслевого совета по рассмотрению проектов регулируемых цен (тарифов) при Департаменте экономической политики и развития города Москвы (протокол заседания от 16 ноября 2004 года № 8):

1. Одобрить для введения в действие в установленном порядке с 1 января 2005 года:

1.1. Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда города Москвы, для граждан, приватизировавших жилые помещения, и для иных граждан - собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, в домах, на содержание которых выделяются бюджетные дотации, согласно приложению 1.

1.2. Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ), применяемые при расчетах между государственной жилищной организацией и ЖК, ЖСК, ТСЖ, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм гражданами - собственниками жилых помещений, имеющими единственное жилье и зарегистрированными в нем, согласно приложению 2.

1.3. Ставки платы за социальный наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, согласно приложению 3.

2. Принять к сведению, что расходы по содержанию и ремонту жилья, исходя из проекта бюджета города Москвы на 2005 год, составляют 11 рублей 39 копеек в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений в месяц (без учета расходов ДЕЗ на выполнение госфункций и расходов на содержание ОДС и окружных структур).

3. Управлению ценовой и тарифной политики Департамента экономической политики и развития города Москвы подготовить проект постановления Правительства Москвы об утверждении и введении в установленном порядке названных в пунктах 1.1, 1.2 и 1.3 цен и ставок и признании утратившим силу пунктов 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 постановления Правительства Москвы от 16 декабря 2003 года № 1035-ПП «Об изменении ставок оплаты жилищно-коммунальных услуг для населения» и приложений 1, 2, 3 к нему.

4. Признать утратившим силу распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 4 декабря 2003 года № 8-Р с момента введения в действие цен и ставок, названных в пунктах 1.1, 1.2 и 1.3.

Руководитель Департамента
М.Е. Оглоблина

Приложение 1

Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда города Москвы, для граждан, приватизировавших жилые помещения, и для иных граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, в домах, на содержание которых выделяются бюджетные дотации

Категории жилых домов	Цены на содержание и ремонт жилья за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, за 1 кв. м общей площади в месяц (руб./кв. м (с НДС))	
	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	3,70	3,30
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	3,50	3,10
Жилые дома со всеми удобствами, с мусоропроводом, без лифта	3,30	3,30
Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и без мусоропровода	3,10	3,10
Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60% и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	1,50	1,50

Приложение 2

Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ), применяемые при расчетах между государственной жилищной организацией и ЖК, ЖСК, ТСЖ, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм гражданами – собственниками жилых помещений, имеющими единственное жилье и зарегистрированными в нем

Категории жилых домов	Цены на услуги по организации и выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда домов ЖК, ЖСК и созданных на их основе товариществ собственников жилья (ТСЖ) за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, за 1 кв. м общей площади в месяц (руб. (с НДС))	
	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	3,50	3,10
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	3,30	2,90
Жилые дома со всеми удобствами, с мусоропроводом, без лифта	3,10	3,10
Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и без мусоропровода	2,90	2,90
Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60% и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	1,30	1,30

Приложение 3

Ставки платы за социальный наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы

Виды жилых домов	Размеры ставок платы за социальный наем жилых помещений, за 1 кв. метр общей площади в месяц (руб./кв. м)	
	Зоны	
	I	II
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0-80	0-60
Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0-40	0-30

Протокол № 1/МС-18-04 от 19 ноября 2004 года

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительного-монтажных работ в ноябре 2004 года в связи с инфляционными процессами.

1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2004 года обобщенные индексы изменения стоимости строительного-монтажных работ в ноябре 2004 года.

ОБОБЩЕННЫЕ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО- МОНТАЖНЫХ РАБОТ ЗА 2004 ГОД

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1
Февраль	20.02.2004 № 1/МС-8-04	1,0105
Март	23.03.2004 № 1/МС-9-04	1,0309
Апрель	26.04.2004 № 1/МС-10-04	1,0142
Май	21.05.2004 № 1/МС-11-04	1,017
Июнь	25.06.2004 № 1/МС-12-04	1,02
Июль	21.07.2004 № 1/МС-13-04	0,998
Август	23.08.2004 № 1/МС-14-04	0,999
Сентябрь	29.09.2004 № 1/МС-15-04	1,0169
Октябрь	22.10.2004 № 1/МС-16-04	1,0161
Ноябрь	19.11.2004 № 1/МС-18-04	1,0123

Применение обобщенных индексов изменения стоимости строительного-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 ноября 2004 года.

2.1. Согласовать для формирования стартовых предложений по уровню твердых договорных цен на строительную продукцию, расчетов обобщенных коэффициентов инфляции и взаи-

морасчетов за выполненные объемы работ в строительстве по городу Москве в текущих ценах ноября 2004 года Сборник № 11/2004-98 (выпуск 43) коэффициентов пересчета сметной стоимости строительного-монтажных работ для города Москвы, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен.

3. О рассмотрении Сборника цен эксплуатации строительных машин по состоянию на ноябрь 2004 года.

3.1. Для формирования уровня твердых договорных цен стоимость эксплуатации строительных машин в ноябре 2004 года определять по Сборнику цен эксплуатации строительных машин (выпуск 11/2004).

4. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен ноября 2004 года.

4.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах ноября 2004 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 42/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

5. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительного-монтажных работ в текущем уровне цен ноября 2004 года.

5.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен ноября 2004 г. стоимость строительного-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник

показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 33/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

6. О применении Сборника № 21 МТСН 81-98 «Монтаж оборудования метрополитенов и тоннелей».

6.1. Согласовать и ввести в действие в установленном порядке Сборник № 21 МТСН 81-98 «Монтаж оборудования метрополитенов и тоннелей».

6.2. Предусмотреть в технической части Сборника № 21 положение о том, что указанные нормы и цены применяются только при строительстве метрополитена.

7. О согласовании Методики определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения.

7.1. Согласовать для введения в действие в установленном порядке Методику определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения МРР-3.2.41-04 сроком на 1 год.

7.2. ГУН «НИАЦ» Москомархитектуры провести анализ Методики определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения МРР-3.2.41-04 на конкретных примерах и представить свои предложения по дальнейшему применению 01.06.2005 на заседание Межведом-

ственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

8. О согласовании тарифа за выдачу и закрытие разрешений на перемещение отходов строительства и сноса для переработки и захоронения для определения стоимости работ, выполняемых ГУП ППДЦ «Информстройсервис».

8.1. При определении стоимости работ ГУП ППДЦ «Информстройсервис» учитывать согласованный Департаментом экономической политики и развития города Москвы тариф за выдачу и закрытие разрешений на перемещение отходов строительства и сноса для переработки и захоронения в размере 2 руб. 81 коп. за одну тонну (с учетом НДС).

9. О согласовании комплексной расценки на блочные комплексные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630; 1000; 1250 и блочного распределительного пункта БРП производства завода «ЭЗОИС».

9.1. Согласовать комплексную расценку на блочные комплектные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630; 1000; 1250 и пристройки к ним - блочный распределительный пункт БРП производства завода «ЭЗОИС» (приложение 1).

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Приложение 1

Комплексная расценка блочной комплектной трансформаторной подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630; 1000; 1250 и блочного распределительного пункта (БРП)

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Коеф-т
		01.01.1998	01.11.2004	
Комплексная расценка (включая затраты по изготовлению, установке на готовое основание, монтажным и пусконаладочным работам) 2 БКТП-630 с TUR				
Всего	комплект	831892	2308638	2,78
В том числе:				
Блок заводского изготовления	->-	685714	1585000	2,31
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	->-	9415	44644	4,74
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	->-	66597	394000	5,92

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Кэф-т
		01.01.1998	01.11.2004	
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	69193	281023	4,06
Транспортные и заготовительно-складские расходы 2 БКТП-1000	-»-	973	3971	4,08
Всего	комплект	1097810	2940161	2,68
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-»-	897959	2070000	2,31
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-»-	12039	50464	4,19
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-»-	68026	398791	5,86
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	414923	3,51
Транспортные и заготовительно-складские расходы 2 БКТП-1000 с АВР по высокой стороне	-»-	1658	5983	3,61
Всего	комплект	1277491	3324721	2,60
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-»-	1075510	2450000	2,28
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-»-	14169	55024	3,88
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-»-	68026	398791	5,86
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	414923	3,51
Транспортные и заготовительно-складские расходы 2 БКТП-1250 с АВР по высокой стороне	-»-	1658	5983	3,61
Всего	комплект	1349889	3603426	2,67
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-»-	1099428	2535000	2,31
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-»-	14456	56044	3,88
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-»-	68026	398791	5,86
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	165750	605323	3,65
Транспортные и заготовительно-складские расходы Блочный распределительный пункт БРП-1-0,4-200-У1-99 (ВРШ-НО)	-»-	2229	8268	3,71
Всего	комплект	72993	189980	2,60
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-»-	65051	152800	2,35
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-»-	972	10375	10,67
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-»-	6970	26805	3,85
Блочный распределительный пункт БРП-2-0,4-1200-У1-99 (TUR)				
Всего	комплект	131080	320629	2,45
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-»-	122449	281900	2,30
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-»-	1661	11924	7,18
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-»-	6970	26805	3,85

Протокол № 1/МС-19-04 от 17 декабря 2004 года

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в декабре 2004 года в связи с инфляционными процессами.

