

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 3-4 (3)

Ценообразование в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ

Выпускается ежеквартально при участии
Некоммерческой организации «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ»,
Московского центра ценообразования в строительстве «Мосстройцены»

Учредитель и издатель

Научно-производственная фирма
«Центр информационных технологий в строительстве»

Главный редактор

Валерий Одинцов

Ответственный секретарь

Татьяна Кочергина

Редакторы

Лариса Подгорная,
Иоанн Родендорф,
Ольга Дорошук

Верстка

Ирина Хрусталева

Дизайн обложки

Нина Стунгур

**Журнал зарегистрирован
Министерством РФ
по делам печати, телерадиовещания и
средств массовых коммуникаций**

ПИ № 77-17502
от 20 февраля 2004 г.

Адрес издателя

119180, Москва, ул. Б.Полянка, д. 51А/9, 5 этаж, офис 510
тел/факс: 974-7213, 951-4464, 951-3358

Подписано в печать 15.12.2004 г. Формат 1/8.
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 16,88
Тираж 100 экз. Заказ № 862
Цена свободная.

Отпечатано в типографии

ЗАО «Экон-информ»

129164, Москва, ул. Кибальчича, д. 2, корп. 3

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

Перепечатка материалов допускается только с разрешения издателя

СОДЕРЖАНИЕ

- 6 Письмо Министерства юстиции Российской Федерации
№ 07/9477-ЮД от 07 октября 2004 г.**

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

- 7 Ценообразование в отсутствие перста государева...**
Интервью с генеральным директором ОАО «Мосстройцены» Ларисой Подгорной для журнала «Строительство»
- 10 Подрядные торги. Кто больше рискует: подрядчик или заказчик. Выгодно ли строить государственные объекты?**
Александр Герасимов, юрист
- 13 Стоимость строительной продукции в новых экономических условиях**
Директор Воронежского РЦЦС Владимир Дорожкин, д.э.н., профессор

ОПЫТ НАШИХ КОЛЛЕГ

- 18 Инструкция о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов**
- 21 Комментарии к Инструкции о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов**

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

- 31 Еще раз про... Почему данные Госкомстата о росте инфляции не совпадают с результатами сравнения индексов?**
Аналитическая служба МАИС
- 39 Аналитический обзор инвестиций в I полугодии 2004 г. по данным Федеральной службы государственной статистики (Госкомстата)**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 43 О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг**
Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 392
- 49 О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год**
Постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441
- 56 О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год**
Постановление Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. № 444

- 64 Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**
Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170

РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 83 О государственной поддержке лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области**
Закон Волгоградской области от 23 июля 2004 года № 940-ОД
- 89 О внесении изменений и дополнений в положение о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы**
Постановление Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. № 569-ПП
- 96 Об утверждении «Положения о порядке проведения независимой экспертизы фактических затрат организаций, осуществляющих регулируемую деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства»**
Постановление Администрации города Полярные Зори от 2 июля 2004 г. № 388
- 99 Об организации контроля (инспекции), очистки и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования**
Постановление главного государственного санитарного врача по г. Москве от 14 мая 2004 г. № 2

ПРИКАЗЫ

- 102 Об утверждении примерных перечней работ, выполняемых при производстве капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилищного фонда Республики Татарстан**
Приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 июля 2004 г. № 180/О

РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 104 Об изменении сборника предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств граждан в жилищном фонде города Москвы**
Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 24 марта 2004 г. № 2-Р
- 109 О реализации распоряжения правительства Москвы от 16.06.2003 № 1024-РП**
Распоряжение первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 2 августа 2004 г. № 184-РЗМ

РЕШЕНИЯ

- 114 Об утверждении порядка проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери**
Решение Тверской городской Думы от 27 июля 2004 г. № 65
- 118 Об утверждении правил благоустройства территории Ярославского муниципального округа**
Решение собрания представителей Ярославского муниципального округа от 15 июля 2004 г. № 13

КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

127 По лицензированию отдельных видов деятельности

128 Налог на добавленную стоимость

135 Об обложении НДС средств на содержание служб заказчика-застройщика

ОТ РЕДАКЦИИ. Госстрою России отказано в государственной регистрации его письма. Кроме формального нарушения сроков подачи письма на регистрацию, Минюст обратил внимание Госстроя на то, что издание нормативных актов в виде письма не допускается.

Письмо Министерства юстиции Российской Федерации № 07/9477-ЮД от 07 октября 2004 г.

Министерство юстиции Российской Федерации рассмотрело представленное на государственную регистрацию письмо Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 11.09.03 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» (далее - письмо) и сообщает, что данный документ не может быть зарегистрирован по следующим основаниям.

Письмо содержит правовые нормы (пункты 1, 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4) и подлежит государственной регистрации, однако на государственную регистрацию не представлялось.

Согласно пункту 12 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.97 № 1009 (с изменениями и дополнениями) (далее - Правила), подлежащие государственной регистрации нормативные правовые акты не позднее 10 дней со дня их подписания (утверждения) представляются в Министерство юстиции Российской Федерации.

Вместе с тем обращаем Ваше внимание, что в соответствии с абзацем вторым пункта 2 Правил издание нормативных правовых актов в виде писем не допускается.

Кроме того, в тексте письма содержатся ссылки на акты, не прошедшие государственную регистрацию (пункты 2.1, 2.2, 2.3), в то время как в соответствии с пунктом 6 Разъяснений о применении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных приказом Минюста России от 14.07.99 № 217 (зарегистрирован Минюстом России 16.07.99, регистрационный № 1835), ссылка в поступившем на государственную регистрацию акте на нормативный правовой акт федерального органа исполнительной власти, иного органа (организации), не прошедший государственную регистрацию, не допускается.

В соответствии с пунктом 15 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.97 № 1009 (с изменениями и дополнениями), в течение 10 дней со дня получения отказа в государственной регистрации ведомство издает соответствующий документ об отмене нормативного правового акта, в регистрации которого отказано, и направляет его копию в Минюст России.

Первый заместитель Министра
Ю.Г. Демин

Ценообразование в отсутствие перста государева...

После упразднения Госстроя, происшедшего в результате административной реформы, вопросы ценообразования и сметного нормирования оказались не прописанными ни в положении о Федеральном агентстве по строительству и ЖКХ, ни в соответствующем департаменте Минпромэнерго. Таким образом, сметчики страны враз лишились «руководящей и направляющей» государственной руки из центра. Сколь болезненна эта потеря для отрасли? Как определять стоимость объекта в новых условиях? На эти и другие актуальные вопросы отвечает генеральный директор ОАО МЦЦС «Мосстройцены», заслуженный экономист России Лариса Подгорная.

Интервью для журнала «Строительство»

- Собственно говоря, страшного ничего не произошло. Никакой катастрофы в сфере ценообразования не случилось.

Например, Москва свои территориальные нормы делала один раз и надолго, чтобы они работали вне зависимости от того, какое у нас правительство. Ведь **такие понятия, как нормы труда и другие ресурсы не должны быть зависимы от того, кто сегодня стоит у власти.** Для того, чтобы определить стоимость кубического метра кирпичной кладки или рассчитать сметную стоимость объекта никаких указаний из центра не надо! **Это вещи математические**, которые не должны зависеть от времени и административных или политических веяний.

Так что это не ошибка, что ценообразование не записано за Минпромэнерго или Федеральным агентством по строительству и ЖКХ, это как раз правильно, поскольку у нас строительный рынок либерализован с 1991 года, т.е. цены на строительную продукцию не регулируются по законодательству России. Остается только удивляться тому, как это старый Госстрой умудрился более десятка лет «рулить» в области ценообразования. Ведь все права в этой сфере давным-давно переданы территориям. За эти 14 лет каждая территория давно могла бы создать с привязкой к своим условиям сметно-

нормативные базы, если бы не жила в ожидании указаний «большого госстроевского дяди». Региональная межведомственная комиссия по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (РМВК) именно так и поступила в свое время, поэтому мы к сегодняшней ситуации оказались полностью готовы.

- Но как же быть тем, кто оказался к этому не готов?

- Я не имею морального права говорить за все регионы, я руковожу Московским региональным центром. Тем не менее понимаю, что наверно во многих территориях сейчас «повисли» какие-то вопросы, которые теперь просто не с кем решать в центре. Мое мнение - надо решать их у себя дома, на территории, со своим руководством области или края. Эти вещи не требуют государственного регулирования!

Так что все необходимо отслеживать на местах, и это не такая большая проблема. Ведь у нас более 70 региональных центров по ценообразованию, и это представляет собой огромный мозговой потенциал! И если сегодня кто-то из-за отсутствия регулирования из центра растерялся, то такие специалисты просто неправильно все эти годы истолковывали свои права. **У каждого субъекта территории такие же права, как и у нас, в Москве. И мы воспользова-**

лась этими правами ровно настолько, насколько это прописано в Конституции. По нашему пути могли бы идти любые регионы!

- Как вы оцениваете государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001), которые были разработаны специалистами Госстроя накануне его реформирования?

- Эта база, на мой взгляд, существенно недоработана. Она хуже, чем та, которая была выпущена в 1984 году. До сих пор не продуман механизм индексации этой базы, ее приведение к текущему состоянию. И не только я так думаю. Например, в феврале на одном из семинаров бывшего Госстроя была приведена такая цифра: из примерно 200 проектов, поступивших в Главгосэкспертизу, ни один не получил «добро» по сметной документации. Это, я считаю, - приговор сметной нормативной базе 2001 года.

- Но возможно, кого-то устраивала жизнь с оглядкой на центр? Кому-то на руку было прикрывать свои интересы ссылками на указания, данные «сверху», хотя на самом деле никакого «верха» в вопросах ценообразования уже не было?

- Возможно. Только интересы должны быть у всех одни - государственные. Потому что иначе можно дойти до абсурда: какой, скажите, бюджет - местный или федеральный - нужно тщательнее экономить? Да понятно, что и тот и другой одинаково! А потому должна быть и база одинаковая, и одинаковый подход.

Так что, возвращаясь к полномочиям, позволю себе дать совет своим коллегам в регионах: надо знать и юридически правильно использовать свои права на своей территории.

- Сейчас почти в каждом регионе есть свой центр ценообразования. Много это или мало - один центр на регион?

- В Северной Америке существуют две известных фирмы - «Means» и «Marshall». А во всем мире их наберется едва ли больше десяти. Ну не испытывает же весь мир из-за этого неудобства или отсутствия информации! А у нас центров более 70-ти, и мы страдаем, что нет указующего перста из центра...

- Как же ныне должна действовать схема ценообразования в строительстве?

- Подход к схеме ценообразования должен быть единый по всей стране и очень простой: есть элементные сметные нормы, на основе которых сделаны территориальные расценки. Все! Больше ничего не надо. Дальше - задача терри-

тории правильно определять у себя уровень текущих цен.

В этой ситуации надо на местах добросовестно вести мониторинг цен, правильно индексировать строительные материалы, отслеживать инфляционные колебания. И все разговоры о том, что, мол, из центра можно говорить регионам, какая у них инфляция - фикция. В стране не существует единого официального мониторинга цен по всем тем видам и классам материалов, которые необходимы сметчику, чтобы просчитать инфляционные составляющие.

Тот, кто говорит, что может сделать сборник индексов цен по всей России, вводит людей в заблуждение. Для составления сметы строительства расчет должна делать сама территория. Информация о текущей стоимости ресурсов, собранная на местах, будет гораздо точнее для данного региона, чем спущенная из Москвы или Санкт-Петербурга. А Справочниками, в том числе и выпущенными нами Региональным Справочником Стоимости «РСС-2004» и «РСС-2005» рекомендуется пользоваться для ориентировочного (приблизительного) расчета при подготовке для участия в торгах и определении стоимости будущего объекта, т.к. эти Справочники рассчитаны на основе постоянных наблюдений за региональными уровнями цен на ресурсы (материалы, механизмы, заработная плата) для каждой территории с учетом инфляционной составляющей по годам.

- Вам, как Московскому региональному центру, насколько нужны в повседневной работе ГЭСНы?

- В общем-то нам они не нужны, потому что у нас разработана Московская территориальная сметно-нормативная база (МТСН 81-98). И ГЭСНы, и МТСН 81-98 сделаны на основе СНиР-91, которые являются единственным легитимным по процедуре разработки и принятия основополагающим документом. Но отличие ГЭСН-2001 от МТСН 81-98 в том, что в последних нет дифференцированных повышающих коэффициентов, которые непонятно зачем были введены в ГЭСН. В МТСН 81-98 содержатся все нормы, имеющиеся в ГЭСНах. **Не секрет, что сегодня половина России пользуется МТСН 81-98. Это универсальная база, которая включает в себя все, что нужно, за исключением сооружений - морских причалов, например, или доменных печей, т.е. того, чего не строят в Москве.** Даже в Госстрое не скрывают, что МТСН 81-98 - лучшая на сегодняшний день территориальная база в России. Кроме того, это уже факт - МТСН 81-98 в 1,5 раза информативнее ГЭСНов за счет присутствия но-

вых технологий, современных машин и механизмов и прогрессивных материалов.

И еще одно очень важное преимущество московской базы перед ГЭСНами состоит в том, что МТСН 81-98 полностью адаптирована для автоматизированного применения. Определение стоимости в текущем уровне цен объектов строительства, рассчитанных с применением МТСН 81-98, занимает всего несколько минут. Какой сметчик сможет сделать сегодня это вручную? Сколько времени и сил на это потребуются? При этом, что очень важно, у сметчика остается время для проведения анализа полученных стоимостных показателей.

- Давайте вернемся к нынешней децентрализации в ценообразовании. Не приведет ли она к разобщенности действий инженеров-сметчиков на территории нашей огромной страны? Вы же сами говорили, что нужен единый подход в этих вопросах?

- Сама жизнь заставит объединить усилия центров, создать общественный совет, где мы все могли бы сесть за стол и обменяться мнениями. Я, к примеру, готова показать все, что мы наработали, поехать и посмотреть, что сделали мои коллеги, потому что мы не можем все знать больше всех и делать лучше всех.

Однозначно есть чему поучиться в Воронеже, Самаре, Волгограде и ряде других центров. **Сметное дело - это прежде всего, практика и обмен опытом.**

Важно, что это должны быть общественные, некоммерческие объединения. Мы, например, являемся членом «МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ» (МАИС). Ее возглавляет первый заместитель руководителя Главгосэкспертизы Гордезиани Шота Михайлович. Это - тот форум, на котором должны профессионально решаться все возникающие вопросы. Там собрались специалисты с большим опытом работы, это профессиональное сообщество. Оно как раз соответствует духу закона о саморегулируемых общественных организациях, проект которого в настоящее время проходит согласование в Госдуме.

- Раз есть потребность, спрос, то возникнет и ответное предложение - таких организаций станет появляться множество. Не получится ли в итоге вместо объединения прямо противоположное - все разбегутся по таким общественным организациям?

- Главный вопрос в том, кто войдет и кто будет работать в такой общественной организации, какой авторитет среди профессионалов она завоеует. Мы, к примеру, вошли в МАИС и нам этого достаточно, поскольку здесь собрались практики высокого класса, в том числе представители регионов, крупных подрядных организаций, проектных институтов, организаторы подрядных торгов. Если в МАИС будут приходиться и региональные центры, то это будет замечательно и для них, и для сметного дела в стране в целом.

Михаил Юрьев

ПОДРЯДНЫЕ ТОРГИ

Кто больше рискует: подрядчик или заказчик.

Выгодно ли строить государственные объекты?

Александр Герасимов,
юрист

Юридическая практика показывает, что даже подписание договора строительного подряда по результатам подрядных торгов на строительство государственных или муниципальных объектов не исключает возникновение конфликтных ситуаций между заказчиком и подрядчиком. Чаще всего яблоком раздора становятся договорная цена, объем работ, сроки строительства и способы обеспечения исполнения обязательств сторон. В столице сложилась практика, при которой конкурсное размещение городских государственных заказов на строительство рассматривается обеими сторонами как отношения, не требующие детальной юридической проработки. Некоторые такие моменты рассмотрены в данной статье.

Основным документом, определяющим взаимоотношения участников строительства является договор. При этом между лицами, участвующими в строительном производстве заключаются различные виды договоров, что обуславливается множественностью субъектов капитального строительства, причем каждый из них вправе выступать в нескольких ролях. Так, например, сегодня инвестором может быть и заказчик, и подрядчик, выполняющий строительные работы.

Действующее законодательство перечисляет несколько оснований возникновения договорных отношений, среди которых значительное место занимают торги. Подбор подрядчиков по строительству государственных или муниципальных объектов ведется исключительно только на подрядных торгах.

В соответствии с ФЗ от 06.05.99 «О конкурсах на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» строительство объектов за счет средств бюджетов всех уровней и внебюджетных источников финансирования для государст-

венных или муниципальных нужд распределяется между подрядными организациями на торгах в форме конкурсов, устраиваемых специализированными организациями или заказчиком строительства объектов. В этом случае основанием для заключения договоров подряда являются результаты проведенных торгов, причем как для заказчика или организатора конкурса, так и для победившего на конкурсе подрядчика заключение договора подряда на строительство конкретного объекта, выдвинутого на конкурс, является обязательным. Поэтому, если заказчик или организатор конкурса уклоняются от заключения договора строительного подряда, победитель конкурса вправе через суд побудить их подписать такой договор. Но чаще бывает наоборот. Победивший на торгах подрядчик не предьявляет его в установленный срок на подписание заказчику. В этом случае у организатора конкурса или заказчика также есть право обращения в суд. Однако они поступают иначе. Согласно п.3 ст.21 и руководствуясь п.1 ст.20 названного закона подрядчику отказывается в подписании договора, причем без возврата вне-

сенного им до конкурса задатка. и тогда победителем торгов становится участник, занявший второе место, т.е. показавший после победителя лучшие по сравнению с другими претендентами конкурса условия строительства предлагаемого объекта.

Поэтому завершающим этапом конкурса является подписание договора строительного подряда с заказчиком или организатором конкурса. Такой договор по правилам п.4 ст.528 ГК РФ должен быть заключен в двадцатидневный срок со дня объявления результатов конкурса. И если победивший на конкурсе подрядчик не предъявит в этот срок на подписание договор организатор торгов или заказчик вправе продолжить торги и объявить нового победителя.

Заключаемый по итогам проведения подрядных торгов на строительство объектов для государственных нужд договор должен содержать в себе условия, которые предлагаются участникам объявленных торгов и представленные победителем конкурса (п.2 ст.766 ГК РФ). Это прежде всего условия об объемах строительных работ, сроках выполнения строительства, стоимости объекта, порядке расчетов за выполняемые работы, условия о страховании строительных рисков и ответственности за причиненный в ходе строительства третьим лицам вред, подготовке рабочей документации и ряд др. условий, влияющих на строительство. В этой связи следует считать неоправданным введение подрядчиками в договор иных условий, чем те, которые представлены на торги или условий хотя прямо и не выдвинутых на торги, но изменяющие основные требования, предъявляемые к строительству объекта. Скажем, подрядчик не меняет в тексте представленного им договора условие о цене строительства объекта, с которым он стал победителем торгов, однако записывает дополнительно в договор условия корректировки этой стоимости. Поскольку подрядчик предложил конкретную стоимость строительства объекта на торгах то его требования о возможности ее пересмотра в процессе строительства необоснованны. При этом подрядчик ссылается на требования абзаца 2 п.6 ст. 709 ГК РФ, где ему разрешается требовать увеличения установленной твердой цены при существенном возрастании стоимости материалов, оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые заранее нельзя было предусмотреть. Кроме этого, московские строители обосновывают свои требования еще и Временным порядком применения твердых договорных цен на объектах строительства городского заказа, утвержденным Распоряжением Премьера прави-

тельства Москвы №251-РП от 17.03.97 г., где изложенные правила ст.709 ГК РФ конкретизированы и звучат так. Твердая договорная цена может быть увеличена, когда уровень инфляции за период строительства объекта, подтверждаемый обобщенным индексом изменения стоимости строительства, утверждаемым рабочей группой РМВК, превышает 5%. Однако **исходя из анализа действующего законодательства указанные условия корректировки твердой договорной цены не могут применяться к подрядным торгам.** Сказанное подтверждается также и Постановлением Правительства Москвы № 559-ПП от 17.08.2004г. «О повышении ответственности участников реализации проектов строительства и реконструкции по городскому заказу», в п.2.1 которого выдвигается принцип неизменности твердой договорной цены, предложенной победителем торгов за исключением случаев необходимости внесения изменений в проектно-сметную документацию. Причем следует иметь ввиду, что новая стоимость строительства объекта в части затрат подрядчика определяется с учетом процента снижения, предложенного им на торгах (п.2.5 данного Постановления).

Неизменность условий строительства объекта, представленных на торгах, относится в равной мере и к другой стороне договора строительного подряда. Контрагент подрядчика по договору также не может требовать введения в договор дополнительных условий, увеличивающих объем обязательств подрядчика. Так, организатор конкурса в нарушение правил проведения подрядных торгов в уведомлении подрядчику обязал его до начала строительства объекта разработать рабочую документацию, заключив соответствующий отдельный договор с заказчиком строительства. Естественно эти условия, поставленные ему после проведения торгов, были неожиданными для него и он вполне справедливо не мог с ними согласиться.

Но в то же время сказанное не означает, что претендент на подрядных торгах лишен возможности выдвинуть свои возражения на ряд предъявленных на конкурс условий. Он может представить замечания и комиссия должна их рассмотреть. Другое дело, какого характера эти замечания? Как они могут отразиться на ходе строительства и затронуть права заказчика или организатора конкурса. Так, согласно п.20.3 Положения о конкурсном размещении городских государственных заказов на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг при реализации инвестиционных программ капитального строительства, финансируемых из городских источников, утвержденным распоряжением Мэ-

ра Москвы № 53-РМ от 25.01.2001г. с последующими изменениями и дополнениями участник конкурса вправе предлагать незначительные отклонения от условий конкурса, которые существенно не меняют характеристики условных требований, предусмотренных конкурсной документацией. И в то же время в соответствии с п.20.4 того же Положения предложения не соответствующие требованиям конкурсной документации отклоняются конкурсной комиссией. Стало быть, участник конкурса может вносить свои предложения по изменению условий конкурса, но только до подведения итогов конкурса и если эти предложения не меняют предъявленных к строительству объекта требований.

В целях обеспечения выполнения обязательств обеими сторонами договора строительного подряда п.1 ст.766 ГК РФ **обязывает ввести в государственный контракт среди прочих обязательных условий и способы обеспечения исполнения обязательств сторон.** Так, в уже названном нами Положении о конкурсном размещении городских государственных заказов на выполнение работ при реализации инвестиционных программ капитального строительства, утвержденном распоряжением Мэра Москвы № 53-РМ от 25.01.01 размер обеспечительных мер выполнения обязательств подрядчиком не должен быть меньше 5% стоимости строительства объекта. По сложившимся обычаям заказчик требует от подрядчика предоставления ему банковской гарантии на указанную сумму как на период строительства объекта, так и на гарантийный срок его эксплуатации и если такая гарантия не будет представлена подрядчиком, заказчик производит удержание из подлежащих оплате денежных средств за выполненные работы в сумме 5% стоимости этих работ. Правда такая практика удержания части подлежащих выплате денежных сумм не вписывается в нормы действующего законодательства. Но что же

гарантирует подрядчик, предоставляя заказчику банковскую гарантию? Ведь должником денежных средств в их отношениях выступает заказчик. Какое денежное обязательство может гарантировать подрядчик этой гарантией? Разве что возврат полученного от заказчика и не отработанного аванса. В указанном Положении записано лишь об одном условии реализации этой банковской гарантии заказчиком. Это финансирование заказчиком работ по устранению дефектов в период гарантийной эксплуатации объекта. Да но по нормам ст.755 ГК РФ устранение дефектов в работах по строительству возлагается на подрядчика и при том за его счет. Другое дело, если подрядчик отказывается устранять обнаруженные дефекты или если к этому моменту он уже будет просто не способен это сделать в силу своего финансового положения. Вот тогда видимо и потребуются заказчику (как бенефициару) эта банковская гарантия. Но об этом условии реализации банковской гарантии правильно было бы записать в названном Положении и перенести его в текст договора подряда на строительство объекта по государственному заказу.

Применительно к строительным работам возможен и еще один способ обеспечения исполнения обязательств подрядчика - это поручительство, но в Москве он не распространен, хотя больше всего подходит к отношениям заказчика и подрядчика.

Подрядчик также в порядке обеспечения своевременной оплаты выполненных работ может потребовать от заказчика предоставления банковской гарантии, хотя в практике взаимоотношений участников строительства объектов городского заказа в г. Москве такое условие исключается. Правда городские инвесторы и заказчики, поддерживая подрядчика обратными средствами, выплачивают ему аванс, размер которого как правило не превышает 30% стоимости строительства.

Стоимость строительной продукции в новых экономических условиях

Владимир Дорожкин,
директор Воронежского РЦЦС, д.э.н., профессор

Развитие рыночной инфраструктуры создало предпосылки для перехода от сметного нормирования затрат на отдельные ресурсы и виды работ к широкому использованию системы укрупненных показателей стоимости строительной продукции. Зарубежные фирмы давно и успешно используют методы укрупненных расчетов. В России в Воронежском Региональном Центре ценообразования в строительстве разработали «Региональный каталог стоимости строительства на виды работ», в котором приведены около 2000 показателей для производства укрупненных стоимостных расчетов. В настоящее время необходимо разработать методику мониторинга цен, единую для всех регионов России.

Развитие рыночных отношений в инвестиционно-строительной сфере, становление рынка инвестиций, рынка подрядных работ и услуг, рынка проектно-изыскательских работ, рынка земельных участков под строительство и рынка других ресурсов **требуют принципиально новой методологии ценообразования строительной продукции** с обязательным применением методов и средств Управления стоимостью на всех стадиях реализации инвестиционно-строительных проектов (ИСП).

Потребительские характеристики и высокие эксплуатационные качества создаваемой строительной продукции определяют ее потребительскую стоимость, которая складывается из сумм всех затрат и расходов при реализации ИСП, а также прибыли участников проекта.

Региональная рыночная стоимость однотипной готовой строительной продукции (СП) отражает общественно-необходимые затраты труда (ОНЗТ) при осуществлении ИСП. **В качестве ОНЗТ рассматриваются территориально-отраслевые усредненные затраты.**

Становление регионального рынка, изменения в технике и технологии, совершенствование

проектно-конструкторских разработок, внедрение новых организационно-управленческих форм, а также развитие рыночной инфраструктуры в целом создали новые экономические условия и предпосылки для перехода от сметного нормирования затрат на отдельные ресурсы и виды работ к **широкому использованию системы укрупненных показателей стоимости строительной продукции (СУПС СП)** при реализации ИСП для всех его участников.

В наиболее мощном рыночном механизме - подрядных торгах, оптимизирующих стоимость СП, в наибольшей степени используются укрупненные стоимостные показатели, служащие основанием для формирования договорной цены.

Основным фактором при определении победителя подрядных торгов является цена предмета торгов, которую рассчитывают в составе трех видов смет: **концептуальной смете, смете инвестора и смете подрядчика в составе оферты.** Ничто другое кроме СУПС СП при производстве названных стоимостных расчетов не обеспечивает объективного отражения ОНЗТ конкретного регионального рынка.

Опыт расчета цены предмета торгов по укрупненным показателям с разной степенью точности названных трех видов смет широко используется в странах с рыночной экономикой.

Фирма R.S. Means (США) предлагает определять стоимость строительства для разных фаз инвестиционного проекта по трем типам смет: концептуальной на основе стоимости квадратного или кубического фута; полудетальной на основе комплексных расценок на виды работ и детальной сметы на основе единичных расценок.

По мере развития рыночных отношений, ликвидации монополизма подрядных организаций, преодоления расбалансированности рынка и создания условий для свободной конкуренции **договорные цены во все большей степени будут складываться в результате проведения подрядных торгов**, отражая соотношение спроса и предложения регионального строительного рынка.

Стоимость ИСП, его отдельных частей, этапов или вводных комплексов на стадии рабочих чертежей необходимо разрабатывать на основании **договорной цены**, определенной по результатам подрядных торгов или согласованной по результатам переговоров между заказчиком и подрядчиком, **цены**, которая учитывает **спрос и предложение** на региональном строительном рынке, стимулирует поиск и применение новых технологий и оптимальных проектно-конструкторских разработок, обеспечивающих новизну и конкурентоспособность создаваемых основных фондов.

В новых условиях смета к рабочим чертежам утрачивает значение фундаментального документа, разработка которого обязательна для всех объектов строительства и который сегодня формирует, в конечном счете, всю систему экономических отношений участников строительства.

Стоимость СП реально может быть определена только на региональном рыночном уровне системой укрупненных стоимостных показателей строительной продукции. Система укрупненных показателей в целом реализует теоретический тезис об адекватности цены на СП общественно-необходимым затратам труда при расчете их как средних производственных затрат ИСП, осуществляемых в регионе.

В мировой практике все многообразие действующих методов определения стоимости проекта можно условно разбить на две самостоятельные группы: 1) **методы расчета цены по укрупненным показателям** на начальных этапах инвестиционного процесса; 2) **методы поэтапного расчета цены**, применяемые, как правило, на этапах проектирования и этапах взаиморасчетов.

Фактическая стоимость проекта выявляется на заключительных стадиях инвестиционно-строительного цикла и учитывается в «исполнительных» сметах. Она отражает динамику цен, а также дополнительные затраты, связанные с качественным улучшением проекта по инициативе заказчика, уточнением объемов работ, непредвиденными изменениями условий осуществления строительства и другими факторами.

При наличии полной информации об издержках на строительство и при необходимости получения оценок стоимости с высокой степенью точности используется **метод расчета по экономическим элементам затрат**. В этом случае составляется полная смета строительства объектов. Однако этот метод **не всегда может быть использован, особенно при проектировании предприятий будущего, когда отсутствуют необходимые данные**.

Зарубежные фирмы широко используют методы укрупненных расчетов стоимости строительства (математические и эмпирические методы расчетов):

- зависимости, позволяющие с помощью ресурсных и ценовых переменных получать стоимость объекта в целом;
- формулы для расчета стоимости отдельных конструктивных элементов, частей зданий и сооружений и видов работ;
- эмпирические методы, основанные на текущих статистических данных;
- номограммы и графики как по объектам в целом, так и по видам работ.

Названные методы обеспечивают достаточно быструю и достоверную стоимость строительства, но с различной степенью точности. Поэтому наиболее точные расчеты чаще всего достигаются посредством комбинирования нескольких методов и комплексного анализа полученных результатов.

Анализ осуществления проектно-сметного дела в развитых капиталистических странах свидетельствует об использовании методов, позволяющих с достаточной степенью точности определить стоимость инвестиционно-строительных проектов $\pm(10-15) \%$ на стадии ТЭО, $\pm(5-10) \%$ на стадии проекта и до 5% на стадии рабочих чертежей.

Механизм достоверного определения стоимости строительства включает в себя следующие элементы:

накопление технико-экономической информации прошлого опыта строительства (создание так называемого банка данных);

многовариантное проектирование и экономическое обоснование вариантов с использова-

нием экономико-математического моделирования и ЭВМ;

использование системы индексов, учитывающей конъюнктурные колебания цен на строительные материалы, эксплуатацию машин и оплату труда;

гибкие методы контроля соблюдения сметной стоимости в процессе строительства (осуществляемые представителем заказчика), жесткие нормы строительного и бюджетного законодательства, договорных условий в отношении качества сроков и стоимости, предусматривающие соответствующую систему гарантий и санкций;

нормирование и обеспечение достаточного уровня затрат на непредвиденные расходы и учет степени технического и экономического риска в процессе строительства;

наличие специального персонала в строительных фирмах (стоимостных инженеров, экономистов и т.п.) для поэтапного отслеживания и учета отклонений стоимости строительства от фактических издержек в процессе самого строительства.

Применение подобных механизмов и способов системы ценообразования в строительстве **позволяет** в максимальной степени ослабить негативные колебания рыночной конъюнктуры, сблизить показатели расчетов стоимости ИСП, выполняемые заказчиками и подрядными фирмами, а также **свести к минимуму отклонения фактической стоимости от сметной**.

При осуществлении строительства объектов вводятся в действие методы контроля за соблюдением сметной стоимости. При этом возникает проблема адаптации стоимости строительства к новым условиям протекания инвестиционного процесса (изменение цен и хозяйственной конъюнктуры, уточнение условий строительства и др.).

Контроль стоимости осуществляется путем воздействия на основные ее компоненты и связан с использованием организационно-управленческих мероприятий (графики работ, метод «критического пути», метод «кривой опыта на выков» и др.).

В нашей стране имеется достаточный опыт использования разного рода укрупнения стоимостных показателей, которые не были представлены в составе единой системы укрупненных показателей. К ним относятся:

укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС);

укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;

прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС);

укрупненные расценки и удельные показатели стоимости готовой строительной продукции, а также ряд других разрозненных показателей.

В ценах на 01.01.1999 г. Воронежский Региональный Центр ценообразования в строительстве совместно с проектным институтом «Газпроектинжиниринг» разработали в соответствии с «Методическими рекомендациями по формированию Укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений (УПБС ВР)», утвержденными Госстроем России (письмо от 01.12.1993 г. № 12-275) «Региональный каталог стоимости строительства на виды работ», в котором были приведены около 2000 показателей для производства укрупненных стоимостных расчетов. Точность расчетов по этому сборнику была определена нами в пределах $\pm(4-7)\%$, как третий уровень агрегирования стоимостных расчетов.

Наша система показателей стоимости строительной продукции базировалась на сметно-нормативной базе в уровне цен 1991 г., ресурсная часть которой принята нами за первый уровень. Второй уровень представлен Показателями на виды работ (ПВР-93), стоимость конструктивных элементов, отдельных этапов (четвертый уровень) и стоимость всего инвестиционно-строительного комплекса (пятый уровень) также представлены в нашей системе с приведенными интервальными оценками, выполняемых на каждом уровне стоимостных расчетов.

С удовлетворением отмечаем разработку «Регионального справочника стоимости строительства» в ценах на 1 января 2004 г. нашими коллегами из МЦЦС «Мосстройцены» и НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», которые развили нашу систему и представили свое видение и применение укрупненных показателей.

Мы разработали и представили в Госстрой РФ «Концепцию создания системы показателей стоимости строительной продукции (ПССП) и Управления стоимостью (УС) строительства в регионах России», которая предусматривает системное решение, развитие, совершенствование и выполнение всего комплекса работ по «привязке» государственных федеральных сметных норм (ГФСН) к условиям строительства в регионе, созданию региональной системы ценообразования (РСЦ), системы управления стоимостью строительства (УС) на основе широкого применения показателей стоимости строительной продукции (ПССП).

Цель Концепции - используя ресурсную часть государственных элементных сметных

норм (ГЭСН-2001) и стоимостную часть территориальных единичных расценок в качестве базы, создать систему *показателей стоимости строительной продукции*, отвечающую требованиям всех участников инвестиционно-строительного проекта, требованиям точности стоимостных расчетов и эффективности их производства для разных уровней агрегирования, как основной механизм *Региональной системы ценообразования и Управления стоимостью в составе ИСП*.

Предусматривается решение следующих задач:

1. Разработка и издание территориальных единичных расценок (ТЕР) по перечню федеральных сметных норм.

2. Расчеты текущих цен и индексов цен на все ресурсы, используемые в строительстве, к базисному уровню цен на 01.01.2000 г. на основе постоянного мониторинга текущего уровня цен и информационное обеспечение всех участников строительства.

3. Разработка порядка и уровней агрегирования ПССП, соответствующего конкретным этапам реализации ИСП, и обоснование точности стоимостных расчетов для каждого уровня.

4. Разработка методических рекомендаций, практических пособий и программно-методического комплекса по производству стоимостных расчетов на всех этапах реализации для всех участников инвестиционно-строительного проекта (ИСП), начиная от проведения мониторинга цен на ресурсы и заканчивая созданием информационных баз и банков данных по завершению ИСП.

5. Разработка и издание в ценах января каждого года справочно-нормативной литературы с корректировкой и дополнением новых норм, обеспечивающих соответствие современным технологиям производства работ и уровню производительности труда.

6. Внедрение новых разработок при производстве стоимостных расчетов, оценке и управлению стоимостью инвестиционных проектов.

7. Образовательная деятельность, повышение квалификации и переподготовка кадров по вопросам ценообразования строительной продукции в условиях рыночных отношений.

По каждой из названных задач необходима разработка программ реализации, подготовка технических заданий, определение сроков, исполнителей и финансирования конкретных программ.

Концепция поддержана в Госстрое РФ, но не стала официальным документом. Дальнейшее же решение названных задач должно носить

системный характер в контексте главной цели, что совершенство отсутствует даже в процессе разработки документов новой сметно-нормативной базы (СНБ).