1.1. Согласовать для аналитического сопровождения в процессе реализации городской инвестиционной программы 2004 года обобщенные индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ в декабре 2004 года.

ОБОБЩЕННЫЕ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО- МОНТАЖНЫХ РАБОТ ЗА 2004 ГОД

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	20.02.2004, N 1/МС-8-04	1
Февраль	20.02.2004, N 1/МС-8-04	1,0105
Март	23.03.2004, N 1/МС-9-04	1,0309
Апрель	26.04.2004, N 1/МС-10-04	1,0142
Май	21.05.2004, N 1/МС-11-04	1,017
Июнь	25.06.2004, N 1/МС-12-04	1,02
Июль	21.07.2004, N 1/МС-13-04	0,998
Август	23.08.2004, N 1/МС-14-04	0,999
Сентябрь	29.09.2004, N 1/МС-15-04	1,0169
Октябрь	22.10.2004, N 1/МС-16-04	1,0161
Ноябрь	19.11.2004, N 1/МС-18-04	1,0123
Декабрь	17.12.2004, N 1/МС-19-04	1,006

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 декабря 2004 года.

2.1. Согласовать для формирования стартовых предложений по уровню твердых договорных цен на строительную продукцию, расчетов обобщенных коэффициентов инфляции и взаиморасчетов за выполненные объемы работ в строительстве по городу Москве в текущих ценах декабря 2004 года Сборник N 12/2004-98 (выпуск 44) коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для

города Москвы, определенной в нормах и ценах МТСН 81-98, в текущий уровень цен.

3. О рассмотрении Сборника цен эксплуатации строительных машин по состоянию на декабрь 2004 года.

3.1. Для формирования уровня твердых договорных цен стоимость эксплуатации строительных машин в декабре 2004 года определять по Сборнику цен эксплуатации строительных машин (выпуск 12/2004).

4. О применении Сборников показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен декабря 2004 года.

4.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах декабря 2004 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 43/2004 (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

5. О применении Сборников показателей сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен декабря 2004 года.

5.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен декабря 2004 г. стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск (34/2004) (в качестве справочного материала).

Взаиморасчеты за выполненные работы следует осуществлять по расценкам МТСН 81-98 с применением коэффициентов пересчета в текущий уровень цен в установленном порядке.

6. Утверждение индексов пересчета стоимости оборудования в текущем уровне цен

I квартала 2005 года к базисному уровню цен 1998 года.

6.1. Согласовать индексы пересчета стоимости оборудования в текущий уровень цен I квартала 2005 года к базисному уровню цен 1998 года (приложение 1).

7. О введении в действие Дополнения N 21 МТСН к 81-98.

7.1. Ввести в действие Сборник дополнений N 21 к Сборникам Московских территориальных сметных нормативов в базисном уровне цен 1998 года.

8. О введении в действие Дополнения N 16 к элементным сметным нормам в составе МТСН 81-98.

8.1. Ввести в действие Сборник дополнений N 16 к элементным сметным нормам в составе МТСН 81-98.

9. О согласовании изменения нормативов накладных расходов и сметной прибыли для применения при определении сметной стоимости строительства.

9.1. Согласовать изменения нормативов накладных расходов и сметной прибыли для применения при определении сметной стоимости строительства с 1 января 2005 года (приложение 2).

10. О согласовании комплексной расценки на блочные комплексные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630; 1000; 1250 кВА и блочный распределительный пункт БРП до 0,4 кВ производства завода "ЭЗОИС".

10.1. Согласовать комплексную расценку на блочные комплектные трансформаторные подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630, 1000, 1250 кВА и пристройки к ним - блочный распределительный пункт БРП до 0,4 кВ производства завода "ЭЗОИС" (приложение 3).

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Приложение 1

Индексы изменения стоимости оборудования в текущем уровне цен I квартала 2005 года к базисному уровню цен 1998 года

№ п/п	Отрасль	Индекс
1.	Экономика в целом (прочие отрасли хозяйства: административные здания, военкоматы, КПП и т.д.)	3,06
2.	Электроэнергетика	3,41
3.	Нефтеперерабатывающая промышленность	5,03
4.	Промышленность строительных материалов	3,29
5.	Легкая промышленность	3,05
6.	Пищевая промышленность	3,08
7.	Сельское хозяйство	2,82
8.	Транспорт	3,29
9.	Связь	3,12
10.	Строительство	3,27
11.	Торговля и общественное питание	3,23
12.	Жилищное строительство (включая внутриквартальные трансформаторные подстанции, тепловые пункты и т.д.)	3,11
13.	Непроизводственная сфера (культура, образование, здравоохранение, физкультура), объекты коммунального хозяйства (в том числе мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы)	3,04
14.	Бытовое обслуживание населения	3,51

Приложение 2

Таблица нормативов накладных расходов и сметной прибыли на 01.01.2005

N п/п	Виды строительно-монтажных работ	Накладные расходы	Сметная прибыль
	Эксплуатация строительных машин	96	78
	I. Строительные и монтажные работы		
1.	Земляные работы, выполняемые:		
1.01.	Механизированным способом	96	78
1.02.	Вручную	88	58
2.	Буровзрывные работы	122	87
3.	Свайные работы	125	119
4.	Закрепление грунтов, опускные колодцы	62	86
5.	Бетонные, железобетонные конструкции монолитные	96	103
6.	Бетонные и железобетонные конструкции сборные	137	94
7.	Комплекс работ по монтажу конструкций крупнопанельных жилых домов		
7.01.	Нулевой цикл, подземная часть	127	100
7.02.	Надземная часть	127	154
8.	Конструкции из кирпича и блоков	96	68
9.	Металлические конструкции	73	79
10.	Деревянные конструкции	95	65
11.	Полы	95	65
12.	Кровли	95	65
13.	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	88	58
14.	Конструкции в сельском строительстве (строительство теплиц)	88	58
15.	Отделочные работы (малярные, штукатурные, стекольные, облицовочные, обойные, лепные)	95	65
16.	Санитарно-технические работы внутренние (трубопроводы, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха)	107	70
17.	Наружные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газопровода	112	86
18.	Теплоизоляционные работы	82	58
19.	Автомобильные дороги	148	81
19.1.	Тротуары, дорожки и площадки	112	63
20.	Железные дороги	101	94
21.	Мосты, трубы и путепроводы	88	101
22.	Городские транспортные тоннели и подземные переходы	82	63
23.	Метрополитен		
23.1.	Закрытый способ работ	162	80
23.2.	Открытый способ работ	138	68
24.	Линии электропередачи	96	60
25.	Сооружения связи	94	53
26.	Прокладка и монтаж сетей связи	94	53

N п/п	Виды строительно-монтажных работ	Накладные расходы	Сметная прибыль
27.	Монтаж радиотелевизионного оборудования	94	53
28.	Берегоукрепительные работы, гидротехнические сооружения	70	86
29.	Промышленные печи, трубы	92	100
30.	Озеленение	150	72
31.	Монтаж оборудования	66	53
31.1.	Монтаж электротехнических установок	94	53
32.	Пусконаладочные работы	63	53
33.	Другие строительные работы	88	58
	II. Ремонтно-строительные работы		
34.	Земляные работы, выполняемые ручным способом	76	51
35.	Бетонные и железобетонные монолитные конструкции	71	53
36.	Бетонные и железобетонные сборные конструкции	116	53
37.	Металлические конструкции	71	53
38.	Деревянные конструкции	88	53
39.	Полы	87	53
40.	Кровли	87	60
41.	Отделочные работы: малярные, штукатурные, стекольные, обойные, облицовочные	84	48
42.	Сантехнические работы - внутренние (трубопроводы, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха)	92	56
43.	Электромонтажные работы	80	51
43.1.	Монтажные работы	56	51
44.	Наружные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газопровода	97	51
45.	Дорожные работы	117	60
46.	Другие ремонтно-строительные работы (усиление конструкций, кладка стен из штучных материалов, устройство лесов и др.)	76	53
47.	Разборка конструкций и систем инженерного оборудования зданий и сооружений	67	42
48.	Озеленение	131	63
	III. Реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры		
49.	Архитектурно-художественные и декоративно-прикладные работы	92	64
50.	Кровли	87	60
51.	Конструкции из камня и кирпича	76	53
52.	Металлические конструкции и изделия	71	53
53.	Деревянные конструкции и изделия	88	53