Пока, после шести лет работы по созданию новой СНБ, это - сырой огромный массив разных цифровых показателей и положений «Методических указаний» и прочих нормодокументов, бессодержательных в экономическом смысле, не соответствующих действительности и требованиям развивающегося рынка.

В статье «Что мешает переходу на новую сметно-нормативную базу» («Строительная газета», №45 от 8.11.2002г.) мы говорили о разработках и предложениях ученых и специалистов по рыночным аспектам Системы ценообразования и управления стоимостью в строительстве, писали об отсутствии коллегиальности и профессионализма, механическом копировании отживших методик формирования стоимости СП, несоответствии рыночным требованиям и экономической сущности всех элементов стоимости СМР.

Управление ценообразования Госстроя РФ «спокойно» и с чувством непогрешимости провело в жизнь только отдельные части системы ценообразования, такие как сборники ГЭСН-2001, ФЕР-2001 и другие разработки «новой» СНБ, в составе которой нет, да и не может быть, ничего рыночного. Некоторый рыночный характер переходу на новую СНБ придает постоянный мониторинг цен на все ресурсы, используемые в строительстве, который проводится в регионах.

Региональный уровень стоимостной информации, исходящий постоянно от РЦЦС, таким образом, становится практически воплощением главной задачи ценообразования - формирования справедливого уровня цен и снижения стоимости конечной строительной продукции.

Как сейчас производить регистрацию? Какова должна быть представительность выборки и достоверность результата регистрации? Как учесть долю транспортных расходов в стоимости материалов? Как учитывать дату регистрации (ведь многие материалы приобретены 3-4 месяца назад и их цена ниже)?

Что сообщать участникам строительства: средние цены, средневзвешенные цены, минимальные, максимальные, а ведь еще есть и статистическая форма 9кс? Регистрировать весь шлейф материалов или материалы-представители? Как отслеживать стоимость ЭММ, автотранспорта, оплату труда, накладные расходы, сметную прибыль, прочие налоги?

Стоимость всех ресурсов, работ, услуг постоянно меняется в связи с динамикой ценообра-

зующих факторов, конъюнктуры строительного рынка. А это значит, что стоимость ресурсов носит вероятностный характер и необходимо во всех стоимостных расчетах предусматривать влияние допустимых погрешностей.

Необходимо срочно разработать методику мониторинга цен, единую для всех регионов.

Мы готовы принять в этом участие и не раз заявляли об этом в Госстрое РФ.

Немаловажным представляется создание методики индексации стоимости всех ресурсов, работ и услуг к базисному уровню цен на 01.01.2000г.

За прошедшие почти пять лет (отсчет с нового базисного уровня цен по состоянию на 01.01.2000г.) многое изменилось в инвестиционно-строительной сфере, должны меняться и совершенствоваться все элементы системы ценообразования, но до сих пор нет **методики совершенствования СНБ-2001 и методики индексации текущих цен к уровню цен на 01.01.2000г.**

Мы имеем множество нареканий от руководителей предприятий строительного комплекса по составу и содержанию норм в сборниках ГЭСН-2001, на основе которых выполнены сборники расценок ТЕР-2001. В «новых» нормах практически отсутствуют новые технологии, и наше сметное нормирование плетется позади рабочих процессов и операций уже освоенных в отрасли.

Ценообразование должно учитывать научно-технический прогресс, эффективное использование производственных мощностей, снижение материалоемкости, повышение производительности труда, высокое качество строительства и улучшение эксплуатационных характеристик вводимых объектов. Основные принципы ценообразования - **соразмерность рыночных цен общественно-необходимым затратам труда, своевременное отражение в системе цен изменений ценообразующих факторов, условий производства, конъюнктуры рынка, обеспечение рентабельности с учетом соотношений потребительских свойств строительной продукции.**

Все это должно найти отражение в составе новой системы ценообразования в строительстве.

Стоимость СП и всего ИСП в рыночных условиях определяется потребительским спросом, должна соответствовать уровню общественно-необходимых затрат труда и формироваться на основе однотипных видов СП, объектов-аналогов, обобщения фактических затрат по основной массе готовой СП и ее отдельных элементов, конструктивов, видов работ и ресурсов.

Этим и определяется в условиях рынка разница между сметной стоимостью проекта, определяемой по нормам ГЭСН-2001 и расценкам ТЕР-2001 и договорной ценой, определяемой на основе среднерегionalных **укрупненных показателей** готовой строительной продукции.

ОТ РЕДАКЦИИ. В данной Инструкции приведены формулы расчета договорной цены заказчика (инвестора) и подрядчика на основании ПСД в ценах на дату выпуска ПСД (ранее цена определялась в базисных ценах, а пересчет для оплаты заказчиком выполненных работ производился с применением прогнозных индексов). Определен порядок оформления договорной цены, расчетов между заказчиком и подрядчиком, порядок ведения отчетной документации, оплаты выполненных работ. По мнению разработчиков (Республиканского научно-технического центра по ценообразованию), настоящая Инструкция должна заметно усилить действие противозатратного механизма, правда при применении укрупненных расценок.

Инструкция о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов

Утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 30.06.2004 №167/15

(извлечение)

1. Инструкция о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов (далее - Инструкция) устанавливает порядок формирования договорной (контрактной) цены (далее по тексту договорная цена) и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов.

2. Договорная цена формируется с учетом стоимости подрядных работ (далее - подрядных работ), состав которых принимается в соответствии с Инструкцией о порядке определения основных показателей государственной статистической отчетности по инвестициям и строительству....

4. Договорная цена формируется на основании утвержденной проектно-сметной документации, составленной с применением ресурсно-сметных норм, укрупненных нормативов стоимости (предельных нормативов единицы мощности, прейскурантов цен на потребительскую единицу строительной продукции, укрупненных единичных расценок, укрупненных норм по видам работ и конструктивным элементам и других).

7. Цена заказчика (инвестора) определяется:

7.1. путем применения к стоимости, определенной в базисных ценах, индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ (далее - СМР).

$$Ц_3 = Ц_{см} \cdot K \cdot I_{пр} + H, \quad (1)$$

где:

$Ц_3$ - цена подрядных работ в текущих ценах по предложению заказчика (инвестора) (с указанием в том числе общего резерва средств на непредвиденные работы и затраты);

$Ц_{см}$ - базисная сметная стоимость подрядных работ;

K - коэффициент, определяемый соотношением индексов изменения стоимости СМР по региону на дату извещения о торгах и на дату выпуска проектно-сметной документации, утверждаемых ежемесячно Министерством архитектуры и строительства (далее - Минстройархитектуры). K применяется при условии, когда базисная стоимость определена в текущих ценах на дату выпуска проектно-сметной документации;

$I_{пр}$ - прогнозный темп роста СМР, определяемый по формуле:

$$I_{пр} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i \cdot Ц_i}{\sum_{i=1}^n Ц_i}, \quad (2)$$

где:

I_i - месячный прогнозный индекс изменения стоимости строительства в разрезе регионов

нарастающим итогом, доводимый Министерством экономики Республики Беларусь;

C_i - месячная стоимость подрядных работ согласно проекту организации строительства;

H - налоги, сборы и отчисления. Определяются расчетом в соответствии с действующим законодательством по налогообложению.

Данный порядок применяется в случае, если структура СМР по объекту имеет незначительные отклонения от среднереспубликанской, публикуемой в сборнике индексов изменения стоимости, цен и тарифов в строительстве на дату выпуска проектно-сметной документации;

7.2. путем применения к стоимости, определенной в базисных ценах, индексов изменения сметной стоимости СМР по элементам затрат:

$$C_3 = (C_{3п} \cdot I_{3п} + C_{3эм} \cdot I_{3эм} + (C_{3мат} - C_{3тр}) \cdot I_{3мат} + C_{3тр} \cdot I_{3тр} + C_{3пр} \cdot I_{3пр} + C_{3пн} \cdot I_{3пн} + C_{3вр} \cdot I_{3вр} + C_{3зу} \cdot I_{3зу} + C_{3проч} \cdot I_{3проч}) \cdot I_{пр} + H, \quad (3)$$

где:

C_3 - цена подрядных работ в текущих ценах по предложению заказчика (инвестора) (с указанием в том числе общего резерва средств на непредвиденные работы и затраты);

$C_{3п}$ - сметная стоимость основной заработной платы в базисных ценах;

$C_{3эм}$ - сметная стоимость эксплуатации машин в базисных ценах;

$C_{3мат}$ - сметная стоимость материалов в базисных ценах;

$C_{3тр}$ - сметная стоимость транспортных затрат в базисных ценах;

$C_{3пр}$ и $C_{3пн}$ - сметная стоимость накладных расходов и плановых накоплений в базисных ценах;

$C_{3вр}$ - сметная стоимость временных зданий и сооружений в базисных ценах;

$C_{3зу}$ - сметная стоимость затрат, связанных с производством работ в зимнее время, в базисных ценах;

$C_{3проч}$ - сметная стоимость прочих и других затрат в базисных ценах;

$I_{3п}$, $I_{3эм}$, $I_{3мат}$, $I_{3тр}$, $I_{3пр}$, $I_{3пн}$, $I_{3вр}$, $I_{3зу}$, $I_{3проч}$ - индексы изменения стоимости элементов затрат на дату извещения о торгах;

$I_{пр}$ - прогнозный темп роста СМР (формула 2);

H - налоги, сборы и отчисления. Определяются расчетом в соответствии с действующим законодательством по налогообложению.

Если цена заказчика определяется на основании сметной документации, составленной в ценах 1991 года, применяются индексы изменения стоимости по элементам затрат, утверждаемые Минстройархитектуры, а определение текущей стоимости строительных материалов, изделий и конструкций, машин и механизмов производит-

ся путем применения индексов изменения стоимости материалов, машин и механизмов и (или) индексов укрупненных групп материалов, машин и механизмов.

Если цена заказчика определяется на основании сметной документации, составленной в ценах на дату ее выпуска, то индексы изменения стоимости элементов затрат определяются соотношением индексов изменения стоимости по региону на дату извещения о торгах и на дату выпуска проектно-сметной документации, утверждаемых ежемесячно Минстройархитектуры.

8. Цена предложения подрядных организаций определяется:

8.1. путем применения к стоимости в базисных ценах коэффициентов изменения стоимости подрядных работ по элементам затрат:

$$C_п = (C_{3п} \cdot K_{3п} + C_{3эм} \cdot K_{3эм} + (C_{3мат} - C_{3тр}) \cdot K_{3мат} + C_{3тр} \cdot K_{3тр} + C_{3пр} \cdot K_{3пр} + C_{3пн} \cdot K_{3пн} + C_{3вр} \cdot K_{3вр} + C_{3зу} \cdot K_{3зу} + C_{3проч} \cdot K_{3проч}) \cdot K_р + H, \quad (4)$$

где:

$C_п$ - проект договорной цены подрядных работ в текущих ценах по предложению подрядчика;

$C_{3п}$ - сметная стоимость основной заработной платы в базисных ценах;

$C_{3эм}$ - сметная стоимость эксплуатации машин в базисных ценах;

$C_{3мат}$ - сметная стоимость материалов в базисных ценах;

$C_{3тр}$ - сметная стоимость транспортных затрат в базисных ценах;

$C_{3пр}$ и $C_{3пн}$ - сметная стоимость накладных расходов и плановых накоплений в базисных ценах;

$C_{3вр}$ - сметная стоимость временных зданий и сооружений в базисных ценах;

$C_{3зу}$ - сметная стоимость затрат, связанных с производством работ в зимнее время, в базисных ценах;

$C_{3проч}$ - сметная стоимость прочих и других затрат в базисных ценах;

$K_{3п}$, $K_{3эм}$, $K_{3мат}$, $K_{3тр}$, $K_{3пр}$, $K_{3пн}$, $K_{3вр}$, $K_{3зу}$, $K_{3проч}$ - коэффициенты изменения стоимости элементов затрат. Рассчитываются подрядными организациями самостоятельно или определяются соотношением индексов изменения стоимости элементов затрат по региону на дату извещения о торгах и на дату выпуска проектно-сметной документации, утверждаемых ежемесячно Минстройархитектуры, с учетом прогнозных темпов роста за период строительства.

Определение коэффициентов соотношением индексов изменения стоимости элементов затрат производится в соответствии с настоящей Инструкцией;

K_p - коэффициент, учитывающий компенсацию риска подрядных организаций, вызванного различными непредвиденными обстоятельствами. Размер коэффициента определяется подрядчиком в пределах общего резерва средств на непредвиденные работы и затраты, указанного в цене заказчика;

H - налоги, сборы и отчисления. Определяются расчетом в соответствии с действующим законодательством по налогообложению.

Цена предложения подрядной организации формируется без учета резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

8.2. путем применения текущих средневзвешенных и (или) фактических цен, тарифов к утвержденным в строительных организациях нормативам расхода ресурсов, а в случае их отсутствия - к утвержденным Минстройархитектуры нормативам расхода (ресурсно-сметным нормам):

$$C_n = \left[\left(\sum_{i=1}^n P_i \cdot C_i \right) \cdot K_1 \cdot K_2 \right] \cdot K_p + H \quad (5)$$

где:

C_n - проект договорной цены подрядных работ в текущих ценах по предложению подрядчика;

P_i - норма расхода i -го ресурса (укрупненной группы ресурсов);

C_i - текущая средневзвешенная и (или) фактическая цена i -го ресурса (укрупненной группы ресурсов);

K_1 - коэффициент, учитывающий изменение стоимости ресурсов за период строительства объекта, определяемый подрядной организацией;

K_2 - коэффициент, учитывающий прочие и другие затраты подрядчика, определяемый подрядной организацией;

K_p - коэффициент, учитывающий компенсацию риска подрядных организаций, вызванного различными непредвиденными обстоятельствами. Размер коэффициента определяется подрядчиком в пределах общего резерва средств на непредвиденные работы и затраты, указанного в цене заказчика;

H - налоги, сборы и отчисления. Определяются расчетом, в соответствии с действующим законодательством по налогообложению.

9. Договорная цена, определенная в результате торгов, оформляется протоколом согласования договорной цены согласно приложению 4, который подписывается заказчиком и генподрядчиком и является неотъемлемой частью договора строительного подряда.

10. При необходимости, определяется также договорная цена между генподрядчиком и субподрядчиками с оформлением протокола согла-

сования договорной цены, которая является неотъемлемой частью договора субподряда.

11. Договорная цена должна быть неизменной на весь период строительства, за исключением случаев:

внесения, в установленном порядке, изменений в проект по инициативе заказчика;

изменения законодательства по налогообложению.

12. Расчеты между заказчиком и подрядчиком осуществляются на основании актов выполненных строительно-монтажных работ за месяц в ценах договора согласно приложению 5.

13. В акты выполненных работ включаются полностью законченные в отчетном месяце работы, предусмотренные графиком производства работ согласно приложению 2.

14. В исключительных случаях, предусмотренных договором строительного подряда, в акты выполненных работ за месяц допускается включать и не полностью законченные работы, предусмотренные графиком производства работ, стоимость которых, в этих случаях, определяется по проценту технической готовности¹.

15. Перечисление авансов и оплата выполненных работ заказчиком осуществляются в соответствии с графиком платежей согласно приложению 3.

16. Экономия, полученная по сравнению с договорной ценой, при безусловном достижении потребительских и качественных характеристик объекта в соответствии с проектом и соблюдении установленных сроков строительства, засчитывается в выполненные объемы работ.

Экономия может направляться на материальное поощрение участников строительства и возмещение издержек строительного производства, связанных с внедрением достижений науки, техники, передового опыта, ресурсосберегающих мероприятий и снижением стоимости строительства.

В случае превышения фактической стоимости строительства над договорной ценой, подрядчик погашает разницу за счет собственных средств.

Сокращение или превышение сроков строительства не влечет за собой изменение договорной цены.

17. Разногласия между заказчиком и подрядчиком при расчетах за выполненные работы подлежат рассмотрению в установленном порядке.

¹ Процент технической готовности определяется соотношением фактического объема выполненных работ к общему, согласно Ведомости объемов и стоимости работ.

Комментарии к Инструкции о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов

Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.06.2004г. № 167/15 утверждена Инструкция о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов (далее Инструкция), согласованная Министерством финансов Республики Беларусь и зарегистрированная в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь 05.07.2004г. № 8 /11200.

Инструкция разработана Республиканским научно-техническим центром по ценообразованию в строительстве по поручению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь в целях реализации поручений Главы государства и Совета Министров Республики Беларусь «О переходе на договорные (контрактные) цены в строительстве».

Инструкция разработана с учетом проведенного анализа строительства объектов по договорным (контрактным) ценам ведущими подрядными организациями, организациями заказчиков, ОАО «Сберегательный банк «Беларусбанк» и др., и с учетом их замечаний и предложений, высказанных при обсуждении проекта Инструкции, проведенного Министерством архитектуры и строительства.

Новый порядок формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов по договорным (контрактным) ценам, по нашему мнению, должен устранить основные недостатки при строительстве объектов по договорным ценам согласно действовавшему до настоящего времени Положению.

По ранее действовавшему Положению договорная (контрактная) цена определялась в базисных ценах, а выполненные строительно-монтажные работы оплачивались заказчиком с учетом прогнозных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ, устанавливаемых Минэкономики, которые, как правило, не отражали реальные, нормативно-обоснованные затраты подрядчика, связанные с реализацией договора строительного подряда по контрактной цене. Так, за 2002 год прогнозный индекс, установленный Минэкономики, составил 26%, прогнозный индекс, рассчитанный РНТЦ - 28,24%, фактический - 29%. За 2003 год, соответственно 20%, 30,23%, 29,83%.

При этом стоимость работ определялась по общим, как для заказчика, так и для подрядчика, нормам, ценам и индексам.

Следует отметить, что разработана и утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.06.2004 г. № 153/14, согласованная с Министерством статистики и анализа Республики Беларусь «Инструкция о порядке разработки и утверждения прогнозных индексов изменения стоимости инвестиций в основной капитал и строительно-монтажные работ», которая может быть использована подрядными организациями для определения прогнозных индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ при определении договорных (контрактных) цен.

В отличие от действующего до настоящего времени Положения Инструкцией о порядке формирования договорной (контрактной) цены подрядных работ и расчетов между заказчиком

и подрядчиком при строительстве объектов предусматривается формирование договорной (контрактной) цены подрядных работ заказчиком и подрядчиком на основании утвержденной проектно-сметной документации, составленной в базисном уровне цен (в ценах 1991 года или в ценах на дату выпуска проектно-сметной документации).