Приложение 3

Комплексные расценки блочной комплектной трансформаторной подстанции в железобетонной оболочке с двумя трансформаторами 2 БКТП-630; 1000; 1250 кВА, блочного комплектного распределительного пункта 2 БКРП 10 кВ и блочных распределительных пунктов БРП до 0,4 кВ

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Коэффициент
		01.01.1998	01.12.2004	
Комплексная расценка (включая затраты по изготовлению, транспортировке, установке на готовое основание, монтажным и пусконаладочным работам)				
2 БКТП-630 с TUR				
Всего	комплект	831892	2343600	2,82
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	685714	1611800	2,35
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	9415	44965	4,78
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	66597	401819	6,03
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	69193	281023	4,06
Транспортные и заготовительно-складские расходы	-"	973	3993	4,10
2 БКТП-1000				
Всего	комплект	1097810	2975224	2,71
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	897959	2096800	2,34
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	12039	50785	4,22
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	68026	406696	5,98
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	414923	3,51
Транспортные и заготовительно-складские расходы	-"	1658	6020	3,63
2 БКТП-1000 с АВР по высокой стороне				
Всего	комплект	1277491	3359784	2,63
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	1075510	2476800	2,30
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	14169	55345	3,91
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	68026	406696	5,98
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	118128	414923	3,51
Транспортные и заготовительно-складские расходы	-"	1658	6020	3,63
2 БКТП-1250 с АВР по высокой стороне				
Всего	комплект	1349889	3638489	2,70
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	1099428	2561800	2,33

Наименование затрат	Единица измерения	Цена в рублях без НДС на		Коэффициент
		01.01.1998	01.12.2004	
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	14456	56365	3,90
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	68026	406696	5,98
Трансформаторы ТМГ	2 шт.	165750	605323	3,65
Транспортные и заготовительно-складские расходы	-"	2229	8305	3,73
Блочный комплектный распределительный ячеек КСО				
Всего	комплект	2862124	6939792	2,42
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	2662468	6199174	2,33
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	33388	100014	3,00
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	166268	640604	3,85
Блочный распределительный пункт БРП-1-0,4-200-У1-99 (ВРШ-НО)				
Всего	комплект	72993	197868	2,71
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	65051	159900	2,46
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	972	10460	10,76
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	6970	27508	3,95
Блочный распределительным пункт БРП-2-0,4-1200-У1-99 (ТУР)				
Всего	комплект	131080	328517	2,51
В том числе:				
Блок заводского изготовления	-"	122449	289000	2,36
Транспортировка объемных блоков от завода до места установки и заготовительно-складские расходы	-"	1661	12009	7,23
Строительные, монтажные и пусконаладочные работы на стройке	-"	6970	27508	3,95

В комплексных расценках и коэффициентах пересчета учтены затраты по устройству глубинного контура заземления усредненной длиной электродов. Расценки в зависимости от фактической глубины заземлителя корректировке не подлежат.

Протокол № 1/МС-20-04 от 28 декабря 2004 года

1. Согласование прогнозных индексов пере-счета сметной стоимости строительства, опре-деленной в базисных ценах 1998 года, в уро-вень цен декабря 2005 года для определения лимитов капитальных вложений на 2006 год по объектам строительства.

1.1. Согласовать прогнозные индексы пере-счета сметной стоимости строительства, опре-деленной в базисных ценах 1998 года, в уро-вень цен декабря 2005 года для определения лимитов капитальных вложений на 2006 г. по объектам строительства (приложение 1).

2. Согласование прогнозных коэффициентов инфляции, рассчитанных согласно утвержден-ному прогнозу индексов-дефляторов на 2005-2007 гг.

2.1. Согласовать прогнозные коэффициенты инфляции, рассчитанные согласно утвержден-ному прогнозу индексов-дефляторов на 2005-2007 гг. (приложение 2).

3. Согласование 9 главы (Прочие работы и затраты сводного сметного расчета стоимости строительства).

3.1. Доработать перечень прочих работ и за-трат по замечаниям и вновь представить на рассмотрение Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Прави-тельстве Москвы.

4. Порядок учета в сметной документации импортных материалов и оборудования.

4.1. Заказчикам и инвесторам городского за-каза в задании на проектирование указывать степень допустимости применения импортных материалов, изделий и оборудования. Приме-нение импортных материалов, изделий и обо-рудования, аналогичных имеющимся отече-ственным материалам, изделиям и оборудованию, ограничить.

4.2. Стоимость импортных материалов, изде-лий и оборудования включать в проектно-сметную документацию двумя строками. Первая - сметная стоимость на аналогичные или близкие по характеру материалы, изделия и оборудова-ние, учтенная базой МТСН 81-98. Вторая - раз-ница между стоимостью, учтенной базой МТСН 81-98, и фактической стоимостью импортных ма-териалов, изделий и оборудования.

4.3. Лимитированные и прочие затраты, не-предвиденные расходы, затраты заказчика оп-

ределяются только от стоимости материалов, изделий и оборудования, учтенных базой МТСН 81-98.

5. О продлении срока действия временного Сборника цен на разработку и изготовление пас-портов квартир жилых домов-новостроек массо-вой и индивидуальной застройки г. Москвы.

5.1. В связи с необходимостью разработки нормативных правовых актов в соответствии с Законом города Москвы "О паспортизации жи-лых помещений (квартир) в городе Москве" от 03.11.2004 N 66 продлить временно со сроком действия до 01.07.2005 применение Сборника цен на разработку и изготовление паспортов квартир жилых домов-новостроек массовой и индивидуальной застройки г. Москвы, кроме объектов городского заказа.

6. О согласовании стоимости услуг по гор-но-спасательному обслуживанию объектов подземного строительства на первое полуго-дие 2005 года, оказываемых филиалом "Мос-ковский военизированный горноспасатель-ный отряд" ФГУП "СПО "Металлург-безопасность", учитываемых в сметах на строительство в соответствии с распоряжени-ем Правительства Москвы от 09.04.2003 N 557-РП.

6.1. В соответствии с распоряжением Прави-тельства Москвы от 09.04.2003 N 557-РП стои-мость работ на горно-спасательное обслужива-ние объектов подземного строительства уста-новлена в размере 25000 рублей в месяц за один объект в базисном уровне цен 1998 г. (без НДС).

Принять коэффициент пересчета в уровень цен первого полугодия 2005 г. стоимости услуг горно-спасательного обслуживания одного объекта подземного строительства в месяц, определенной в базисном уровне цен 1998 г., учитываемой в сметах на строительство в соот-ветствии с распоряжением Правительства Моск-вы от 09.04.2003 N 557-РП, в размере $K = 2,97$.

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Приложение 1 не приводится

Таблица 2

Порядковый номер строки	Наименование периода (год и месяц) для формирования стартового уровня договорной цены	Прогнозные коэффициенты инфляции на 2006 год											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	2004 год												
1	Январь	1,325	1,334	1,363	1,373	1,382	1,412	1,421	1,431	1,461	1,471	1,481	1,511
2	Февраль	1,311	1,320	1,349	1,358	1,368	1,397	1,407	1,416	1,446	1,456	1,466	1,496
3	Март	1,272	1,281	1,309	1,318	1,327	1,355	1,365	1,374	1,403	1,412	1,422	1,451
4	Апрель	1,254	1,263	1,291	1,300	1,309	1,337	1,346	1,355	1,384	1,393	1,403	1,431
5	Май	1,233	1,242	1,269	1,278	1,287	1,314	1,324	1,333	1,360	1,370	1,379	1,407
6	Июнь	1,210	1,218	1,245	1,254	1,262	1,289	1,298	1,307	1,334	1,343	1,353	1,380
7	Июль	1,212	1,220	1,247	1,256	1,265	1,292	1,301	1,310	1,337	1,346	1,355	1,383
8	Август	1,213	1,222	1,248	1,257	1,266	1,293	1,302	1,311	1,338	1,347	1,356	1,384
9	Сентябрь	1,193	1,201	1,228	1,236	1,245	1,271	1,280	1,289	1,316	1,325	1,334	1,361
10	Октябрь	1,174	1,183	1,208	1,217	1,225	1,252	1,260	1,269	1,295	1,304	1,313	1,340
11	Ноябрь	1,160	1,168	1,194	1,202	1,210	1,236	1,245	1,253	1,279	1,288	1,297	1,323
12	Декабрь	1,153	1,161	1,186	1,195	1,203	1,229	1,237	1,246	1,272	1,280	1,289	1,315
	2005 год												
13	Январь	1,168	1,176	1,202	1,210	1,219	1,245	1,253	1,262	1,288	1,297	1,306	1,333
14	Февраль	1,158	1,166	1,191	1,200	1,208	1,234	1,242	1,251	1,277	1,286	1,295	1,321
15	Март	1,130	1,138	1,163	1,171	1,179	1,204	1,213	1,221	1,246	1,255	1,263	1,289
16	Апрель	1,120	1,128	1,153	1,161	1,169	1,194	1,202	1,210	1,235	1,244	1,252	1,278
17	Май	1,110	1,118	1,143	1,151	1,159	1,183	1,191	1,200	1,225	1,233	1,241	1,267
18	Июнь	1,084	1,092	1,116	1,124	1,131	1,156	1,164	1,172	1,196	1,204	1,212	1,237
19	Июль	1,075	1,082	1,106	1,114	1,122	1,146	1,153	1,161	1,186	1,194	1,202	1,226
20	Август	1,066	1,073	1,097	1,104	1,112	1,136	1,143	1,151	1,175	1,183	1,191	1,216
21	Сентябрь	1,041	1,049	1,072	1,079	1,087	1,110	1,117	1,125	1,149	1,156	1,164	1,188
22	Октябрь	1,032	1,040	1,062	1,070	1,077	1,100	1,108	1,115	1,139	1,146	1,154	1,178
23	Ноябрь	1,023	1,031	1,053	1,060	1,068	1,091	1,098	1,106	1,129	1,137	1,144	1,168
24	Декабрь	1,001	1,008	1,030	1,037	1,044	1,067	1,074	1,081	1,104	1,111	1,119	1,142
	2006 год												
25	Январь	1,000	1,007	1,029	1,036	1,043	1,066	1,073	1,081	1,103	1,111	1,118	1,141
26	Февраль	-	1,000	1,022	1,029	1,036	1,058	1,066	1,073	1,095	1,103	1,110	1,133
27	Март	-	-	1,000	1,007	1,014	1,036	1,043	1,050	1,072	1,079	1,087	1,109

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
28	Апрель	-	-	-	1,000	1,007	1,028	1,036	1,043	1,064	1,072	1,079	1,101
29	Май	-	-	-	-	1,000	1,021	1,028	1,035	1,057	1,064	1,072	1,093
30	Июнь	-	-	-	-	-	1,000	1,007	1,014	1,035	1,042	1,049	1,070
31	Июль	-	-	-	-	-	-	1,000	1,007	1,028	1,035	1,042	1,063
32	Август	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,021	1,028	1,035	1,056
33	Сентябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,007	1,014	1,034
34	Октябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,007	1,027
35	Ноябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,020
36	Декабрь	-	-	-	-	-	-	-	~	-	-	-	1,000

Таблица 3

Порядковый номер строки	Наименование периода (год и месяц) для формирования стартового уровня договорной цены	Прогнозные коэффициенты инфляции на 2007 год											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	2004 год												
1	Январь	1,511	1,521	1,551	1,561	1,571	1,602	1,612	1,622	1,653	1,663	1,673	1,705
2	Февраль	1,495	1,505	1,535	1,545	1,555	1,585	1,595	1,605	1,636	1,646	1,656	1,687
3	Март	1,451	1,460	1,489	1,499	1,508	1,538	1,547	1,557	1,587	1,597	1,606	1,637
4	Апрель	1,431	1,440	1,469	1,478	1,488	1,517	1,526	1,536	1,565	1,575	1,585	1,615
5	Май	1,407	1,416	1,444	1,453	1,463	1,491	1,501	1,510	1,539	1,549	1,558	1,587
6	Июнь	1,380	1,389	1,417	1,426	1,435	1,463	1,472	1,481	1,510	1,519	1,528	1,557
7	Июль	1,383	1,391	1,419	1,428	1,437	1,466	1,475	1,484	1,512	1,522	1,531	1,560
8	Август	1,384	1,393	1,421	1,430	1,438	1,467	1,476	1,485	1,514	1,523	1,532	1,561
9	Сентябрь	1,361	1,369	1,397	1,406	1,415	1,442	1,451	1,460	1,489	1,498	1,507	1,535
10	Октябрь	1,340	1,348	1,375	1,384	1,393	1,420	1,429	1,438	1,465	1,474	1,484	1,511
11	Ноябрь	1,323	1,332	1,358	1,367	1,376	1,403	1,411	1,420	1,447	1,456	1,465	1,493
12	Декабрь	1,315	1,323	1,350	1,359	1,367	1,394	1,403	1,411	1,439	1,448	1,456	1,484
	2005 год												
13	Январь	1,332	1,341	1,368	1,377	1,385	1,412	1,421	1,430	1,458	1,467	1,476	1,503
14	Февраль	1,321	1,329	1,356	1,364	1,373	1,400	1,409	1,417	1,445	1,454	1,463	1,490

Протокол № 1/МС-21-05 от 21 января 2005 года

1. Рассмотрение обобщенных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в январе 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 январе 2005 года.

ОБОБЩЕННЫЕ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО- МОНТАЖНЫХ РАБОТ ЗА 2005 ГОД

Месяц	Дата и номер протокола	Индексы изменения
Январь	21.01.2005, N 1/МС-21-05	0,988

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 января 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 января 2005 года Сборник N 01/20045-98 (выпуск 45) 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 января 2005 года.

3.1. Согласовать для определения стоимости ремонтно-строительных работ по объектам городского заказа в текущих ценах января 2005 года Сборник показателей стоимости ремонтно-строительных работ в текущем уровне цен, выпуск 44/2005 (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 января 2005 года.

4.1. Согласовать для определения в текущем уровне цен января 2005 г. стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых при обустройстве квартир в домах-новостройках, Сборник показателей стоимости строительно-монтажных работ в текущем уровне цен, выпуск 35/2005 (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 нормативных уровнях заработной платы по отраслям промышленности строительных материалов и стройиндустрии на I квартал 2005 года для учета при согласовании отпускных цен на продукцию, поставляемую на объекты городского заказа.

5.1. Установить на I 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 - 8300 руб.;
- бетоны и растворы товарные - 8300 руб.;
- изделия деревообработки - 6200 руб.;
- нерудные материалы - 4800 руб.;
- изделия из синтетических материалов - 6200 руб.;
- изделия керамические - 7500 руб.;
- изделия машиностроения - 6700 руб.;
- асфальтобетонные смеси - 6000 руб.;
- автомобильные перевозки - 6900 руб.

Заместитель председателя
Межведомственного совета
по ценовой политике в строительстве
при Правительстве Москвы
А.А. Шанин

Вопросы по налогообложению

От редакции. В предлагаемой подборке вопросов и ответов в данной рубрике рассмотрены случаи, касающиеся:

- уменьшения налогооблагаемой базы при ликвидации старого здания, являющегося взносом в уставный капитал организации;
- определения срока полезного использования помещения офиса в старом здании;
- учета затрат по договорам на содержание объекта незавершенного строительства частично сдаваемого в аренду;
- налогообложения прибыли от продажи здания, которое было приобретено организацией в целях последующей перепродажи;
- налога на прибыль от стоимости материалов, полученных при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств;
- учета в налогообложении расходов организации в виде арендной платы и расходов по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка под застройку;

Вопрос: Организация строит здание в целях последующей сдачи помещений в аренду под офисы. Здание строится на месте ликвидированного в связи с моральным и физическим износом нежилого здания, которое было ранее получено в качестве взноса в уставный капитал. В каком порядке следует учитывать стоимость ликвидированного здания? Вправе ли организация включить в первоначальную стоимость строящегося здания недоамортизированную часть стоимости ликвидированного здания?

Ответ: Основные средства, полученные в виде взноса (вклада) в уставный капитал организации, в целях налогообложения прибыли принимаются по их остаточной стоимости, которая определяется по данным налогового учета у передающей стороны. Об этом сказано в пункте 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 N БГ-3-02/729.

Основанием для отражения в налоговом учете у принимающей стороны остаточной стоимости основных средств, полученных в качестве взноса (вклада) в уставный капитал, являются акт о приемке-передаче, технический паспорт основного средства (его копия либо выписка из него с указанием года создания основного средства), выписка из регистров налогового учета учредителя о восстановительной стоимости передаваемого основного средства, о начисленной за период эксплуатации амортизации.