Следует обратить внимание, что в настоящее время составление сметной документации в текущем уровне цен, предусмотренное Методическими указаниями по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03) производится крайне редко. Учитывая, что в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июня 2004 г. №773 «О регулировании цен в строительстве» с 1 июля 2004г осуществляется переход на договорные (контрактные) цены по вновь начинаемым строительством объектам, Республиканским научно-техническим центром по ценообразованию в строительстве разрабатываются Рекомендации по составлению смет в текущем уровне цен, Справочник индексов изменения стоимости, цен и тарифов в строительстве для составления сметной документации в текущем уровне цен (на дату выпуска проектно-сметной документации) с одновременной корректировкой программного обеспечения СИС-2000, что значительно упростит работу проектных организаций по составлению сметной документации в ценах на дату выпуска проектно-сметной документации.

В состав договорной (контрактной) цены подрядных работ заказчиком и подрядчиком включаются строительно-монтажные работы и прочие затраты, сопутствующие производству строительно-монтажных работ, перечень которых приведен в п.п. 38.14, 38.15 Инструкции о порядке определения основных показателей государственной статистической отчетности по инвестициям и строительству, утвержденной постановлением Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 25 сентября 2002г. №108 (перевозка рабочих к месту работы и обратно, доплаты за подвижной и разъездной характер работ, затраты, связанные со служебными командировками и т.д.).

Формирование договорной (контрактной) цены заказчиком производится в текущих ценах не только на дату объявления торгов, но и на весь период строительства, с учетом норм продолжительности строительства (согласно ПОС) или сроков, оговоренных в тендере, что дает возможность определить объем финансо-

вых ресурсов как в целом на объект, так и по периодам строительства.

Основанием для определения договорной (контрактной) цены является «Ведомость объемов и стоимости работ», которая из разряда рекомендуемых переведена в разряд обязательного перечня в составе сметной документации.

Формирование договорной (контрактной) цены подрядчиком производится с учетом нормативов и цен, рассчитываемых самостоятельно подрядными организациями, исходя из конкретных условий производства работ, применяемых машин и механизмов, поставщиков ресурсов, привлекаемых субподрядчиков и др., а также прогнозных индексов, в т.ч. и на основании собственных расчетов. В случае отсутствия собственных нормативов и цен могут применяться действующие государственные нормы и цены.

Таким образом, подрядчик имеет право выбора метода определения договорной (контрактной) цены подрядных работ, но в то же время берет на себя полную ответственность за принятые обязательства по стоимости и срокам строительства, так как, договорная цена становится окончательной, корректировка ее допускается в исключительных случаях (при внесении заказчиком изменений в проектно-сметную документацию в установленном порядке и при изменении налогового законодательства), а возможные отклонения фактических темпов инфляции от прогнозных учитываются коэффициентом риска, размер которого ограничен резервом средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренным сводным сметным расчетом.

Непременным условием при формировании договорной (контрактной) цены подрядчиком является составление «Графика производства работ», который отныне становится обязательным приложением к договору подряда, равно как и составленный на его основе «График платежей».

Ежемесячный учет, отчетность и платежи при строительстве объектов по договорным (контрактным) ценам заказчиком и подрядчиком производятся в соответствии с «Актом выполненных работ», «Графиком производства работ» и «Графиком платежей».

При этом в акты выполненных работ включаются, как правило, работы, полностью законченные в текущем месяце.

В исключительных случаях допускается включать и не полностью законченные работы по проценту технической готовности, который определяется соотношением фактического, физически выполненного объема работ к общему по «Ведомости объемов и стоимости работ». Возможно также производить расчеты за закон-

ченные этапы, стоимость которых формируется исходя из ежемесячного объема работ, подлежащего выполнению.

Экономия, полученная по сравнению с договорной (контрактной) ценой при безусловном достижении потребительских и качественных характеристик объекта в соответствии с проектом и соблюдении установленных сроков строительства, засчитывается в выполненные объемы работ и может направляться на материальное поощрение участников строительства и возмещение издержек производства, связанных с внедрением достижений науки, техники, передового опыта, ресурсосберегающих мероприятий и снижением стоимости строительства.

Следует отметить, что в действующей в строительстве системе ценообразования реализован противозатратный принцип, основанный на нормативном расходе трудовых, материальных, топливно-энергетических и других ресурсов и оптимальных ценах на них.

Начисление накладных расходов, плановых накоплений и других затрат, сопутствующих строительству, производится от основной заработной платы и эксплуатации машин, т.е. от количества вложенного нормативного труда, что позволило исключить зависимость этих затрат от количества и стоимости материальных ресурсов.

Применение при расчетах за выполненные работы индексов изменения стоимости по элементам затрат (заработная плата, механизмы и материалы-представители, транспортные расходы, сопутствующие строительству затраты) стимулирует всех участников строительства постоянно изыскивать пути ресурсосбережения и приобретения их по более низким ценам, так как при расчете индексов учитываются только нормативные расходы всех ресурсов и средневзвешенные, проверенные и сопоставленные, цены на них.

Достигнутое снижение расхода ресурсов, приобретение их по более низким ценам приво-

дит к законно заработанной прибыли, а допущенный перерасход ресурсов и приобретение их по более высоким ценам, в том числе и через различные посреднические структуры - соответственно к заслуженным убыткам.

Переход на строительство по договорным ценам еще более усилит воздействие противозатратного механизма.

По нашему мнению контрактная цена будет наиболее эффективно работать при наличии соответствующих укрупненных нормативов, что было успешно реализовано в Беларуси во второй половине 80-х годов прошлого столетия. В настоящее время РНТЦ постепенно реализуется план разработки соответствующих нормативов.

В некоторых регионах внедрены укрупненные расценки на единицу строительной продукции по крупнопанельному домостроению (наиболее эффективно в ОАО «Гродножилстрой»).

Разрабатываются поэтапно укрупненные расценки на объекты народного хозяйства, совместно со специалистами РФ нами разрабатываются и в следующем году будут выпущены укрупненные расценки по видам работ и конструктивным элементам.

Большое значение также мы придаем разработке базы объектов-аналогов.

Необходимо отметить, что все укрупненные нормативы целесообразно пересчитывать ежегодно в текущие цены, что значительно упростит их применение.

Имея первичную базу укрупненных нормативов и соответствующее программное обеспечение, подрядчики смогут оперативно создавать свои, так называемые «фирменные» нормы, что значительно упростит разработку их тендерных предложений, разнообразит подход к их разработке и, соответственно, увеличит эффективность проведения торгов.

При разработке Инструкции нами был использован положительный опыт работы по данному вопросу ОАО МЦЦС «Мостстройцены».

Приложение: Пример формирования договорной (контрактной) цены

Ирина Новицкая

Главный специалист Республиканского научно-технического центра по ценообразованию в строительстве

Пример формирования договорной (контрактной) цены на строительство одно-квартирного трехкомнатного жилого дома в деревне Лютня Мстиславского района Могилевской области (условный).

1. Сметная стоимость подрядных работ в составе утвержденной стоимости строительства дома в ценах на 01.01.2004г. - 38105,216 тыс. руб., в том числе, общий резерв средств на непредвиденные работы и затраты - 844,7 тыс. руб.

2. Норма продолжительности строительства объекта по СНиП 1.04.03-85* - 3 месяца, норма задела - 18, 46, 36 процентов от стоимости подрядных работ по месяцам.

3. Торги намечены на май 2004г.

Цена заказчика определяется базисно-индексным методом по формуле (1) Инструкции, в том числе:

- коэффициент соотношения индексов изменения стоимости СМР на дату извещения о торгах и на дату выпуска проектно-сметной документации в текущих ценах:

$$K=1078,175:949,366=1,136$$

где: 949,366 и 1078,175 - индексы изменения стоимости СМР по Могилевской области за январь и май 2004г. соответственно.

- прогнозный темп роста стоимости СМР:

$$J_{np} = (1,0132 \times 18 + 1,0132 \times 1,0132 \times 46 + 1,0132 \times 1,0132 \times 36) / 100 = 1,0291$$

где 1,0132, 1,0132 и 1,0132 - прогнозные индексы изменения стоимости СМР на июнь, июль и август 2004г., установленные Минэкономики;

18, 46 и 36 - нормативы задела для одноэтажных многоквартирных жилых домов, по СНиП 1.04.03-85*, в процентах от сметной стоимости подрядных работ.

- налоги, сборы, отчисления:

$N = 1678,7$ тыс. руб., рассчитанные в соответствии с действующим законодательством по

налогообложению и порядком, изложенным в письме Минстройархитектуры от 12.08.2004г. № 04-1-16/3328 «О порядке включения в акты приемки выполненных работ налогов и отчислений».

Фонд заработной платы:

$$[2220,529 + 130,411 + 3394,958 \times 0,357 + 3534,476 \times 0,2308 + 358,64 \times 0,28 + 375,155 \times 0,5919 + 791,265 + 605,486] \times 1,1864 = 7234,574$$

где:

791,265 и 605,486 - премия за производственные результаты и разъездной характер работ.

$$1,1864 = K_{зп} = 650,385 / 564,819 \times 1,01^3$$

564,819 и 650,385 - индексы изменения стоимости основной заработной платы рабочих-строителей по Могилевской области за январь и май 2004г.;

3 - продолжительность строительства объекта, месяцы.

1,01 - помесичный прогнозный темп роста заработной платы, принят по прогнозу роста потребительских цен Минэкономики.

- единый платеж от фонда заработной платы - 1%.

$$7234,574 \times 0,01 = 72,35 \text{ тыс. руб.}$$

- целевые сборы в местные целевые бюджетные фонды:

$$[(44547,192 + 72,35) / (100 - 2,5)] \times 2,5 = 1144,09 \text{ тыс. руб.}$$

где:

$$44547,192 = 38105,216 \times 1,136 \times 1,0291$$

- отчисления в республиканские фонды:

$$(44547,192 + 72,35 + 1144,09) / (100 - 1) \times 1 = 462,26 \text{ тыс. руб.}$$

Итого налоги, сборы, отчисления:

$$72,35 + 1144,09 + 462,26 = 1678,7 \text{ тыс. руб.}$$

Цена заказчика на строительство дома составит:

$38105,216 \times 1,136 \times 1,0291 + 1678,7 = 46225,892$ тыс. руб.

Формирование цены заказчиком также может осуществляться в соответствии с п.7.2 Инструкции (формула 3), т.е. путем применения к стоимости, определенной в базисных ценах, индексов изменения сметной стоимости СМР по элементам затрат.

Цена предложения подрядной организации разрабатывается на основе «Ведомости объемов и стоимости работ» в ценах на 01.01.2004г. (Таблица 1) и утвержденной сметной документации, из которых выбираются:

2220,529 - основная заработная плата рабочих-строителей;

1071,292 - эксплуатация строительных машин и механизмов, в том числе заработная плата машинистов 130,411 тыс. руб.;

24419,851 - стоимость материалов, в том числе транспортные затраты 3635,161 тыс. руб.;

3394,958 и 3534,476 - соответственно, накладные расходы и плановые накопления, тыс. руб.

Определяются затраты на:

358,64 - временные здания и сооружения, тыс. руб.;

375,155 - сметная стоимость затрат, связанных с производством работ в зимнее время, тыс. руб.;

1885,615 - прочие затраты, сопутствующие строительству (премия за производственные результаты и разъездной характер работ и т.д.) тыс. руб.

Формирование подрядной организацией цены предложения путем применения к стоимости в базисных ценах коэффициентов изменения по элементам затрат

Порядок расчета коэффициентов устанавливается подрядной организацией самостоятельно. В данном примере они рассчитаны через соотношение индексов элементов затрат по Могилевской области с учетом прогнозных темпов роста (по предложению подрядчика) за период строительства.

$K_{зп} = 650,385 / 564,819 \times 1,01^3 = 1,1864$

где:

564,819 и 650,385 - индексы изменения стоимости основной заработной платы рабочих-строителей по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,01 - помесечный прогнозный темп роста заработной платы, принят по прогнозу роста потребительских цен Минэкономики.

$K_{зм} = 15766661 / 1448,691 \times 1,0132^3 = 1,132$

где:

1448,691 и 1576,661 - индексы изменения стоимости эксплуатации машин и механизмов по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,0132 - прогнозный темп изменения стоимости эксплуатации машин и механизмов на 2004г. (по предложению подрядчика), за месяц;

3 - продолжительность строительства объекта, месяцы.

$K_{м} = 17276774 / 1522,431 \times 1,0173 = 1,1937$

где:

1522,431 и 1727,774 - индексы изменения стоимости строительных материалов и конструкций по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,017 - прогнозный темп роста стоимости материалов за месяц (по предложению подрядчика).

$K_{мр} = 1756,431 / 1567,124 \times 1,0127^3 = 1,1640$

где:

1567,124 и 1756,431 - индексы изменения стоимости транспортных затрат по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,0127 - прогнозный темп роста транспортных затрат (по оценке подрядчика).

$K_{нр} = 7436308 / 642,702 \times 1,01^3 = 1,1915$

где:

642,702 и 743,308 - индексы изменения стоимости накладных расходов по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,01 - прогнозный темп изменения накладных расходов (по предложению подрядчика).

$K_{пн} = 593,372 / 518,191 \times 1,013 = 1,1798$

где:

518,191 и 593,372 - индексы изменения стоимости плановых накоплений по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,01 - прогнозный темп изменения стоимости плановых накоплений (по предложению подрядчика).

$K_{вр} = 1468,473 / 1302,234 \times 1,01^3 = 1,1618$

где:

1302,234 и 1468,473 - индексы изменения стоимости временных зданий и сооружений по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,01 - прогнозный темп изменения стоимости затрат на временные здания и сооружения (по предложению подрядчика);

$K_{зу} = 0$, в связи со строительством дома в летний период.

$$K_{проч} = 1078,175 / 979,917 \times 1,01^3 = 1,1336$$

где:

979,917 и 1078,175 - индексы изменения стоимости СМР по Могилевской области за январь и май 2004г.;

1,01 - прогнозный темп изменения стоимости прочих затрат (по предложению подрядчика).

Коэффициент риска:

$$K_p = 1 + 844,4 / (38105,216 - 844,7) \times 0,3 = 1,0071$$

где:

844,7 - общий резерв средств на непредвиденные работы и затраты, тыс. руб.

38105,216 - сметная стоимость подрядных работ в ценах января 2004г.;

0,3 - часть резерва, которую учитывает подрядчик в своих предложениях;

$H = 1143,892$ - налоги и отчисления, рассчитанные подрядчиком.

Договорная цена по предложению подрядчика составляет согласно формуле (4):

$$C_p = [2220,529 \times 1,1864 + 1071,292 \times 1,132 + (24419,851 - 3635,161) \times 1,1937 + 3635,161 \times 1,1640 + 3394,958 \times 1,1915 + 3534,476 \times 1,1798 + 358,640 \times 1,1618 + 1885,615 \times 1,1336] \times 1,0071 + 1143,892 = 45107,919$$

что на 2,42% ниже стартовой цены заказчика:

$$(1 - 45107,919 / 46225,892) \times 100 = 2,42 \%$$

С учетом своего предложения, на основе «Ведомости объемов и стоимости работ» в ценах января 2004г. и принятой подрядчиком технологии производства работ, подрядной организацией разрабатывается «График производства работ» по видам работ, конструктивным элементам, ресурсам (Таблица 2).

При этом, стоимость видов работ, конструктивных элементов, ресурсов вычисляется по формуле (4) Инструкции с учетом объемов работ, предусмотренных «Графиком производства работ» и индексов элементов затрат месяца, в котором предусмотрено выполнение работ.

Например, по графику разработка грунта предусматривается в июне 2004г., и стоимость этой работы в ценах июня 2004г. составит:

$$108281 \times 1,1864 \times 1,01 + 88649 \times 1,132 \times 1,0132 + (1568 - 857) \times 1,1937 \times 1,017 + 857 \times 1,1640 \times 1,0127 + 175393 \times 1,1915 \times 1,01 + 182603 \times 1,1798 \times 1,01 + 48801 = 709959 \text{ руб.}$$

где 48801 - прочие затраты, сопутствующие строительству (по предложению подрядчика), налоги, сборы, отчисления.

Аналогично определяется стоимость всех работ в «Графике производства работ».

На основании разработанного «Графика производства работ» подрядная организация составляет «График платежей» (Таблица 3), в котором учитываются авансовые и текущие платежи, необходимые подрядчику для осуществления работ, предусмотренные «Графиком производства работ».

Объем платежей текущего месяца, включаемый в «График платежей», как правило, определяется или состоит из аванса на приобретение материалов, необходимых для выполнения работ, предусмотренных «Графиком производства работ», в текущем и следующем месяцах, и оплаты затрат подрядчика в текущем месяце.

«График производства работ» и составленный на его основе «График платежей» разрабатывается подрядчиком в составе своих предложений, которые рассматриваются и учитываются тендерной комиссией (заказчиком).

Договорная (контрактная) цена подрядной организацией также может рассчитываться по формуле (5) Инструкции, т.е. путем применения текущих средневзвешенных и (или) фактических цен, тарифов к утвержденным в организации нормативам расхода ресурсов, а в случае их отсутствия - к утвержденным Минстройархитектуры нормативам расхода (ресурсно-сметным нормам).

Наименование стройки 1-квартирный 3-комнатный жилой дом Т.ПР1 83-00-12.04 ПО ГПП
 Код стройки 39/04
 Наименование объекта 1-квартирный 3-комнатный жилой дом Т.ПР1 83-00-12.04 ПО ГПП
 Шифр объекта 39/04
 Комплект чертежей

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ РАБОТ

на

Составлена в ценах 01.2004 г.