Пунктом 1 статьи 256 НК РФ определено, что амортизируемым имуществом в целях исчисления налога на прибыль 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. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использо-

вания более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 10000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 258 НК РФ амортизируемое имущество распределяется по амортизационным группам в соответствии со сроками его полезного использования. Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. При этом для признания имущества амортизируемым срок полезного использования не может быть менее 12 месяцев.

В соответствии со статьей 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.

Таким образом, для признания полученного в качестве взноса в уставный капитал недвижимого имущества в качестве амортизируемых объектов основных средств для целей исчисления налога на прибыль должны одновременно выполняться следующие условия:

- имущество должно являться собственностью организации;
- имущество должно участвовать в деятельности, приносящей доходы;
- имущество должно использоваться в качестве средства труда более 12 месяцев;
- стоимость имущества должна составлять более 10000 руб.

Таким образом, если полученное в качестве взноса в уставный капитал имущество соответствовало критериям амортизируемого имущества, его стоимость, принимаемая в налоговом учете в сумме остаточной стоимости передающей стороны, должна была погашаться посредством начисления амортизации, учитываемой при исчислении налога на прибыль.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 265 НК РФ предусмотрено, что в случае ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации включаются в состав внереализационных расходов одновременно.

Ликвидация объектов выводимых из эксплуатации основных средств осуществляется в результате:

- списания в случае морального и (или) физического износа;
- ликвидации при авариях, стихийных бедствиях и иных чрезвычайных ситуациях, вызванных форсмажорными обстоятельствами;

- по другим аналогичным причинам.

Списание основного средства должно быть оформлено приказом руководителя предприятия и актом ликвидации основных средств, подписанным членами ликвидационной комиссии. Акт должен содержать: год создания объекта, дату поступления на предприятие, дату ввода в эксплуатацию, первоначальную стоимость объекта (для переоцененных - восстановительную), сумму начисленного износа, количество проведенных капитальных ремонтов, причины списания и возможность использования как самого объекта, так и отдельных его узлов и деталей.

Таким образом, недоамортизируемая часть остаточной стоимости ликвидируемого здания, относящегося к амортизируемому имуществу, не включается в первоначальную стоимость строящегося здания, а относится на внереализационные расходы при формировании налоговой базы отчетного (налогового) периода, в котором произошла ликвидация.

Следует иметь в виду, что в соответствии с пунктом 13 статьи 250 НК РФ внереализационными доходами, учитываемыми при формировании налоговой базы для исчисления налога на прибыль, признаются, в частности, доходы в виде стоимости полученных материалов или иного имущества при демонтаже или разборке при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств. Исключение составляют случаи, предусмотренные подпунктом 19 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

Если же ликвидируемое имущество не соответствовало требованиям статей 256-257 НК РФ и не обладало признаками амортизируемого, то расходы по его ликвидации (включая стоимость имущества в налоговом учете) не могут учитываться в составе текущих расходов для целей налогообложения прибыли.

В то же время первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, 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 (п. 1 ст. 257 НК РФ). Таким образом, в первоначальной стоимости строящегося здания могут быть учтены расходы на подготовительные работы по строительству (подготовка строительной площадки в части затрат на осуществление сноса строений, находящихся на этой стройплощадке). Что касается вопроса отражения в налоговом учете стоимости

ликвидированного имущества, то в рассматриваемом случае эта стоимость в составе первоначальной стоимости строящегося объекта не учитывается.

Вопрос: В собственности организации находится объект незавершенного строительства. Часть незавершенного строительством здания сдается в аренду. Каким образом организация должна учитывать затраты по договорам на содержание данного объекта в целях налогообложения прибыли?

Ответ: Статьей 256 НК РФ определено, что амортизируемым имуществом в целях исчисления налога на прибыль 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. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 10000 руб.

В соответствии с пунктом 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 амортизируемого имущества определяется как сумма расходов на его приобретение, 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.

Таким образом, если организация оплачивает расходы, связанные с охраной строящейся части здания, вывозом строительного мусора, уборкой и техобслуживанием объекта незавершенного строительства, до ввода в эксплуатацию основного средства, то его первоначальная стоимость увеличивается на сумму данных расходов.

Если часть незавершенного строительством здания сдается в аренду, то расходы, непосредственно относящиеся к обязанностям арендодателя по договору аренды помещений (на охрану арендуемых помещений, их уборку, вывоз бытового мусора и техобслуживание), учитываются для целей налогообложения прибыли в качестве текущих расходов.

Следует иметь в виду, что расходы, связанные с исполнением договора аренды, могут быть учтены при формировании налогооблагаемой прибыли, если заключенный договор соответствует правилам о договоре аренды, предусмотренным главой 34 ГК РФ.

Так, в частности, в пункте 3 статьи 607 ГК РФ определено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Вопрос: Каким образом учитывается в целях налогообложения прибыли стоимость здания, приобретенного организацией в целях последующей перепродажи?

Ответ: В соответствии со статьей 257 НК РФ под основными средствами в целях налогообложения прибыли понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

Статьей 256 НК РФ определено, что амортизируемым имуществом в целях исчисления налога на прибыль 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. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 10000 руб.

Таким образом, для признания имущества в качестве амортизируемого объекта основных средств в целях исчисления налога на прибыль одновременно должны выполняться следующие условия:

- имущество должно являться собственностью организации;
- имущество должно участвовать в деятельности, приносящей доходы;
- имущество должно использоваться в качестве средства труда более 12 месяцев;
- стоимость имущества должна составлять более 10000 руб.

Следовательно, здание, которое приобретено для последующей перепродажи и соответственно не используется организацией в текущей деятельности, приносящей доходы, не относится к амортизируемому основному средству для целей налогообложения прибыли.

Порядок определения результата от реализации имущества определен статьей 268 НК РФ. При этом необходимо учитывать положения статей 271-273 НК РФ.

Вопрос: Обязана ли организация учитывать в составе доходов при исчислении налога на прибыль стоимость материалов, полученных при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств? Вправе ли организация учесть стоимость полученных материалов в составе расходов?

Ответ: В соответствии с пунктом 13 статьи 250 НК РФ внереализационными доходами, учитываемыми при формировании налоговой базы для исчисления налога на прибыль, признаются, в частности, доходы в виде стоимости полученных материалов или иного имущества при демонтаже или разборке при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств. Исключения составляют случаи, предусмотренные подпунктом 19 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 252 НК РФ в целях налогообложения прибыли налогоплательщик уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в статье 270 НК РФ).

Порядок формирования материальных расходов определен в статье 254 НК РФ. В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 254 НК РФ к материальным расходам относятся, в частности, затраты налогоплательщика на приобретение сырья и (или) материалов, используемых в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и (или) образующих их основу либо являющихся необходимым компонентом при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Стоимость товарно-материальных ценностей, входящих в состав материальных расходов, определяется исходя из цен их приобретения (без учета сумм налогов, подлежащих вычету либо включаемых в расходы в соответствии с НК РФ), включая комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, ввозные таможенные пошлины и сборы, расходы на транспортировку и иные затраты, связанные с приобретением товарно-материальных ценностей. Об этом сказано в пункте 2 статьи 254 НК РФ.

Так как расходы на приобретение имущества в виде материалов, полученных при демонтаже или разборке выводимых из эксплуатации основных средств, отсутствуют, то в целях на-

логообложения прибыли стоимость такого имущества не учитывается в составе расходов, уменьшающих налоговую базу.

Вопрос: Каким образом учитываются в целях налогообложения прибыли расходы организации в виде арендной платы, а также расходы по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, на котором будет возведено административное здание с оформлением права собственности на организацию? При этом организация освободила занимаемый ею земельный участок от находящихся на нем собственных строений и получила связанные с этим компенсационные выплаты в размере суммы убытков и упущенной выгоды. Организация применяет метод начисления.

Ответ: Статьей 1 Закона города Москвы от 16.07.97 N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" определено, что выкуп права аренды земельного участка представляет собой сделку купли-продажи между Московской городской администрацией (продавец) и лицом, ставшим победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка, или иным покупателем в случаях, предусмотренных упомянутым Законом.

Покупатель, полностью уплативший определенную на торгах сумму, кроме права на заключение договора аренды имеет с момента регистрации договора право на совершение сделок с арендными правами на земельный участок, если условиями торгов не установлено иное.

Выкуп права аренды земельного участка может быть полным или частичным. При полном выкупе права аренды наряду со стоимостью права на заключение договора аренды и права на совершение сделок с арендными правами в плату включается текущая стоимость потока регулярных арендных платежей за весь период аренды.

В рассматриваемой ситуации организация оплачивает стоимость права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка в размере, определенном Департаментом земельных ресурсов г. Москвы на основании установленных Правительством г. Москвы порядка и методики расчета, с учетом сумм компенсационных выплат, которые соответствуют сумме убытков и упущенной выгоды, связанных с освобождением земельного участка от строений.

Согласно статье 247 НК РФ объектом обложения налогом на прибыль для российских организаций являются полученные налогоплательщиком доходы, уменьшенные на сумму произведенных расходов, за исключением расходов, указанных в статье 270 НК РФ.

В целях налогообложения прибыли к доходам относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг) и доходы от реализации имущественных прав, определяемые в соответствии со статьей 249 НК РФ, а также внереализационные доходы, учитываемые согласно статье 250 НК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 252 НК РФ расходами, учитываемыми для целей налогообложения прибыли, признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных статьей 265 НК РФ, убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством РФ. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 265 НК РФ предусмотрено, что в случае ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств суммы недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации включаются в состав внереализационных расходов одновременно.

Списание основного средства должно быть оформлено приказом руководителя предприятия и актом ликвидации основных средств, подписанным членами ликвидационной комиссии. Акт должен содержать: год создания объекта, дату поступления на предприятие, дату ввода в эксплуатацию, первоначальную стоимость объекта (для переоцененных - восстановительную), сумму начисленного износа, количество проведенных капитальных ремонтов, причины списания и возможность использования как самого объекта, так и отдельных его узлов и деталей.

Таким образом, недоамортизируемая часть остаточной стоимости ликвидируемого здания относится на внереализационные расходы при формировании налоговой базы отчетного (налогового) периода.

В соответствии с пунктом 13 статьи 250 НК РФ внереализационными доходами, учитываемыми при формировании налоговой базы для исчисления налога на прибыль, признаются, в частности, доходы в виде стоимости полученных материалов или иного имущества при демонтаже или разборке при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств. Исключением являются ситуации, предусмотренные подпунктом 19 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

Согласно статье 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно пункту 3 статьи 250 НК РФ внереализационными доходами признаются, в частности, доходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба.

Подпунктом 4 пункта 4 статьи 271 НК РФ определено, что датой получения внереализационного дохода признается дата признания должником либо дата вступления в законную силу решения суда - по доходам в виде штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных или долговых обязательств, а также в виде сумм возмещения убытков (ущербов).

Таким образом, если организация имеет упущенную выгоду, связанную с освобождением земельного участка, и возмещаемые убытки, то их сумма учитывается организацией в составе внереализационных доходов в периоде признания сумм возмещаемых убытков должником.

Учитывая изложенное, расходы, связанные с оплатой стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, принимаются для целей налогообложения прибыли в полном объеме (без учета налогов), то есть без уменьшения на компенсационные выплаты.

Согласно пункту 1 статьи 257 НК РФ первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, 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.

Расходы по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка и по арендной плате за земельный участок, осуществляемые до начала строительства административного здания, а также во время его строительства, не являются расходами, направленными на получение доходов, так как связаны исключительно со строительством объекта основных средств.

Указанные расходы в виде арендной платы, а также расходы по оплате стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка (в доле, которая определяется исходя из срока действия договора и периода, прошедшего до момента окончания строительства) подлежат включению в первоначальную стоимость объекта основных средств. В результате они будут списываться в состав расходов, уменьшающих доходы текущего отчетного (налогового) периода, путем начисления амортизации в порядке, предусмотренном статьей 259 НК РФ.

Расходы по оставшейся части стоимости указанного права будут носить текущий характер и могут учитываться в течение оставшегося срока действия договора аренды как прочие расходы, связанные с производством и реализацией (подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). При этом они должны соответствовать критериям, приведенным в пункте 1 статьи 252 НК РФ.

Основание: письма МНС России от 10.09.2002 N 02-5-11/205-АД085 и от 15.12.2002 N ВГ-8-03/894.

Заместитель
руководителя Управления
советник налоговой службы I ранга
Л.Я. Сосихина

Вопрос: В собственности организации с 2004 года находится нежилое помещение (офис). Здание, в котором расположен офис, было построено в 1900 году. Вправе ли организация при определении срока полезного использования офиса применять пункт 12 статьи 259 НК РФ?

Ответ: В соответствии со статьей 258 НК РФ амортизируемое имущество распределяется по амортизационным группам в соответствии со сроками его полезного использования. Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями упомянутой выше статьи и с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Правительством РФ от 01.01.2002 N 1 (далее - Классификация).

В рассматриваемом случае нежилое помещение отнесено Классификацией к десятой амортизационной группе (срок полезного использования свыше 30 лет). Кроме того, по данным БТИ, постройка здания, в котором находится офисное помещение, относится к 1900 году.

Пунктом 12 статьи 259 НК РФ определено, что организация, приобретающая объекты основных средств, бывшие в употреблении, вправе определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования данного основного средства у предыдущих собственников окажется равным или превышающим срок его полезного использования, определяемый Классификацией, налогоплательщик вправе самостоятельно определять срок полезного использования этого основного средства с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Документами, служащими основанием для определения фактического срока эксплуатации предыдущими собственниками здания, в котором расположено офисное помещение, являются: акт о приемке-передаче помещения, технический паспорт здания (его копия либо выписка из него с указанием года постройки здания), справка о техническом состоянии здания (представляется для целей определения налогоплательщиком срока полезного использования здания, фактический срок эксплуатации которого предыдущими собственниками превышает срок полезного использования, определяемый в соответствии с Классификацией).

Таким образом, по зданию, срок эксплуатации которого предыдущими собственниками больше, чем срок полезного использования, установленный Классификацией, норма амортизации определяется исходя из самостоятельно установленного налогоплательщиком срока полезного использования этого помещения (но не менее 12 месяцев) с учетом требований техники

безопасности и других факторов. При этом необходимо наличие перечисленных выше документов.

Заместитель
руководителя Управления
советник налоговой службы I ранга
А.А. Глинкин

Консультации по вопросам ценообразования

МЦЦС «МОССТРОЙЦЕНЫ»

От редакции. В предлагаемой подборке вопросов и ответов в данной рубрике рассмотрены случаи, касающиеся:

- учета стоимости гидроизоляционных работ;
- ремонтно-строительных работ, выполняемых при капитальном и текущем ремонте;
- расчета стоимости земляных работ и устройства подстилающих слоев при установке бортовых камней;
- расчета стоимости изготовления и монтажа газонного ограждения;
- расценок 3.47-26-..., 3.47-27- (растительная смесь для создания газонов);
- применения в актах выполненных работ (форма 2) расценок из сборника Пусконаладочных работ;
- применения расценок МТСН при монтаже наружных сетей водоснабжения из полиэтиленовых труб;
- использования расценок сборника №30 «Мосты и трубы» для расчета стоимости работ по капитальному и текущему ремонту;
- расценки на устройство и разборку наружных инвентарных лесов;
- составления сметы при ремонте фасада;
- правомерности применения расценок на разборку асфальтобетонных покрытий;
- определения стоимости устройства деревянного каркаса для облицовки стен;
- определения стоимости валки деревьев в особо стесненных условиях города;
- обращения с отходами строительства и сноса и расценок на их погрузку и транспортировку;
- применения расценок 4.6-19-2 и 4.6-19-3 (монтаж водогрейного котла);
- правомерности применения расценок на проверку качества изоляции;
- расценок на установку газовых кранов на кухне;
- правомерности начисления коэффициентов, учитывающих дополнительные затраты при проведении строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ в зимнее время;
- предоставления заказчику документов на покупку материалов при расчетах за выполненные работы.

Вопрос: В сборнике элементных сметных норм №30 в разделе 3, таблица 30-63-6 устройство подпорных стенок не указаны гидроизоляционные работы, а в составе работ п.3 гидроизоляция указана. Учтены ли в этой расценке гидроизоляционные работы?

Ответ: В расценке 30-63-6 на устройство подпорных стенок монолитных железобетонных учтена работа по гидроизоляции (2 слоя) поверхности бетона без учета стоимости гидроизоляционного материала. Стоимость мастики клеящей морозостойкой, битумно-масляной, марки МБ-50

следует включать при составлении смет дополнительно с нормой расхода 0,017 т на 1м³.

Вопрос: Просим Вас ответить на следующий вопрос:

При составлении смет на выполнение работ по капитальному и текущему ремонту по расценкам

Сборника №45 «Промышленные печи и трубы», можно ли применять положения п.2.2.5 Главы 12 «Общие указания по применению Московских территориальных сметных нормативов (МТСН 81-98), а именно коэф. 1,15 к затратам труда и заработной плате рабочих и 1,25 - к затратам на эксплуатацию машин.