Код	Наименование конструктивных элементов, видов работ, ресурсов	Объем ед. изм.	Стоимость, руб.					Всего
			Зарплата трудоемкость	Эксплуатация в т.ч. з/п	Материалы в т.ч. тр-г	Оборудование в т.ч. тр-г	Накладные плановые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
04	Разработка грунта	2,04 100м ³	108281 114,11	88649 9946	1568 857		175393 182603	556495
05	Основания	31,15 м ³	6388 6,73	9478 971	556905 492693		13375 13925	600071
06	Фундаменты	53,04 м ³	102944 108,49	148056 16865	2387522 415116		212946 221701	3073168
10	Гидроизоляция	44,8 м ²	12872 13,57	3825 508	520913 40457		18304 19054	574968
13	Металлоконструкции	0,03 т	30743 32,40	5534 265	133923 8780		41923 43650	255774
14	Стены	94,94 м ³	401021 422,62	458859 52957	5187735 967950		764436 795851	7607902
15	Перегородки	0,27 100м ²	36645 38,62	15197 1514	271107 42848		54250 56479	433679
19	Лестницы	0,25 м ³	19339 20,38	2177 322	114064 18970		25849 26911	188341
20	Перекрытия и покрытия	32 шт	41525 43,76	48874 6015	1899738 398805		79907 83189	2153234
25	Кровля	128 м ²	232768 245,30	45237 6083	1506412 207496		321627 334844	2440887
26	Оконные проемы	10,05 м ²	30986 32,65	1434 164	875842 72794		40201 41855	990318
32	Остекление	21,96 м ²	717 0,76	14	115044 16615		919 962	117657

Код	Наименование конструктивных элементов, видов работ, ресурсов	Объем ед. изм.	Стоимость, руб.					Всего
			Зарплата трудоемкость	Эксплуатация в т.ч. з/п	Материалы в т.ч. тр-т	Оборудование в т.ч. тр-т	Накладные Плановые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
32	Остекление	21,96 м ²	717	14	115044		919	117657
			0,76		16615		962	
30	Полы	125 м ²	174868	30249	1511920		237883	2202582
			184,29	6896	432337		247661	
31	Штукатурка поверхностей	3,29 100м ²	314288	45866	443622		423335	1667839
			331,21	12443	44865		440728	
33	Дверные проемы	0,15 100м ²	22124	18601	461225		37437	578362
			23,32	2254	55394		38975	
35	Черновые сантехработы	198,27 м	264725	76723	2122271		375492	3230138
			278,98	5535	67958		390926	
3632	Черновые электромонтажные работы	312 м	50913	10068	158334		69887	361962
			53,65	582	10886		72759	
44	Отделочные работы	2,81 100м ²	114528	2057	684432		146980	1101015
			120,70	474	28125		153018	
4531	Чистовая сантехника	17 шт	39611	8098	1483545		54508	1642504
			41,74	1491	71634		56742	
4632	Чистовая электрика	43 шт	34239	3549	1801916		45400	1932368
			36,08	288	35621		47263	
4732	КИП и автоматика	12 шт	20401	174	286010		26087	359830
			21,50	34	14776		27158	
5331	Вентиляция	0,48 м ²	4197	551	20362		5624	36588
			4,42	102	446		5855	
56	Теплоизоляция	13,83 м ³	102650	30698	989958		146073	1421458
			108,18	4010	93299		152079	
57	Защита от коррозии	1,72 100м ²	10455	898	524065		13773	563531
			11,02	215	46453		14339	
63	Дороги, проезды, площадки	0,63 100м ²	14420		309463		18375	361390
			15,20		46328		19132	
66	Прочие работы	247 руб.	28879	16428	51954		44970	189047
			30,43	474	3658		46815	
	Всего:		2 220 529	1 071 292	24 419 851		3 394 958	34 641 106
				130411	3635161		3534476	

**График производства строительно-монтажных работ
по 1-квартирному 3-комнатному жилому дому (Т.ПР1 83-00-12.04) в д. Лютия Мстиславского р-на**

в ценах июня-августа 2004г.

Код	Наименование конструктивных элементов, видов работ, ресурсов,	Ед. изм.	Объем	Стоимость, тыс.руб.			в том числе по месяцам строительства		
				всего	в т.ч. материалы		июнь	июль	август
1	2		3	4	5	6	7	8	
04	Разработка грунта	100м ³	2,04	709,959	1,794	709,959			
05	Основания	м ³	31,15	765,552	637,250	765,552			
06	Фундаменты	м ³	53,04	3920,654	2731,969	3920,654			
10	Гидроизоляция	м ²	44,8	733,526	596,065	733,526			
13	Металлоконструкции	т	0,03	326,309	153,245	326,309			
14	Стены	м ³	94,94	9848,873	6023,826	1498,933	8349,940		
15	Перегородки	100м ²	0,27	562,911	315,622		562,911		
19	Лестницы	м ³	0,25	244,465	132,793		244,465		
20	Перекрытия и покрытия	шт	32	2794,875	2211,674		2794,875		
25	Кровля	м ²	128	3168,247	1753,765		3168,247		
26	Оконные проемы	м ²	10,05	1285,423	1019,656		1285,423		
32	Остекление	м ²	21,96	152,718	133,935		152,718		
30	Полы	м ²	125	2858,929	1760,178		2858,929		
31	Штукатурка поверхностей	100м ²	3,29	2180,537	520,248		1265,831	914,706	
33	Дверные проемы	100м ²	0,15	763,817	546,335			763,817	
35	Черновые сантехработы	м	198,27	4265,901	2513,894			4265,901	
3632	Черновые электромонтажные работы	м	312	478,027	187,551			478,027	
44	Отделочные работы	100м ²	2,81	1454,063	810,730			1454,063	
4531	Чистовая сантехника	шт	17	2169,182	1757,303			2169,182	
4632	Чистовая электрика	шт	43	2551,994	2134,424			2551,994	
4732	КИП и автоматика	шт	12	475,211	338,787			475,211	
5331	Вентиляция	м ²	0,48	48,321	24,120			48,321	
56	Теплоизоляция	м ³	13,83	1877,257	1172,635			1877,257	
57	Защита от коррозии	100м ²	1,72	744,230	620,771			744,230	
63	Дороги, проезды, площадки	100м2	0,63	477,272	366,569			477,272	
66	Прочие работы	руб	247	249,665	61,541			249,665	
	Итого:			45107,919	28526,679	7954,933	20683,338	16469,648	

Таблица 3

**График
платежей по строительству 1-квартирного 3-комнатного жилого дома в
д. Лютня Мстиславского р-на**

№ п.п.	Месяцы строительства	Объемы СМР по графику, тыс. руб.	Объемы платежей всего, тыс. руб.	в том числе	
				аванс, тыс. руб.	оплата за текущий месяц, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1	июнь	7954,93	21923	20060	1863
2	июль	20683,34	18516	11745	6771
3	август	16469,65	4669		4669
	Итого:	45107,92	45108	31805	13303

ЕЩЕ РАЗ ПРО...

Почему данные Госкомстата о росте инфляции не совпадают с результатами сравнения индексов?

Аналитическая служба МАИС

Давайте поговорим о вечном - об индексах.

Во-первых, разберёмся с тем, кто сегодня имеет право их выпускать? В Постановлении Правительства № 286 от 16.06.04 правом выпуска индексов не наделяется даже Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (см. п. 7: «Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, установленных указами Президента Российской Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации»). В перечне полномочий, определённых Министерству промышленности и энергетики Российской Федерации Правительством России, также нет упоминания о праве выпуска индексов. Тем не менее, ссылаясь на пункт 5.2.31 Постановления Правительства РФ № 284 от 16.06.04 (самостоятельно принимает следующие нормативные правовые акты... нормативные правовые акты *по другим вопросам*), Минпромэнерго России индексы не только выпускает, но и **устанавливает** их - в письмах от 14.09.04 № ИМ-984 и от 04.11.04 № ИМ-1434. В этом обнаруживается явное противоречие: **по определению**, письмо является не распорядительным, а информирующим документом. **Соответственно, устанавливать индексы письмом неправомерно.** Тем не менее, сметчики России, не вдаваясь в подобные жанрово-законодательные тонкости, с этими индексами работают. Давайте посмотрим на качество этих индексов.

Сопоставим индексы, изданные сначала Госстроем России, а затем Минпромэнерго за 2004 год (письма Госстроя РФ от 27.10.2003 № НК-6850/10; от 03.03.2004 № НК-1448/10;

от 20.04.2004 № СК-2419/10; письма Минпромэнерго России от 14.09.2004 № ИМ-984; от 04.11.2004 № ИМ-1434).

Такое сравнение покажет, насколько сильно в нашей стране выросли цены.

В идеале данные Госкомстата о росте инфляции за определённый период и результаты сравнения индексов должны совпасть или оказаться очень близкими. Рост инфляции за 2004 год по данным Госстроя (Минпромэнерго) не должен слишком отличаться от коэффициента-дефлятора, установленного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 11.11.03 № 337 равным 1,133. Происходит ли это на самом деле?

Начнём с роста цен на материалы. По расчету по индексам к ТЕР в IV квартале 2004 года по сравнению с III кварталом 2004 года рост цен должен составлять от 0% (в Тульской области и Санкт-Петербурге) до 24% (Курганская область). **Обратите внимание на значительный разбег цифр. Такое расхождение говорит либо о недостоверности индексов (что печально), либо об экономическом развале страны (что трагично).** Какая из версий верна, мы обсудим позже, а пока вернемся к росту цен на материалы. Инфляция, если судить о ней по росту стоимости строительных материалов, за один квартал составила 24%. Пугающий результат! Особенно если учесть, что такой рост наблюдается в последние несколько месяцев: в той же Курганской области рост цен на материалы в IV квартале по сравнению с I кварталом т.г. составил 30%. Максимальный рост цен наблюдается в Ставропольском крае и Смоленской области (36%), минимальный - в Хабаровском крае (6%). Ещё раз обращаем внимание читателей на подозрительный разбег цифр.

При сравнении данных расчета по индексам к ФЕР максимальный рост цен в IV квартале по сравнению с III кварталом наблюдается опять же в Курганской области (24%), в IV квартале по сравнению с I кварталом - в Ставропольском крае и Смоленской области (38 и 36% соответственно). Минимум роста цен на материалы за год достигла Еврейская АО (4%). Снова настаживает разброс цифр...

Ещё интереснее соотнести расчеты по индексам к ФЕР и к ТЕР в III и IV кварталах 2004 года. Как правило, размер инфляции, получаемый при сравнении соответствующих показателей к ФЕР и к ТЕР не должен слишком отличаться друг от друга, и тем более не должно быть такой ситуации, когда в регионе сравнение инфляции за I - IV кварталы текущего года по индексам к ФЕР и к ТЕР дает различные результаты (Табл. 1).

Таблица 1

**Показатели инфляции, исчисленные по индексам к ФЕР и ТЕР
по статье затрат «материальные ресурсы»**

период: I – IV кв. 2004 г.

Название субъекта	Расчет индексов к ФЕР	Расчет индексов к ТЕР	Результат, Δ, в %
Чеченская Республика	6,2%	19,9%	13,7%
Курганская область	19,6%	29,9%	10,3%
Тюменская область	20,3%	29,8%	9,5%
Архангельская область	19,3%	23,0%	3,7%
Брянская область	15,1%	17,4%	2,3%
Республика Бурятия	18,8%	15,2%	3,6%
Калужская область	30,3%	24,4%	5,9%

Теперь займёмся индексами, рекомендуемы к применению по статье затрат «**Эксплуатация машин**». Стоимость эксплуатации машин по расчету индексов к ТЕР в IV квартале т.г. по сравнению с III кварталом т.г. больше всего выросла в Калужской области - на 26%. За нею (20%) следуют Тульская, Новосибирская области и Республика Тыва. Занятно, что в Ярославской, Омской, Новгородской и Саратовской области, Татарстане и Карачаево-Черкесской Республике, в г. Санкт-Петербурге стоимость эксплуатации машин не выросла несколько. Интересно, чем обусловлена столь большая разница между ростом стоимости эксплуатации машин в соседних Новосибирской и Омской областях? Рост стоимости эксплуатации машин по расчету индексов к ТЕР в IV квартале 2004 года по сравнению с I кварталом 2004 года пугает ещё более, чем рост стоимости материалов: 49 и 48% роста в Астраханской и Архангельской областях соответственно. Самое интригующее состоит в том, что в Красноярском крае, Республике Тыва и Чеченской Республике эксплуатация машин по ТЕР стала дешевле: на 3, 8 и 9% соответственно. С чем это связано? Либо со сложившейся

в этих регионах поистине уникальной экономической ситуацией, либо с ошибками в расчёте индексов.

Ещё более шокирующие результаты даёт сравнение расчетов индексов по эксплуатации машин к ФЕР: отрицательные значения инфляции в IV квартале по сравнению с I кварталом т.г. наблюдаются в Красноярском крае, г. Москве, Еврейской А.О. и Республике Тыва: минус 3%, минус 15%, минус 21% и минус 41% соответственно. В Республике Адыгея за тот же период стоимость эксплуатации машин по ФЕР выросла на 88%! В Астраханской, Новосибирской, Воронежской и Томской областях наблюдается рост на 49, 46, 44 и 43% соответственно.

Как и в случае с индексами к ценам на материалы, сравнение расчетов индексов к ФЕР и ТЕР в I и IV кварталах даёт удивительные результаты. Следующая таблица отражает минимальные и максимальные цифры, полученные при сравнении. Следует предположить, что для регионов, где получена такая большая разница индексов к ФЕР и ТЕР, коэффициенты были разработаны методологически неверно (см. Табл. 2).

Таблица 2

**Показатели инфляции, исчисленные по индексам к ФЕР и ТЕР
по статье затрат «эксплуатация машин»**

период: I – IV кв. 2004 г.

Название субъекта	Расчет по индексам к ФЕР	Расчет по индексам к ТЕР	Результат, Δ, в %
Республика Тыва	-40,7%	-8,5%	32,2%
Архангельская область	32,0%	47,9%	15,9%
Республика Хакасия	11,5%	22,3%	10,8%
Белгородская область	6,9%	8,1%	1,2%
Брянская область	12,3%	13,4%	1,2%
Орловская область	8,6%	7,3%	1,3%
Кировская область	19,6%	16,4%	3,2%
Чеченская Республика	15,1%	-8,6%	23,7%

Следующая составляющая стоимости строительства - **зарплата рабочих**. Посмотрим, как изменилось значение заработной платы рабочих в соответствии с рекомендациями бывшего Госстроя, нынешнего Минпромэнерго.

При сравнении расчетов индексов к ТЕР за IV квартал 2004 года с индексами для I квартала 2004 года наблюдается та же картина разброса коэффициентов инфляции от 0% (Ярославская область) до +67% и +58% (Республика Дагестан и Воронежская область соответственно). И от -6% (Республика Мордовия) до +29% (Алтайский край) при сравнении индексов за IV и III квартал т.г. Столь же значительные колебания наблюдаются и при сравнении расчетов индексов к ФЕР.

Отрадно при этом, что расчеты индексов к ФЕР и к ТЕР при сравнении дают примерно один и тот же уровень изменения стоимости: для III-IV кварталов эта разница колеблется от минус 0,3% до 0,2%. Правда, при сравнении I и IV кварталов

появляются два исключения: Кировская область (минус 17,1%) и Калужская область (3,9%).

И вот, рассмотрев изменение инфляции на составляющих затратах стоимости строительно-монтажных работ (СМР), перейдем к анализу изменений индексов к **СМР к ТЕР и к ФЕР в целом**.

Итак, в IV квартале 2004 года индексы к ТЕР по сравнению с III кварталом 2004 года изменились в пределах от минус 1% (Республика Мордовия) до +17% (Курганская область). По сравнению с I кварталом - в пределах от +5% (Ярославская область) до +56% (Республика Ингушетия). Индексы к ФЕР в IV квартале по отношению к III кварталу изменились от минус 0,8% (Республика Мордовия) до +17,1 (Курганская область); в IV квартале по отношению к I кварталу т.г. индексы СМР к ФЕР изменились от +3% (Еврейская АО) до +49% (Псковская область).

Эти данные наглядно представлены в таблицах 3.1 и 3.2

Таблица 3.1

Изменение индексов к СМР к ТЕР-2001

Название субъекта	без НДС	
	IV кв. / I кв., %	
Республика Ингушетия		56%
Псковская область		53%
Липецкая область		38%
Воронежская область		33%
Вологодская область		33%
Алтайский край		32%
Приморский край		31%
Смоленская область		29%
Республика Тыва		10%

Название субъекта	IV кв./I кв., %
Хабаровский край	9%
Чукотский А.О.	5%
Корякский А.О.	5%
Оренбургская область	5%
Ленинградская область	5%
Ярославская область	5%

Таблица 3.2

Изменение индексов к СМР к ФЕР-2001

без НДС

Название субъекта	IV кв./III кв., %
Курганская область	17%
Республика Ингушетия	13%
Тюменская область	13%
Алтайский край	10%
Карачаево-Черкесская Республика	10%
Тверская область	2%
Удмуртская Республика	2%
Тульская область	2%
Читинская область	2%
Республика Марий Эл	2%
Республика Саха (Якутия)	2%
Ханты-Мансийский А.О.(Югра)	2%
Республика Тыва	2%
Орловская область	1%
Ярославская область	1%
Санкт-Петербург	0%
Чукотский А.О.	0%
Корякский А.О.	0%
Оренбургская область	0%
Республика Мордовия	-1%

Справедливости ради надо отметить, что **Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации рассчитывает индексы-дефляторы по собственной методике.** Если бы Минэкономразвития опирался в своих расчётах на индексы Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации, то индекс-дефлятор по отрасли «Строительство» был бы совершенно иным.

Для справки: по данным Минэкономразвития, индекс цен производителей в строительстве по РФ на октябрь 2004 г. по отношению к декабрю 2003 г. составил 112,8%, т.е. рост стоимости за 10 месяцев составил 12,8%.

Итак, **размер инфляции, рассчитанный по индексам Госстроя (Минпромэнерго), кажет-**

ся, не совсем соответствует реальному росту цен, а кроме того, слишком сильно различается в разных регионах. Столь большой разброс в данных по разным регионам может говорить о начавшемся процессе экономического развала страны, обособления одних её областей от других. Но в таком случае этот процесс наблюдался бы и в иных отраслях промышленности, а не только в строительстве. Между тем, найти сведения, подтверждающие это, к счастью не удалось.

Индексы (коэффициенты) не только отражают (достоверно или недостоверно - другой вопрос) изменение цен, но и влияют на него. Следовательно, коэффициенты, завышающие уровень инфляции, способны подхлестнуть процесс инфляции в регионах, сделать строительную продукцию недоступной, строительство, вслед-

ствие этого - невыгодным. Занижающие инфляцию индексы прямо делают строительство убыточным.

Но ещё вернее то, что необъективные индексы заставляют сметчиков вести двойной расчёт, что категорически невыгодно государству. Раньше за это упрекали Госстрой, которого больше не существует, индексы в настоящее

время издаёт Министерство промышленности и экономики Российской Федерации, но при этом ничего не изменилось.