Ответ: Стоимость ремонтно-строительных работ, выполняемых при капитальном и текущем ремонте, на которые отсутствуют расценки в сборниках МТСН 81.6-98, следует определять по расценкам для нового строительства, в том числе и по сборнику 45 «Промышленные печи и трубы». В этом случае к расценкам применяется коэффициент 1,15 к затратам труда, заработной плате рабочих и 1,25 к затратам на эксплуатацию машин, в том числе к заработной плате (п. 11 Общих положений МТСН 81.6-98 с учетом дополнения 10, п. 2.2.5 МТСН 81.12-98). Коэффициенты не применяются к расценкам по разборке кладки промышленных печей (таблица 3.45-43).

Вопрос: Расценками 3.27-26- предусмотрены бетонное основание и установка бортовых камней.

Какие расценки следует применять для расчета стоимости земляных работ (копка траншеи) и устройства подстилающих слоев (лесок, щебень) под бортовые камни, с какими нормами расхода?

Ответ: Земляные работы и устройство подстилающих слоев при установке бортовых камней учитывается в объемах работ по устройству дорожной одежды.

Вопрос: Какие расценки следует применять для расчета стоимости изготовления и монтажа газонного ограждения? Какие расценки следует применять для расчета стоимости земляных работ (рытье ям) и бетонирования

стоянок газонных ограждений? С какими нормами расхода?

Ответ: Расценки на изготовление и установку газонного ограждения в настоящее время в МТСН 81-98 отсутствуют. Стоимость этих работ следует определять по согласованным с заказчиком калькуляциям. Стоимость земляных работ для установки ограждений следует определять по расценкам таблиц 3.1-39 и 3.1-52 в зависимости от принятых способов производства работ (вручную или механизировано).

Вопрос: Как, применяя расценки 3.47-26-..., 3.47-27-..., обеспечить выполнение «Правил создания, содержания и охраны зеленых насаждений города Москвы», обязательных для организаций, выполняющих указанные работы по благоустройству дворовых территорий в г. Москве?

В п. 3.7.3 «Правил...» сказано, что «Состав применяемой растительной смеси для создания газонов должен состоять из 50% растительной земли, 25% песка и 25% торфа...».

Ответ: Стоимость устройства газонов из растительной смеси следует определять по расценке 3.47-25-1, в том случае, если смесь заготавливается силами подрядной организации. Если работы производятся из готовой смеси, стоимость работ следует определять по расценкам таблицы 3.47-26, принимая расход растительной смеси по нормам растительной земли. Стоимость растительной смеси следует определять по счетам-фактурам с начислением транспортных и заготовительно-складских расходов по Общим положениям МТСН 81.1-98.

Вопрос: Почему в расценках 3.47-26-... норма расхода растительной земли не содержит запас на усадку в размере 20% («Правила...» п. 3.2.11).

Ответ: Расценками 3.47-26-3÷3.47-26-5 учтено внесение рас-

тительной земли слоем 15 см без ее уплотнения, поэтому и не предусмотрена ее последующая усадка.

Вопрос: Предусмотрен расценками 3.47-26-6 и 3.47-65-1 укос газонов после всхода?

Ответ: Составом работ расценок 3.47-26-6 и 3.47-65-1 на посев газонов выкашивание после всходов семян не предусмотрено.

Вопрос: Содержит ли растительная земля (код 9797020001) торф?

Ответ: Растительная земля 1.4-6-1 (код ОКП 9797020001) не содержит торф.

Вопрос: Просим Вас дать разъяснение, возможно применение в актах выполненных работ (форма 2) расценки из сборника Пуско-наладочных работ, 5.10-26-1 «Оборудование учета тепловой энергии без диспетчеризации», при расчетах с подрядными организациями по работам в рамках госконтракта.

Ответ: Сборник укрупненных расценок для объектов жилищно-гражданского назначения МТСН 81.5-10-98 предназначен как для определения сметной стоимости, формирования договорных цен, так и для расчетов за выполненные пусконаладочные работы (форма КС-2) на вводимых в эксплуатацию объектах жилищно-гражданского назначения в г. Москве (п. 1 Технической части МТСН 81.5-10-98).

Вопрос: Просим Вас дать разъяснения по применению расценок МТСН 81.3-98, 3.22-16-1...8 и 3.22-29-1...3 при монтаже наружных сетей водоснабжения из полиэтиленовых труб. По проекту трасса водоснабжения имеет разветвленную структуру и число фасонных частей (отводов, муфт, переходов и тройников) велико. В составе работ к расценке 3.22-16-1 и в технической части к

сборнику не оговорено, учтены ли работы по монтажу фасонных частей. В ресурсах к расценке 3.22-16-1 так же не учтены фасонные части.

На объект трубы поступают в бухтах, и непосредственно на строительной площадке идет трудоемкий процесс резки труб и приварки фасонных частей. Правомерно ли применение расценок 3.22-29-1...3 на монтаж фасонных частей для полиэтиленовых труб. Стоимость дорогостоящей фасонины берется в смете по счетам поставщика.

Ответ: Составом работ расценок 3.22-16-1÷8 «Укладка трубопроводов Нэ полиэтиленовых труб» установка полиэтиленовых частей не предусмотрена. Их следует принимать по расценкам 3.22-29-1÷3 «Установка полиэтиленовых фасонных частей».

Стоимость фасонных частей принимается по МТСН 81.1-98 «Средние сметные цены на материалы, изделия и конструкции». При отсутствии материалов в ценнике - по счетам поставщиков.

Вопрос: Просим Вас дать разъяснения, имеем ли мы право при использовании расценок сборника №30 «Мосты и трубы» для расчета стоимости работ по капитальному и текущему ремонту применять к ним коэффициенты 1,15 к затратам труда и заработной плате и 1,25 к затратам на эксплуатацию машин, руководствуясь п.11 технической части Общих положений по применению расценок на ремонтно-строительные работы.

В данном вопросе возникли разногласия между нами и Заказчиком, который, ссылаясь на п.1.1 технической части сб.30, настаивает на снятии вышеуказанных коэффициентов со всех расценок сборника при выполнении ремонтных работ.

Ответ: При определении стоимости ремонтно-строительных работ по расценкам сборника «Мосты и трубы» МТСН 81.3-

30-98 коэффициенты по пункту 11 общих положений на ремонтно-строительные работы МТСН 81.6-98 применяются ко всем расценкам сборника, кроме таблицы 3.30-13 «Разборка кладки опор мостов и труб».

При отсутствии необходимых расценок на разборку конструкций и при определении стоимости демонтажа по расценкам сборника «Мосты и трубы» с учетом пункта 23 общих положений МТСН 81.6-98 коэффициенты также не применяются.

Вопрос: Обращаемся с просьбой дать разъяснения относительно расценки 3.15-85-2 (кремнийорганическая окраска фасадов с лесов) по составу работ и материалам, учтенным в расценке.

В частности: учтено ли в расценке устройство и разборка инвентарных лесов наружных высотой до 16 м трубчатых?

Ответ: Расценкой 3.15-85-2 предусмотрено производство работ по кремнийорганической окраске фасада с лесов, установленных для смежных работ. В случае отсутствия установленных лесов на объекте, стоимость их устройства и разборки следует определять по расценкам Сборника 8 «Конструкции из кирпича и блоков».

Вопрос: Можно ли при ремонте фасада учитывать отдельной позицией в смете:

- ремонт фасада под кремнийорганическую окраску;
- шпатлевку вновь оштукатуренных мест и мест расчистки от старой отслоившейся краски (расценка 3.15-103-5);

- оштукатурку компаундом на основе смолы ЭД-20 (закрепляющая грунтовка) (расценка 3.13-8-5) всего фасада?

Ответ: Расценку 3.15-103-5 «Дополнительная шпатлевка по штукатурке и сборным конструкциям, подготовленным под окраску» применять неправомерно, так как указанная расценка пред-

назначена для внутренних отделочных работ в помещениях, требующих высокого качества отделки. Кроме того, технологией окраски фасадов кремнийорганическими красками не предусмотрена шпатлевка по штукатурке. Расценку 3.13-8-5 «Огрунтовка бетонных и оштукатуренных поверхностей компаундом на основе смолы ЭД-20...» для определения стоимости работ по оштукатурке под кремнийорганическую окраску оштукатуренных мест применять не следует, так как по технологии, принятой в расценке, оштукатурка производится разведенной кремнийорганической краской. Стоимость окраски оштукатуренных участков фасада следует определять по расценке 3.15-83-2 «Окраска фасадов кремнийорганической по штукатурке или бетону с лесов с подготовкой поверхности».

Следует иметь в виду, что необходимость производства тех или иных видов ремонтно-строительных работ в обязательном порядке должна быть обоснована дефектной ведомостью или проектом (п. 20 Общих положений МТСН 81.6-98)

Вопрос: При прокладке трассы высоковольтного электрического кабеля проводились работы, финансируемые за счет средств городского бюджета, по разборке асфальтобетонных покрытий на действующих автодорогах и пешеходных тротуарах в центральной части города с частичным перекрытием проезжих частей и тротуаров, с ограждением и в стесненных условиях. Для нанесения минимального ущерба дорожному покрытию перед разборкой производилась нарезка швов алмазными дисками, в связи с чем применительно была взята расценка 3.27-36-1.

Прошу Вас дать разъяснения о правомерности применения данной расценки.

Ответ: Расценками на разборку асфальтобетонных покры-

тий учтены все необходимые затраты на полный комплекс работ. Технологическими картами на разборку покрытий предусмотрена обрубка краев с применением отбойного молотка. Поэтому применять 3.27-36-1 в дополнение к расценкам на разборку асфальтобетонных покрытий неправомерно.

Вопрос: Просим Вас дать разъяснения о применении расценок: 3.15-134-1 «Устройство каркасов из деревянных пропитанных брусков сечением 40x25 мм» для облицовки стен отделочными декоративными панелями, фанерой, вагонкой и т.д.

Заказчик требует применять для вышеперечисленного вида работ следующую расценку: 3.10-30-1 «Установка каркаса из брусьев», находящейся в разделе № 10 «Каркас из брусьев для навесов и крылец».

Ответ: Расценка 3.10-30-1 «Установка каркаса из брусьев» относится к разделу 10 «Каркас из брусьев для навесов и крылец» сборника 10 «Деревянные конструкции». Расценка предназначена для определения стоимости установки каркаса навесов и крылец из брусьев без устройства обвязки и применять ее для определения стоимости устройства каркаса для облицовки стен декоративными отделочными материалами неправомерно.

При определении стоимости работ по устройству каркасов из деревянных брусков для последующей облицовки их отделочными материалами следует применять расценку 3.15-134-1 «Устройство каркасов из деревянных пропитанных брусков сечением 40x25 мм».

Вопрос: Просим Вас дать разъяснение и указать Сборник (нормативный правовой акт) подлежащий применению по валке деревьев и корчевке пней в ручную (механизировано) в г. Москве.

Ответ: Расценки таблицы 3.47-50 применяются для определения стоимости валки деревьев в особо стесненных условиях города: между деревьями, зданиями, сооружениями и у проезжей части, когда недостаточно места и есть необходимость в разделке древесины на корню и спуске на землю спиленных частей на веревке. Расценками предусмотрено выполнение работ с автовышек с применением бензопилы.

Расценками таблицы 6.68-30 на валку и разделку деревьев вручную с последующей ручной переноской и складированием применяются, когда достаточно места для выполнения работ и есть возможность разделки их на земле. Расценками таблицы 3.47-51 на корчевку пней вручную предусмотрено выполнение работ в стесненных условиях города. Расценками таблиц 6.68-31, 6.68-33 учтена корчевка пней вручную в нормальных условиях. При выполнении ремонтно-строительных работ стесненные условия застроенной части городов характеризуются наличием трех факторов, указанных в примечании 1 к приложению 2 Общих положений МТСН 81.6-98. Применение поправочных коэффициентов, учитывающих условия выполнения работ в стесненных условиях застроенной части города, к расценкам сборника 68 «Благоустройство» не предусмотрено. Поэтому, в данном случае, правомерность применения тех или иных расценок на валку деревьев и корчевку пней определяется условиями, в каких происходит выполнение работ.

Вопрос: Просим Вас дать разъяснения о том, является ли строительным мусором материалы от разборки внутренних инженерных коммуникаций (трубопроводы, отопительные приборы, запорная арматура, сантехприбо-

ры, воздухопроводы и вентиляционное) и строительных металлоконструкций (двери, решетки, кровли).

А также правомерно ли применение расценок на погрузку и транспортировку данных материалов после их демонтажа.

Ответ: Единый порядок обращения с отходами строительства и сноса в г. Москве введен постановлением Правительства Москвы от 25 июня 2002 г. № 469-ПП (далее Постановление), в соответствии с которым по каждому объекту на стадии подготовки проектной документации должна быть разработана технологическая документация, регламентирующая процесс обращения с отходами (п.п. 2.1, 2.2 Постановления).

Если вывозка отходов на предприятия для повторной переработки либо для захоронения на полигоны определена условиями договора между заказчиком и подрядчиком, то в этом случае применение расценок на погрузку и транспортировку отходов правомерно. В случае размещения отходов на полигонах также следует учитывать затраты на содержание свалок.

Если по договору не определена вывозка отходов силами подрядчика, то мусор временно складировается на строительной площадке с соблюдением правил, отраженных в пункте 3 Постановления, и заказчик в дальнейшем сам решает вопросы удаления мусора со стройплощадки.

Вопрос: Подрядная организация монтирует экраны из гладких труб с опорами, подвесками и другими креплениями водогрейного котла теплопроизводительностью 116 МВт. Допустимо ли применение расценки 4.6-19-2? Подрядная организация монтирует экраны из гладких труб с вваренной полосой, уплотнениями котла, опорами, подвесками и другими креплениями водогрейного котла теплопроизводитель-

ностью 13 МВт. Допустимо ли применение расценки 4.6-19-3.

Ответ: В данном случае применение расценок 4.6-19-2 и 4.6-19-3 неправомерно, так как основной параметр монтируемого оборудования - теплопроизводительность значительно отличается от учтенного расценками (в первом случае \approx в 2 раза больше, во втором случае \approx в 9 раз меньше). Для определения стоимости вышеуказанных работ возможно составление индивидуальной калькуляции и согласование ее с заказчиком, или разработка в установленном порядке новых расценок.

Вопрос: Просим дать разъяснения о правомерности применения расценок на проверку качества изоляции 3.24-25-1 и 3.24-26-1 при прокладке подземного газопровода или эти виды работ входят в накладные расходы. Для определения стоимости работ по прокладке подземного газопровода используются расценки сборника 16 «Трубопроводы внутренние».

Ответ: Расценки 3.24-25-1 и 3.24-26-1 применяются для определения стоимости проверки качества изоляции магистральных газопроводов высокого давления.

Качество изоляции подземных газопроводов должно обеспечиваться подрядной организацией, выполняющей эту работу, без дополнительной оплаты. В том случае, если по просьбе подрядчика проверка качества изо-

ляции осуществляется сторонней организацией, оплата указанной работы производится за счет накладных расходов.

Вопрос: Просим дать разъяснения, учтена ли в расценке 6.65-44-6 стоимость работ по установке кранов.

Ответ: расценкой 6.65-44-6 «Прокладка газопровода для кухни усредненного размера 8 м² с устройством огнезащиты из стеклоткани» учтен полный комплекс работ по прокладке газопровода, включая и установку крана. При подсчете объемов работ длина газопровода считается с включением длин отводов и крана.

Вопрос: Правомерно ли начислять коэффициенты, учитывающие дополнительные затраты, связанные с производством работ в зимнее время, к стоимости материалов, которая определяется по счету в связи с отсутствием сметных цен в сборнике МТСН 81.1-98.

Ответ: Затраты, связанные с производством строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ в зимнее время определяются по нормам таблицы 1 МТСН 81.9-98, как к стоимости материалов в ценах 1998 года, так и к стоимости материалов, учитываемым в сметах по счетам (фактическим ценам), в случае их отсутствия в МТСН 81-98.

Зимние удорожания по монтажу оборудования и кабельных

линий, канализации для связи определяются с учетом примечания 1 к таблице 1 МТСН 81.9-98. Нормативы к стоимости материалов (гр. 4) применяются только к материалам, учтенным в расценках. На стоимость материалов, не учтенных расценками на монтаж оборудования (например, кабель), эти затраты не начисляются.

Вопрос: Обязан ли подрядчик предоставлять заказчику документы на покупку материалов при предоставлении формы КС-2, если материал в процентовке подчиненной строкой стоит по сборнику.

Ответ: Вопрос о предоставлении заказчику документов на покупку материалов при расчетах за выполненные работы регламентируется Вашими договорными отношениями с заказчиком. Если в договоре подряда не оговорено условие о предоставлении заказчику бухгалтерских документов на покупку материалов при расчетах за выполненные работы по сметам, составленным по МТСН 81-98, подрядчик не обязан предоставлять заказчику эти документы.

В случае же, если в базе МТСН 81-98 отсутствует необходимый материал и в сметах он учитывается по фактической цене, обосновывающие документы на покупку такого материала в объемах, указанных в проекте, необходимо предоставить заказчику.