Когда же регионы начнут руководствоваться легитимными индексами? Остается ждать, когда индексы будут разрабатывать и утверждать сами регионы и нести за это соответствующую ответственность.

НАШ КОММЕНТАРИЙ

ХОЛОДНАЯ ВЕСНА 2004-го

В тексте уже говорилось о «странности» некоторых индексов. Скачки и провалы численных значений попадают в строках самых разных субъектов Федерации (мы выделили их фоном). Обнаружить какую-то закономерность в их распределении и логику в их значении нам не удалось. Очевидно одно: в подавляющем большинстве (7 из 8, исключение – Ямало-Ненецкий А.О.) странности начинаются со II квартала 2004 г.

По темпам инфляции картина ужасающая. Во-первых, разброс значений за весь 2004 год. Абсолютный лидер по инфляции – беспокойная Чеченская республика (75%). С заметным отрывом от нее следуют не подверженная общественным потрясениям и клановым распрям вполне европейская Смоленская область (60%) и бестолково соседствующая с Японией Сахалинская область (55%). Однако в этом еще можно найти какой-то здравый смысл. Но как можно интерпретировать сокращение инфляции в Ямало-Ненецком А.О. (-14% - минимальный показатель инфляции)? Мы не беремся за эту задачу. Со значительным отрывом, но тоже с завидными показателями (5%) идут породнившийся с европейским футболом Чукотский А.О. и газоносная Оренбургская область. Похоже, на холоде показатели темпов инфляции замерзают.

Во-вторых, инфляция в доброй половине регионов имеет явные признаки лихорадки: в течение одного квартала темпы инфляции могут подскочить на 29% с последующим падением на 19% (Псковская область; за ней почти вплотную следуют Липецкая область – скачок на 27% с последующим падением на 25% и Ямало-Ненецкий А.О. – скачок на 25%) или, наоборот, фантастически падать на 78% с последующим ростом на 28% (Чеченская республика; за ней с большим отрывом следуют республика Тыва – 41% и Сахалинская область – 30%). Все это - в одной стране, иногда по соседству с регионами, в которых те же показатели не превышают 5% (Чеченская республика и Краснодарский край, Сахалинская область и Приморский край).

Закономерность в показателях темпов инфляции та же, что и в индексах: все фантастические скачки приходятся на II квартал 2004 года. Остается выяснить, что за катаклизмы происходили в стране в это время? По нашим наблюдениям, ничего, кроме административной реформы. Очевидная связь настораживает и у здравомыслящего человека вызывает сомнение в обоснованности многих цифр, приведенных в таблице.

Темпы инфляции строительных-монтажных работ по регионам за 2004 год по письмам Госстроя РФ и Минпромэнерго России

Название субъекта	Индекс СМР к ФЕР-2001 без НДС				Темпы инфляции							
	4 кв.2003 *1)	1 кв.2004 *2)	2 кв.2004 *3)	3 кв.2004 *4)	4 кв.2004 *5)	1 кв.2004/ 4 кв.2003	2 кв.2004/ 1 кв.2004	3 кв.2004/ 2 кв.2004	4 кв.2004/ 3 кв.2004	4 кв.2004/ 4 кв.2003		
Республика Карелия	3,05	↓ 2,76	3	3,26	3,45	↑ -9%	9%	9%	6%	13%		
Республика Коми	3,05	3,16	3,3	3,53	3,64	4%	4%	7%	3%	19%		
Архангельская область	3,2	3,33	3,34	3,75	4,10	4%	0%	12%	9%	28%		
Вологодская область	2,38	2,38	2,92	3,05	3,32	↑ 0%	23%	4%	9%	40%		
Мурманская область	3,68	3,99	4,17	4,38	4,58	8%	5%	5%	5%	25%		
Ленинградская область	2,4	2,40	2,81	3,02	3,18	↑ 0%	17%	7%	5%	33%		
Санкт-Петербург	2,5	2,56	2,92	3,55	3,55	↑ 2%	14%	22%	0%	42%		
Новгородская область	2,15	2,66	2,76	3,1	3,27	↓ 24%	4%	12%	5%	52%		
Псковская область	2,25	2,25	2,91	3,2	3,35	↑ 0%	29%	10%	5%	49%		
Калининградская область	2,6	3,22	3,41	3,54	3,67	↓ 24%	6%	4%	4%	41%		
Брянская область	2	2,38	2,51	2,65	2,74	↓ 19%	5%	6%	3%	37%		
Владимирская область	2,04	2,32	2,42	2,62	2,74	↓ 14%	4%	8%	5%	34%		
Ивановская область	2,03	2,28	2,36	2,54	2,64	12%	4%	8%	4%	30%		
Калужская область	2,05	2,13	2,23	2,47	2,66	4%	5%	11%	8%	30%		
Костромская область	2,25	2,37	2,56	2,7	2,82	5%	8%	5%	4%	25%		
Москва	2,3	2,76	2,82	2,97	3,10	↓ 20%	2%	5%	4%	35%		
Московская область	2,3	2,74	2,77	2,87	3,04	↓ 19%	1%	4%	6%	32%		
Орловская область	1,93	2,13	2,23	2,4	2,42	10%	5%	8%	1%	25%		
Рязанская область	2,1	2,58	2,66	2,93	3,09	↓ 23%	3%	10%	5%	47%		
Смоленская область	2,02	2,51	2,72	2,96	3,23	↓ 24%	8%	9%	9%	60%		
Тверская область	2,3	2,60	2,8	2,96	3,02	13%	8%	6%	2%	31%		
Тульская область	2,25	2,67	2,94	3,12	3,19	18%	10%	6%	2%	42%		
Ярославская область	2,25	2,85	2,9	2,96	2,99	↓ 27%	2%	2%	1%	33%		
Республика Марий Эл	2,15	2,36	2,54	2,72	2,77	10%	8%	7%	2%	29%		
Республика Мордовия	2,2	2,48	2,66	2,82	2,80	13%	7%	6%	-1%	27%		
Чувашская Республика	2,1	2,25	2,3	2,51	2,67	7%	2%	9%	6%	27%		
Кировская область	2,25	2,66	2,92	3,14	3,25	18%	10%	8%	4%	45%		
Нижегородская область	2,2	2,59	2,86	3	3,13	18%	10%	5%	4%	42%		

Название субъекта	Индекс СМР к ФЕР-2001 без НДС				Темпы инфляции							
	4 кв.2003 *1)	1 кв.2004 *2)	2 кв.2004 *3)	3 кв.2004 *4)	4 кв.2004 *5)	1 кв.2004/ 4 кв.2003	2 кв.2004/ 1 кв.2004	3 кв.2004/ 2 кв.2004	4 кв.2004/ 3 кв.2004	4 кв.2004/ 4 кв.2003		
Белгородская область	1,95	2,03	2,1	2,21	2,33	4%	4%	5%	5%	19%		
Воронежская область	2,04	2,09	2,33	2,59	2,79	3%	11%	11%	8%	37%		
Курская область	2,05	2,17	2,26	2,43	2,58	6%	4%	8%	6%	26%		
Липецкая область	2	2,00	2,54	2,6	2,81	↑ 0%	27%	2%	8%	41%		
Тамбовская область	2,01	2,01	2,45	2,56	2,65	↑ 0%	22%	4%	4%	32%		
Республика Калмыкия	2,07	2,44	2,59	2,79	2,95	↓ 18%	6%	8%	6%	42%		
Республика Татарстан	2,03	2,40	2,46	2,56	2,66	↓ 18%	2%	4%	4%	31%		
Астраханская область	2,02	2,23	2,52	2,7	2,83	10%	13%	7%	5%	40%		
Волгоградская область	2	2,36	2,46	2,63	2,77	↓ 18%	4%	7%	5%	38%		
Пензенская область	2,02	2,23	2,47	2,67	2,75	11%	11%	8%	3%	36%		
Самарская область	2,42	2,63	2,73	2,95	3,15	9%	4%	8%	7%	30%		
Саратовская область	2,02	2,02	2,48	2,59	2,68	↑ 10%	23%	4%	3%	32%		
Ульяновская область	2	2,25	2,44	2,69	2,82	12%	9%	10%	5%	41%		
Республика Адыгея	1,93	2,06	2,19	2,54	2,58	7%	6%	16%	2%	34%		
Республика Дагестан	1,98	2,48	2,77	2,85	2,97	↓ 25%	12%	3%	4%	50%		
Кабардино-Балкарская Республика	1,96	2,29	2,36	2,69	2,76	↓ 17%	3%	14%	3%	41%		
Карачаево-Черкесская Республика	1,9	2,15	2,25	2,32	2,54	13%	5%	3%	9%	34%		
Республика Северная Осетия-Алания	2	2,20	2,22	2,28	2,48	10%	1%	3%	9%	24%		
Чеченская Республика	2,05	3,39	↓ 2,99	3,48	3,58	↓ 66%	-12%	16%	3%	75%		
Республика Ингушетия	2,03	2,03	2,54	2,62	2,97	↑ 0%	25%	3%	13%	46%		
Краснодарский край	2,07	2,29	2,45	2,8	2,91	11%	7%	14%	4%	40%		
Ставропольский край	2,02	2,16	2,48	2,71	2,79	7%	15%	9%	3%	38%		
Ростовская область	2	2,29	2,56	2,72	2,85	14%	12%	6%	5%	43%		
Республика Башкортостан	2,2	2,61	2,7	2,84	3,00	↓ 19%	3%	5%	6%	36%		
Удмуртская Республика	2,15	2,70	2,83	3,04	3,12	↓ 25%	5%	7%	2%	45%		
Курганская область	2,24	↑ 2,46	2,4	2,4	2,81	↓ 10%	-2%	0%	17%	25%		
Оренбургская область	2,1	2,10	2,15	2,21	2,21	0%	2%	3%	0%	5%		
Пермская область	2,25	2,52	2,72	2,91	2,98	12%	8%	7%	2%	32%		
Свердловская область	2,29	2,52	2,61	2,78	2,85	10%	4%	7%	3%	24%		
Челябинская область	2,16	2,31	2,46	2,63	2,73	7%	6%	7%	4%	26%		

Название субъекта	Индекс СМР к ФЕР-2001 без НДС					Темпы инфляции							
	4 кв.2003 *1)	1 кв.2004 *2)	2 кв.2004 *3)	3 кв.2004 *4)	4 кв.2004 *5)	1 кв.2004/ 4 кв.2003	2 кв.2004/ 1 кв.2004	3 кв.2004/ 2 кв.2004	4 кв.2004/ 3 кв.2004	4 кв.2004/ 4 кв.2003			
Алтайский край	2,24	2,44	2,63	2,93	3,23		9%	8%	11%	10%	44%		
Республика Алтай	2,28	3,00	3,12	3,27	3,41	↓	32%	4%	5%	4%	49%		
Кемеровская область	2,55	↓ 2,51	2,65	2,79	2,96		-2%	6%	5%	6%	16%		
Новосибирская область	2,7	2,97	3,02	3,22	3,40		10%	2%	7%	6%	26%		
Омская область	2,35	2,62	2,88	2,95	3,03		11%	10%	2%	3%	29%		
Томская область	2,74	2,96	3,05	3,27	3,46		8%	3%	7%	6%	26%		
Тюменская область	2,4	2,47	2,49	2,66	3,00		3%	1%	7%	13%	25%		
Ханты-Мансийский а.о. (Югра)	3,7	3,82	4,4	4,52	4,59	↑	3%	15%	3%	2%	24%		
Ямало-Ненецкий а.о.	↑ 3,85	2,93	2,97	3,1	3,30	↑	24%	1%	4%	6%	-14%		
Республика Бурятия	2,6	2,96	3,17	3,42	3,63		14%	7%	8%	6%	40%		
Республика Тыва	2,2	↑ 3,04	2,94	3,16	3,22	↓	38%	-3%	7%	2%	46%		
Республика Хакасия	2,35	2,74	3,01	3,35	3,48		17%	10%	11%	4%	48%		
Красноярский край	2,48	2,86	2,92	3,14	3,23		15%	2%	8%	3%	30%		
Иркутская область	2,75	3,11	3,25	3,42	3,68		13%	4%	5%	8%	34%		
Читинская область	2,48	2,92	3,19	3,48	3,57		18%	9%	9%	2%	44%		
Республика Саха (Якутия)	4,1	4,24	4,94	4,99	5,09	↑	3%	16%	1%	2%	24%		
Чукотский а.о.	4,2	4,20	4,31	4,43	4,43		0%	3%	3%	0%	5%		
Приморский край	3,01	3,15	3,46	3,84	4,12		5%	10%	11%	7%	37%		
Хабаровский край	3,04	↑ 3,63	3,5	3,75	3,98	↓	20%	-4%	7%	6%	31%		
Амурская область	2,73	2,96	3,12	3,24	3,41		9%	5%	4%	5%	25%		
Камчатская область	4,9	5,41	5,69	6,1	6,31		10%	5%	7%	3%	29%		
Корякский а.о.	4,7	4,70	4,82	4,96	4,96		0%	3%	3%	0%	6%		
Магаданская область	4,96	5,51	5,78	5,98	6,19		11%	5%	3%	4%	25%		
Еврейская а.о.		4,04	↓ 3,99	4,02	4,17			-1%	1%	4%			
Сахалинская область	5	6,83	7,32	7,54	7,75	↓	37%	7%	3%	3%	55%		

- 1) Письмо Госстроя РФ от 27.10.2003 № НК-6850/10
- 2) Письмо Госстроя России от 03.03.2004 № НК-1448/10
- 3) Письмо Госстроя России от 20.04.2004 № СК-2419/10
- 4) Письмо Минпромэнерго России от 14.09.2004 № ИМ-984
- 5) Письмо Минпромэнерго России от 04.11.2004 № ИМ-1434

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ в I полугодии 2004 г. по данным Федеральной службы государственной статистики (Госкомстата)

НА ДЯДЮ НАДЕЙСЯ, А САМ НЕ ПЛОШАЙ

ДИАГРАММА 1

Приведенная диаграмма ясно показывает, что для иностранного капитала Центральный федеральный округ (43%) – самый привлекательный. А наименее привлекательный – Южный, по понятным причинам (2%).

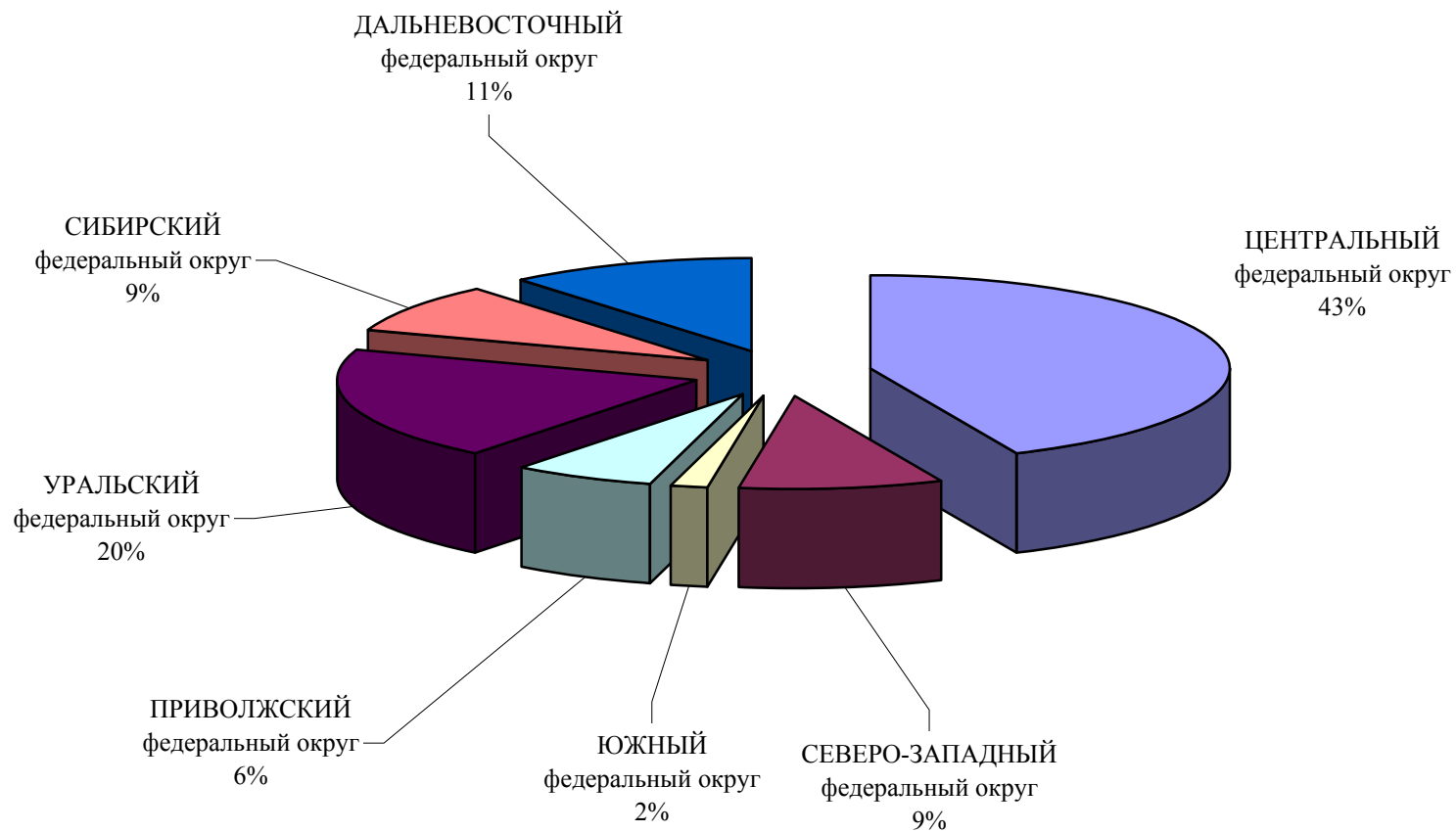
ДИАГРАММА 2

Цифра 27% (почти треть всего объема инвестиций в основной капитал) объясняет лидерство Центрального федерального округа среди иностранных инвесторов: они готовы вкладывать средства не только в легкую и пищевую промышленность, но и в недвижимость (в т.ч. и в коммерческую). Последняя остается главным объектом инвестиций и для отечественных инвесторов. В Южном округе инвесторы строить не хотят. По понятным причинам. В Сибирском округе тоже не хотят, но по другим причинам, тоже понятным.

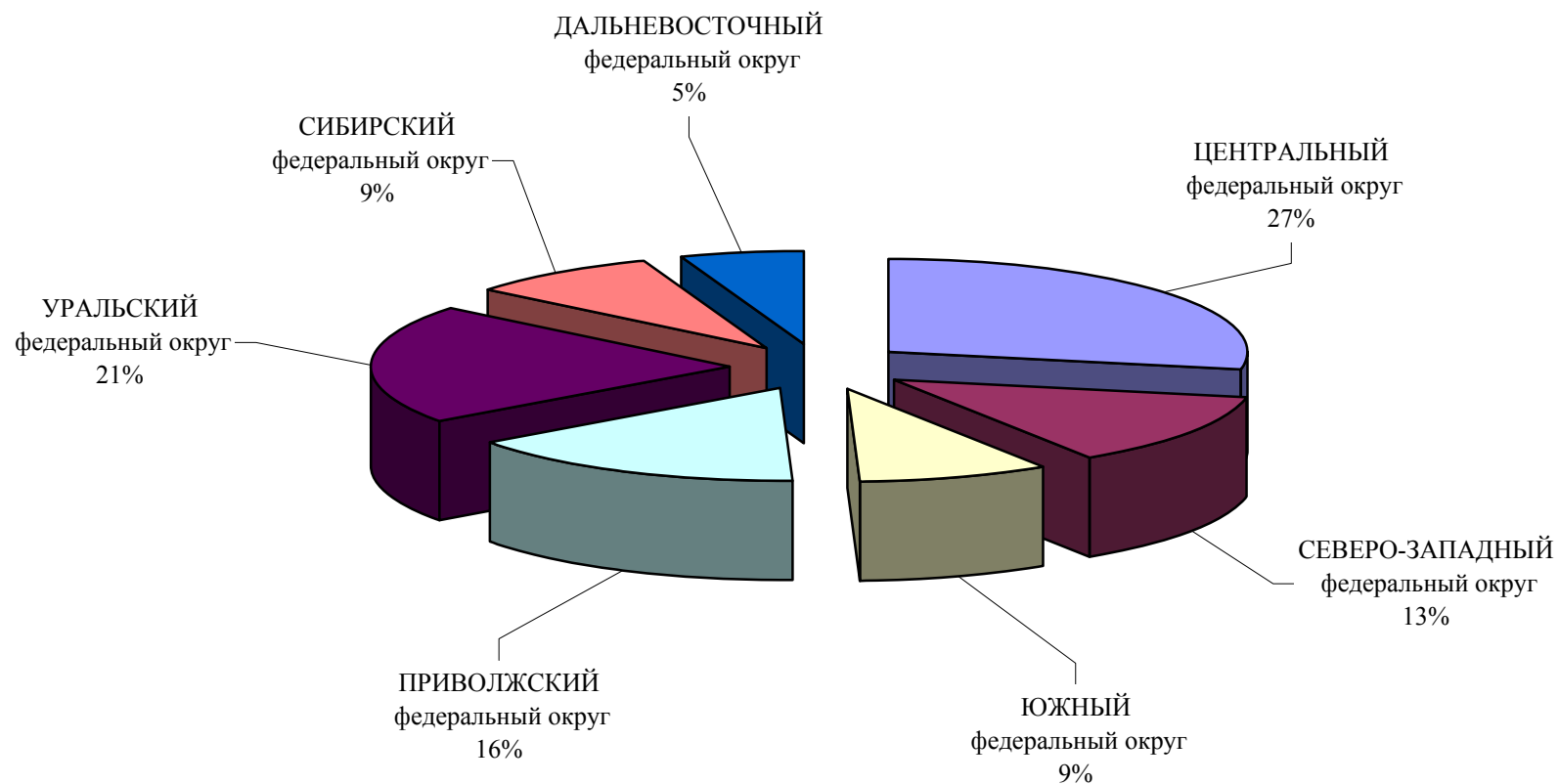
ДИАГРАММА 3

Эта диаграмма, пожалуй, самая интересная. То, что Центральный федеральный округ – лидер в строительстве жилья, это очевидно. Строительство здесь ведется как за счет привлеченных инвестиций, так и за счет собственных средств (собственников жилья). В Южном федеральном округе при всей скудости привлеченных инвестиций (9% - меньше всего) ведется активное строительство (17%), как видно, в значительной мере за счет средств собственников жилья. В Уральском округе при значительных инвестициях в основной капитал (21% - см. диагр. 2) строится немного (6%). Сходная ситуация наблюдается и в Дальневосточном федеральном округе. Такое возможно, например, при нецелевом использовании средств. Можно предположить, что в этих регионах есть более выгодные объекты вложения средств, чем недвижимость. Что подтверждается и значительным интересом иностранных инвесторов к региону (20% - см. диаграмму 1).

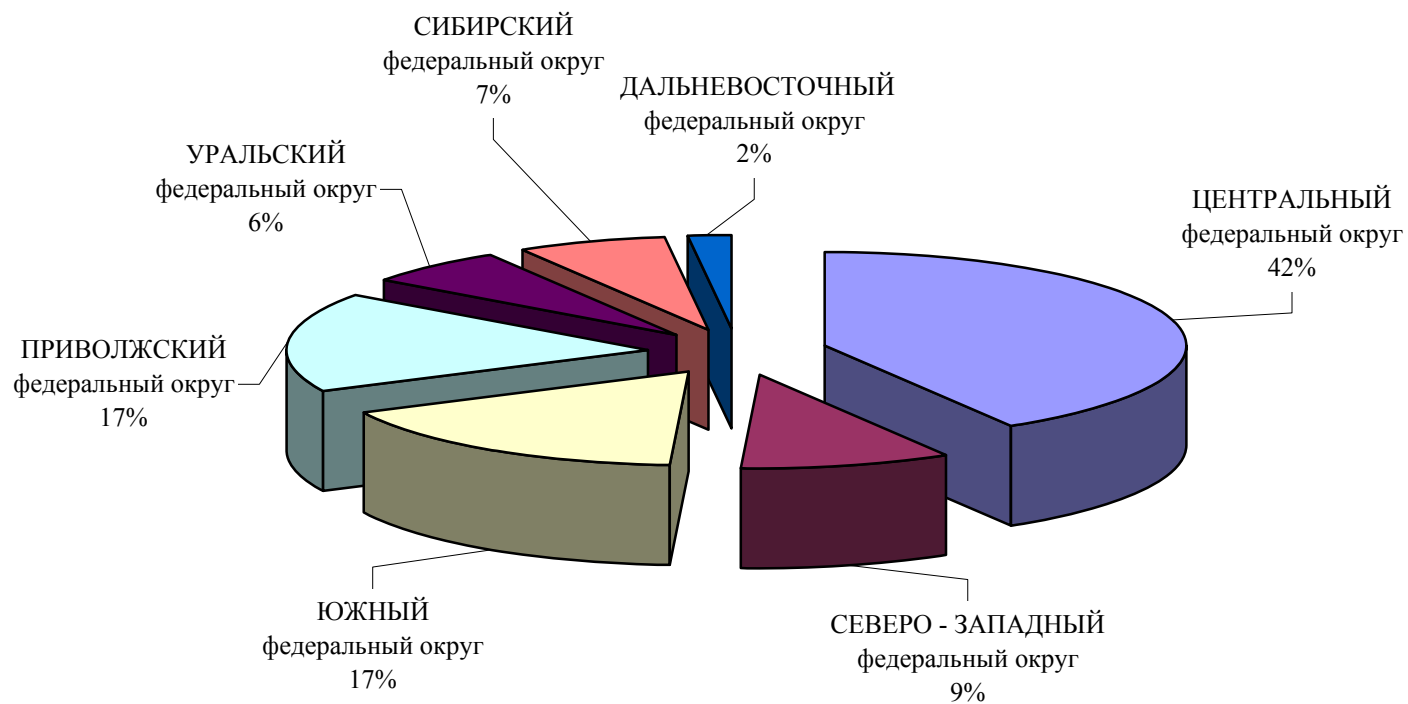
Распределение иностранных инвестиций в 1-ом полугодии 2004 года по федеральным округам



Распределение инвестиций в основной капитал в 1-ом полугодии 2004 года по федеральным округам



Распределение площади построенных в 1-м полугодии 2004 года жилых домов по федеральным округам



О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля
2004 г. № 392

На основании статьи 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг.

2. Органам государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органам местного самоуправления при принятии решений об установлении цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, определяемых в соответствии с региональными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг, одновременно устанавливать порядок возмещения разницы между платежами за жилье и коммунальные услуги, рассчитанными с использованием указанных цен и тарифов, и платежами, рассчитанными исходя из цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, уста-

новленных в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3. Признать утратившими силу:

а) пункты 3 и 4, абзац первый пункта 5 и пункт 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 33, ст. 4116);

б) пункт 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 2003 г. № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 27, ст. 2800).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

НАШ КОММЕНТАРИЙ

Как видно из постановления, теперь местные власти, прежде всего Москвы и Санкт-Петербурга, должны не только погасить разницу между реальными затратами на эксплуатацию и ремонт жилья и собранными коммунальными платежами, но и показать каким образом это будет сделано.

С 1 августа 2004 года действуют новые правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг. В приводимом документе определяется категория граждан, осуществляющих плату за данные услуги, структура платы за жилье (виды оплаты), порядок применения цен и тарифов, условия льгот, скидок, форма оплаты, определяются границы полномочий органов государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления.

Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг

Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 392

I. Общие положения

1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии со статьями 15 - 15.2 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 3, ст. 99; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 147; 1997, № 17, ст. 1913; 1999, № 7, ст. 876; № 25, ст. 3042; № 28, ст. 3485; 2002, № 52, ст. 5135; 2003, № 19, ст. 1750), определяют порядок и условия оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг.

2. **Настоящие Правила не распространяются на порядок, сроки и правила исчисления размеров оплаты жилья гражданами, проживающими в жилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах, в которых созданы товарищества собственников жилья, жилищные или жилищно-строительные кооперативы и другие объединения собственников** (далее - объединения собственников), нанимателями и поднанимателями жилых помещений, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, а также гражданами, пользующимися жилыми помещениями по завещательному отказу, по договору ренты, пожизненного содержания с иждивением или по договору безвозмездного пользования жилыми помещениями.

II. Виды платы

3. Оплата жилья нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников, включает в себя внесение платы:

а) за содержание жилья, которое состоит из:

содержания общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши; технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

вывоза бытовых отходов;

содержания придомовой территории.

Примерный перечень услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья, утверждается Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации;

б) за ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья, согласно приложению;

в) за наем жилого помещения - для нанимателей жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам.

Указанные граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях), относящихся к категории ветхих и аварийных, оплачивают только содержание жилья и наем жилого помещения.

Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления на основе перечней, указанных в настоящем пункте, с учетом состояния и конструктивных особенностей жилых домов, географических, природно-климатических, социально-экономических, градостроительных и других особенностей поселения вправе утверждать региональные и местные перечни услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья.

4. Граждане, проживающие в общежитиях, находящихся в государственной и муниципальной

ной собственности, в счет оплаты жилья вносят плату в соответствии с пунктом 3 настоящих Правил.

Виды, размеры и порядок внесения платы за пользование помещениями культурно-бытового и иного назначения, мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем, а также бытовыми и иными услугами, предоставляемыми в соответствии с условиями договора, настоящими Правилами не регулируются.

5. Собственники индивидуальных жилых домов в счет оплаты жилья оплачивают вывоз бытовых отходов, за исключением случаев, когда вывоз этих отходов осуществляется силами или за счет средств собственников таких домов.

6. Оплата коммунальных услуг (электро-снабжения, газоснабжения, в том числе снабжения сетевым природным или сжиженным газом, газа в баллонах, водоснабжения, водоотведения (канализации), горячего водоснабжения и тепло-снабжения (отопления), в том числе приобретения и доставки твердого топлива при наличии печного отопления) **осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов.**

III. Условия оплаты жилья и коммунальных услуг, порядок применения цен и тарифов

7. Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством Российской Федерации, устанавливают:

а) **цены на содержание и ремонт жилья** для жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников;

б) **размер платы за наем жилых помещений** для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

в) **тарифы на те виды коммунальных услуг, оказываемых в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, в отношении которых законодательством Российской Федерации не установлен иной порядок утверждения тарифов.**

8. Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления вправе на основе цен и тарифов, указанных в пункте 7 настоящих Правил, устанавливать цены на содержание и ремонт жилья, плату за наем жилья, тарифы на коммунальные услуги в соответствии с региональными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

9. Оплата жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, и нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, если таковые установлены.

10. Оплата жилья и коммунальных услуг сверх социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, и нормативов потребления коммунальных услуг, а также оплата жилья и коммунальных услуг в случае, если цены и тарифы в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил не установлены, осуществляется по ценам и тарифам, установленным в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил.

11. Услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, заказываемые гражданами сверх перечней и объемов, включенных в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт жилья, а также содержание и ремонт занимаемых гражданами жилых помещений, оплачиваются гражданами дополнительно.

IV. Расчет размеров платы

12. Размеры платы за содержание жилья, за ремонт жилья, а также за наем жилого помещения (в том числе отдельных квартир в общежитиях) определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение соответствующей цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений, а при проживании в одной комнате общежития нескольких граждан - в порядке, установленном собственником общежития.

13. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета.

При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

14. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 и 13 настоящих Правил, уменьшаются на величину скидки.

Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

15. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 - 14 настоящих Правил, уменьшению не подлежат.

16. До перехода к предоставлению субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 - 14 настоящих Правил, уменьшаются на сумму предоставленных гражданам субсидий.

17. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнению работ по ремонту жилья и предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет размеров подлежащей внесению платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

18. Размеры платы за жилье и за коммунальные услуги, подлежащей внесению гражданами, отражаются в платежных документах (счетах-квитанциях, расчетных книжках, счетах, квитанциях или других документах).

V. Порядок внесения платы

19. Если иное не установлено договорами социального найма, договорами найма и договорами с управляющими и иными организациями,

имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг, граждане вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилье и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими договорам, указанным в настоящем пункте;

в) вносить плату за жилье и коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилья и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилья и коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг) согласовываются гражданами с органами или организациями, указанными в пункте 22 настоящих Правил.

20. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, если иное не установлено законодательством Российской Федерации или заключенными договорами.

21. Пени за несвоевременное внесение гражданами платы взимаются в случае, размере и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и заключенными договорами.

22. Вносимые в счет оплаты жилья и коммунальных услуг средства поступают:

плата за наем жилого помещения, относящегося к государственному и муниципальному жилищным фондам, - собственнику жилья или по его решению уполномоченному им лицу;

плата за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги - соответственно наймодателю, управляющим и иным организациям, имеющим перед гражданами договорные обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг. При этом плата за содержание и ремонт жилья нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, расположенных в жилых домах, в которых созданы объединения собственников, может по решению наймодателя поступать на расчетный счет объединения собственников в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение к Правилам оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья

№ п.п.		Наименование объекта проведения работ
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отстойков и входов в подвалы	фундаменты
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	стены и фасады
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	перекрытия
4.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	крыши
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	оконные и дверные заполнения
6.	Усиление, смена, заделка отдельных участков	межквартирные перегородки
7.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
8.	Замена, восстановление отдельных участков	полы
9.	Устранение неисправностей	печи и очаги
10.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
11.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	внутренняя система отопления
12.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
13.	Установка, замена и восстановление работоспособности	внутренняя система электрообеспечения и электро-технические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)

№ п.п.		Наименование объекта проведения работ
14.	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	внутренняя система газоснабжения
15.	Замена и восстановление работоспособности	внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)
16.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	мусоропроводы
17.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	специальные общедомовые технические устройства
18.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	внешнее благоустройство

Примечания. 1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами, и актами, действующими до их принятия.

2. К системам, указанным в пунктах 11 - 13 настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 год

Постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441

В целях совершенствования оплаты жилья и коммунальных услуг, а также определения размера финансовой помощи, оказываемой бюджетам субъектов Российской Федерации за счет средств федерального бюджета, Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить на 2005 год:

а) федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц в среднем по Российской Федерации в размере 31,9 рубля, по субъектам Российской Федерации - в размерах согласно приложению № 1;

б) федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц в среднем по Российской Федерации в размере 2,8 рубля, по субъектам Российской Федерации - в размерах согласно приложению № 2;

в) федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц по закрытым административно-территориальным образованиям - в размерах согласно приложению № 3.

2. Установить, что при определении размеров финансовой помощи, оказываемой бюджетам субъектов Российской Федерации и закрытых административно-территориальных образований за счет средств федерального бюджета, расходы на содержание и ремонт жилья, а также на предоставление коммунальных услуг рассчитываются исходя из федеральных стандартов, предусмотренных пунктом 1 настоящего Постановления, и федерального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе в размере 22 процентов.

В целях обеспечения бездотационного режима финансирования жилищно-коммунального хозяйства, перевода дотаций, предоставляемых

организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги, в адресные субсидии населению установить федеральный стандарт уровня платежей граждан за жилье и предоставляемые коммунальные услуги в целом по всем видам этих услуг в размере 100 процентов федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

3. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении региональных стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг и **органам местного самоуправления при установлении цен на содержание и ремонт жилья**, а также тарифов на коммунальные услуги в жилых помещениях **исходить из необходимости возмещения экономически обоснованных затрат организаций на предоставление жилищно-коммунальных услуг** населению с учетом заключения независимой экспертизы и стандартов качества таких услуг.

4. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления:

а) предусматривать при формировании бюджетов субъектов Российской Федерации, включая города федерального значения Москву и Санкт-Петербург, и местных бюджетов средства на выполнение работ по капитальному ремонту государственного и муниципального жилищных фондов исходя из федерального стандарта согласно приложению № 2 к настоящему Постановлению;

б) осуществлять учет поступления и расходования средств на выполнение работ по капитальному ремонту государственного и муниципального жилищных фондов исходя из федерального стандарта согласно приложению № 2 к настоящему Постановлению и нормативных объемов работ;

в) продолжать работу по введению собственниками жилищного фонда или уполномоченными ими организациями субсчетов по каждому многоквартирному дому для учета на этих сче-

тах платежей граждан и иных средств на оплату жилья и коммунальных услуг.

5. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления представлять ежеквартально в Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации информацию о ходе выполнения настоящего Постановления.

6. Установить, что разъяснения о применении настоящего Постановления дает Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации.

7. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Министерство промышленности и энергетики Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

Приложение № 1 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441

Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц по субъектам Российской Федерации

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Центральный федеральный округ	
Белгородская область	23,4
Брянская область	25,5
Владимирская область	25,8
Воронежская область	27,4
Ивановская область	26,7
Калужская область	27,4
Костромская область	27,4
Курская область	24,1
Липецкая область	23,3
Московская область	28,0
Орловская область	24,0
Рязанская область	25,7
Смоленская область	24,1
Тамбовская область	23,9
Тверская область	27,0
Тульская область	24,5
Ярославская область	27,2
Москва	28,7
Северо-Западный федеральный округ	
Республика Карелия	33,0
Республика Коми	46,6
Архангельская область	35,7
Вологодская область	26,7
Калининградская область	34,6
Ленинградская область	32,3
Мурманская область	54,6
Новгородская область	31,1
Псковская область	31,1
Санкт-Петербург	29,3
Ненецкий автономный округ	67,5

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Южный федеральный округ	
Республика Адыгея	22,8
Республика Дагестан	20,5
Республика Ингушетия	20,5
Кабардино-Балкарская Республика	21,0
Республика Калмыкия	24,1
Карачаево-Черкесская Республика	20,5
Республика Северная Осетия - Алания	21,6
Чеченская Республика	28,1
Краснодарский край	26,6
Ставропольский край	26,6
Астраханская область	20,9
Волгоградская область	26,3
Ростовская область	26,6
Приволжский федеральный округ	
Республика Башкортостан	22,6
Республика Марий Эл	22,6
Республика Мордовия	26,9
Республика Татарстан	24,1
Удмуртская Республика	24,7
Чувашская Республика - Чувашия	22,0
Кировская область	29,3
Нижегородская область	29,0
Оренбургская область	25,6
Пензенская область	24,9
Пермская область	28,6
Самарская область	26,8
Саратовская область	27,6
Ульяновская область	29,6
Коми-Пермяцкий автономный округ	28,0
Уральский федеральный округ	
Курганская область	33,1
Свердловская область	30,5
Тюменская область	42,4
Челябинская область	30,2
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	54,3
Ямало-Ненецкий автономный округ	87,7
Сибирский федеральный округ	
Республика Алтай	47,2
Республика Бурятия	40,0
Республика Тыва	37,4
Республика Хакасия	37,2
Алтайский край	37,2
Красноярский край	50,7
Иркутская область	35,1
Кемеровская область	39,6
Новосибирская область	36,2
Омская область	36,2
Томская область	41,2
Читинская область	41,0
Агинский Бурятский автономный округ	37,2

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	104,5
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	39,8
Эвенкийский автономный округ	105,6
Дальневосточный федеральный округ	
Республика Саха (Якутия)	73,5
Приморский край	63,1
Хабаровский край	71,8
Амурская область	65,4
Камчатская область	90,4
Магаданская область	79,7
Сахалинская область	68,4
Еврейская автономная область	56,0
Корякский автономный округ	106,8
Чукотский автономный округ	106,8

Приложение № 2 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц по субъектам Российской Федерации

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Центральный федеральный округ	
Белгородская область	2,7
Брянская область	2,6
Владимирская область	2,6
Воронежская область	2,6
Ивановская область	2,6
Калужская область	2,6
Костромская область	2,5
Курская область	2,6
Липецкая область	2,2
Московская область	3,0
Орловская область	2,6
Рязанская область	2,5
Смоленская область	3,2
Тамбовская область	2,7
Тверская область	2,5
Тульская область	2,8
Ярославская область	3,2
Москва	3,2
Северо-Западный федеральный округ	
Республика Карелия	2,7
Республика Коми	2,6
Архангельская область	2,6
Вологодская область	2,7
Калининградская область	2,9
Ленинградская область	3,4
Мурманская область	3,4
Новгородская область	3,1

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Псковская область	3,0
Санкт-Петербург	3,5
Ненецкий автономный округ	4,3
Южный федеральный округ	
Республика Адыгея	3,0
Республика Дагестан	2,2
Республика Ингушетия	2,3
Кабардино-Балкарская Республика	2,4
Республика Калмыкия	2,2
Карачаево-Черкесская Республика	2,5
Республика Северная Осетия - Алания	2,9
Чеченская Республика	2,9
Краснодарский край	3,1
Ставропольский край	3,1
Астраханская область	2,5
Волгоградская область	2,5
Ростовская область	2,6
Приволжский федеральный округ	
Республика Башкортостан	3,1
Республика Марий Эл	2,4
Республика Мордовия	2,1
Республика Татарстан	2,8
Удмуртская Республика	2,7
Чувашская Республика - Чувашия	2,2
Кировская область	2,8
Нижегородская область	2,7
Оренбургская область	2,7
Пензенская область	2,7
Пермская область	2,7
Самарская область	3,5
Саратовская область	2,8
Ульяновская область	2,2
Коми-Пермяцкий автономный округ	2,7
Уральский федеральный округ	
Курганская область	3,1
Свердловская область	2,6
Тюменская область	2,2
Челябинская область	2,5
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	4,7
Ямало-Ненецкий автономный округ	4,2
Сибирский федеральный округ	
Республика Алтай	2,7
Республика Бурятия	3,2
Республика Тыва	2,2
Республика Хакасия	2,2
Алтайский край	2,9
Красноярский край	2,7
Иркутская область	3,6
Кемеровская область	3,3
Новосибирская область	2,9
Омская область	2,8

Наименование региона	Стоимость (рублей)
Томская область	3,0
Читинская область	3,2
Агинский Бурятский автономный округ	3,2
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	4,7
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	3,2
Эвенкийский автономный округ	4,2
Дальневосточный федеральный округ	
Республика Саха (Якутия)	3,5
Приморский край	3,0
Хабаровский край	3,1
Амурская область	2,9
Камчатская область	5,5
Магаданская область	3,5
Сахалинская область	4,1
Еврейская автономная область	3,0
Корякский автономный округ	5,5
Чукотский автономный округ	3,5

Приложение № 3 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 26 августа 2004 г. № 441

Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц по закрытым административно-территориальным образованиям

Наименование закрытого административно-территориального образования	Стоимость (рублей)
Центральный федеральный округ	
Владимирская область	
Радужный	37,9
Московская область	
Восход	32,1
Краснознаменск	33,1
Молодежный	33,3
Тверская область	
Озерный	30,3
Солнечный	35,0
Северо-Западный федеральный округ	
Архангельская область	
Мирный	41,3
Мурманская область	
Видяево	77,9
Заозерск	77,9
Островной	115,3
Полярный	78,5
Североморск	77,9
Скалистый	77,9
Снежногорск	78,5

Наименование закрытого административно-территориального образования	Стоимость (рублей)
Южный федеральный округ	
Астраханская область	
Знаменск	26,3
Приволжский федеральный округ	
Республика Башкортостан	
Межгорье	33,2
Кировская область	
Первомайский	31,1
Нижегородская область	
Саров	35,2
Оренбургская область	
Комаровский	31,9
Пензенская область	
Заречный	30,9
Пермская область	
Звездный	34,5
Саратовская область	
Светлый	28,8
Шиханы	28,8
Уральский федеральный округ	
Свердловская область	
Лесной	36,1
Новоуральск	35,8
Уральский	36,1
Свободный	36,1
Челябинская область	
Локомотивный	36,2
Озерск	41,3
Снежинск	36,2
Трехгорный	36,2
Сибирский федеральный округ	
Алтайский край	
Сибирский	41,0
Красноярский край	
Байконур	43,9
Железногорск	54,3
Зеленогорск	46,5
Солнечный	43,1
Кедровый	43,9
Томская область	
Северск	48,8
Читинская область	
Горный	41,0
Дальневосточный федеральный округ	
Приморский край	
Большой Камень	77,7
Фокино	78,5
Амурская область	
Углегорск	64,1
Камчатская область	
Вилючинск	98,2

О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. № 444

Во исполнение статьи 15.4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

2. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления:

предусматривать ежегодно в консолидированных бюджетах субъектов Российской Федерации для обеспечения социальных гарантий граждан при оплате жилья и коммунальных услуг в необходимых объемах средства с учетом финансовой помощи, поступающей из федерального бюджета на эти цели;

осуществить до 31 декабря 2005 г. переход к полному возмещению гражданами экономически обоснованной стоимости жилищно-коммунальных услуг и к перечислению субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг на персонализированные социальные счета граждан;

принять меры для обеспечения на базе современных информационных технологий взаимодействия субъектов, участвующих в процессе предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, в целях уменьшения количества документов, предоставляемых гражданами, и контроля правомерности предоставления субсидий.

3. Министерству промышленности и энергетики Российской Федерации совместно с Министерством здравоохранения и социального раз-

вития Российской Федерации в 3-месячный срок утвердить методические рекомендации по расчету субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, по учету доходов и исчислению совокупного дохода семьи и одиноко проживающего гражданина, а также среднедушевого дохода семьи для предоставления указанных субсидий.

4. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 33, ст. 4116);

пункт 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 490 «О проведении эксперимента по применению экономической модели реформирования жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 27, ст. 2701);

Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2003 г. № 32 «О внесении дополнений в Постановление Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 4, ст. 334);

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 июня 2003 г. № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 27, ст. 2800).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

НАШ КОММЕНТАРИЙ (к стр. 56). Легко видеть, что данное постановление заменят собором четыре, выпущенных ранее. Одно из главных положений Постановления состоит в том, что с 1 января 2006 года субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг будут поступать на персонализированные социальные счета граждан. Правда, этот пункт постановления носит рекомендательный характер. Что именно здесь может быть воспринято как рекомендация - срок перехода или сам переход - из Постановления однозначно не следует. Явно рекомендательный характер носит пункт в котором субъектам Федерации предписывается «принять меры для обеспечения взаимодействия субъектов на базе современных информационных технологий». Нижеследующее Положение, утвержденное Постановлением, детально разработано во всех пунктах, что отнюдь не гарантирует его безупречность в силу предстоящего тотального применения. Скорее всего, Положение будет первоначально выполнять роль развернутой инструкции по переходу на выплату субсидий гражданам для оплаты жилья и коммунальных услуг.

Утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 г. № 444

Положение о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг

I. Общие положения

1. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам Российской Федерации в соответствии с Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и настоящим Положением. Изданные на основании настоящего Положения и с учетом социально-экономического развития субъектов Российской Федерации нормативные правовые акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации, устанавливающие порядок и условия предоставления субсидий на их территории, не должны ухудшать положение граждан по сравнению с положением граждан, которым субсидии предоставляются в соответствии с порядком и условиями, установленными настоящим Положением.

2. Решения о предоставлении субсидий принимаются органами местного самоуправления, органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или уполномоченными ими учреждениями, а в случаях, указанных в пункте 32 настоящего Положения, - федеральными органами исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба (далее - уполномоченные органы).

II. Условия и порядок предоставления субсидий

3. Субсидии предоставляются:

- а) нанимателю жилого помещения по договору социального найма;
- б) нанимателю жилого помещения по договору найма в государственном и муниципальном жилищном фонде;
- в) члену жилищного, жилищно-строительного кооператива;
- г) собственнику жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома), в том числе члену товарищества собственников жилья;
- д) гражданину, проживающему в общежитии, относящемуся к жилищному фонду независимо от формы собственности.

Субсидии предоставляются указанным гражданам и зарегистрированным совместно с ними по месту постоянного жительства членам их семей.

4. Граждане, проживающие в жилом помещении на основании договора найма, заключенного с собственниками жилых помещений (физическими и юридическими лицами) частного жилищного фонда, или договора поднайма, заключенного с нанимателями жилых помещений в жилищном фонде независимо от

формы собственности, не имеют права на получение субсидий.

5. Порядок и условия предоставления субсидий гражданам, имеющим задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

6. Для получения субсидий граждане, указанные в подпунктах «а» - «д» пункта 3 настоящего Положения (далее - заявители), или лица, уполномоченные ими на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства следующие документы:

- а) заявление о предоставлении субсидии;
- б) документы о составе семьи заявителя;
- в) копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования жилым помещением;
- г) документы, подтверждающие доходы заявителя и всех членов семьи, которые учитываются при решении вопроса о предоставлении субсидии;
- д) документы, содержащие сведения о суммах платежей за жилье и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления месяц, и о наличии (отсутствии) просроченной задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг;
- е) копии документов, подтверждающих право на льготы или компенсации по оплате жилья и коммунальных услуг заявителя и членов семьи, зарегистрированных совместно с ним по месту постоянного жительства;
- ж) копии документов, удостоверяющих гражданство Российской Федерации заявителя и членов его семьи.

7. Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений, а также документов, в которых они содержатся. Представление заявителем неполных и (или) недостоверных сведений является основанием для отказа в предоставлении субсидии. В заявлении о предоставлении субсидии должно быть изложено согласие заявителя и членов его семьи на проверку уполномоченным органом в налоговых и таможенных органах представленных сведений о доходах.

8. Выдача документов (копий документов), необходимых для получения субсидии, осуществляется соответствующими органами (организациями) бесплатно независимо от их организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности. Указанные органы (организации) несут ответственность за достоверность содержащихся в этих документах сведений в

соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Уполномоченный орган в течение 10 дней с даты получения документов, предусмотренных пунктом 6 настоящего Положения, принимает решение о предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении, рассчитывает размер субсидии и доводит соответствующее решение до заинтересованных лиц.

10. Действие (бездействие) уполномоченного органа, а также его решение об отказе в предоставлении субсидии либо неправильное определение ее размера могут быть обжалованы в суд.

11. Получатель субсидии обязан сообщать в уполномоченный орган о наступлении событий, которые влекут за собой изменение условий предоставления субсидии и ее размера (изменение состава семьи и места постоянного жительства, временное выбытие членов семьи и изменение доходов членов семьи), в течение 15 дней после наступления указанных событий.

Обязанность представления сведений об изменении доходов возникает в отношении:

- а) семей, имевших на момент обращения за субсидией среднедушевой доход выше прожиточного минимума, - если этот доход увеличился более чем на 20 процентов;
- б) семей, имевших на момент обращения за субсидией среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, - если этот доход увеличился до величины, равной или превышающей прожиточный минимум.

В случае если получатель субсидии не выполнил указанные требования без уважительной причины, неосновательно перечисленные в качестве субсидии средства засчитываются в счет будущих субсидий, а при отсутствии права на получение субсидии в последующие месяцы эти средства добровольно возвращаются получателем субсидии в местный бюджет. При отказе от добровольного возврата указанных средств они по иску уполномоченного органа истребуются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Уполномоченные органы вправе проверять представленные заявителем сведения путем направления официальных запросов в органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды, органы, осуществляющие государственную регистрацию индивидуальных предпринимателей, налоговые и таможенные органы, органы и учреждения федеральной государственной службы занятости населения, другие органы и организации.

13. Уполномоченные органы формируют в отношении каждого заявителя дело, в которое

включают документы, необходимые для принятия решения о предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении и определения ее размера (далее - персональное дело). Документы на бумажных и электронных носителях подлежат хранению не менее 3 лет. При несоответствии между записями на бумажных и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях.

14. Уполномоченные органы и их должностные лица несут ответственность за распространение и незаконное использование конфиденциальной информации, ставшей известной им в связи с решением вопроса о предоставлении субсидий.

15. Субсидии предоставляются на 6 месяцев.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут устанавливать иные сроки предоставления субсидий, при этом срок предоставления субсидий на приобретение твердых видов топлива (при наличии печного отопления) может отличаться от срока предоставления субсидий на оплату жилья и других видов коммунальных услуг.

16. Условия и порядок предоставления субсидий гражданам, совершеннолетние трудоспособные члены семьи которых не имели в течение расчетного периода, указанного в пункте 27 настоящего Положения, доходов от трудовой, индивидуальной предпринимательской и иной деятельности, приносящей доходы, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

17. При представлении заявителем документов, предусмотренных пунктом 6 настоящего Положения, с 1-го по 15-е число месяца субсидия предоставляется с 1-го числа этого месяца, а при представлении указанных документов с 16-го числа до конца месяца - с 1-го числа следующего месяца.

Документы, предусмотренные пунктом 6 настоящего Положения, могут направляться в уполномоченные органы по почте. При этом днем обращения за субсидией считается дата их получения уполномоченным органом. Обязанность подтверждения факта отправки указанных документов лежит на заявителе.

III. Определение размера субсидии

18. Начисление субсидии производится ежемесячно, при этом в расчет принимаются виды и размеры платежей, начисляемые получателю субсидии за каждый конкретный месяц. Субсидия на приобретение твердых видов топлива (при наличии печного отопления) начисляется 1 раз в полгода, если иное не установлено органа-

ми государственной власти субъектов Российской Федерации.

19. При определении размера субсидии учитываются приходящиеся на граждан, указанных в пункте 3 настоящего Положения, расходы семьи на оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, нормативов потребления коммунальных услуг (электроснабжение, газоснабжение, включая газ в баллонах, водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, отопление, приобретение и доставка твердого топлива при наличии печного отопления) и вывоза бытовых отходов.

20. При определении размера субсидий гражданам, проживающим в жилищном фонде независимо от формы собственности, **расходы на оплату жилья исчисляются исходя из установленных в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг цен на содержание и ремонт жилья** для нанимателей жилых помещений по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, а в отношении нанимателей по договору социального найма - также с учетом размера платы за наем жилого помещения.

При определении размера субсидии гражданам, оплачивающим электрическую и тепловую энергию, воду и сетевой газ по показаниям приборов учета, **расходы на оплату коммунальных услуг исчисляются исходя из нормативов их потребления, в том числе в случаях, когда показания приборов учета ниже нормативов потребления соответствующих услуг.**

При использовании одной семьей для отопления жилого помещения 2 и более видов топлива (газ, различные виды твердого или иного топлива) при исчислении расходов на оплату коммунальных услуг принимается к расчету стоимость одного (основного) вида топлива, определяемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации с учетом местных особенностей, если иное не установлено указанными органами.

21. В случае если получателям субсидии предоставлены **льготы по оплате жилья и коммунальных услуг в виде уменьшения размера платежа (скидки), расходы на оплату жилья и коммунальных услуг уменьшаются на размер предоставляемых скидок.**

В случае предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходы на оплату жилья и коммунальных услуг уменьшению не подлежат.

22. При среднедушевом доходе семьи выше прожиточного минимума, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер субсидии определяется по формуле:

$$C_1 = \text{ОСН} - \text{МДД}_\Phi \times \text{Д} / 100,$$

где

C_1 - размер субсидии (в рублях);

ОСН - расходы (в рублях), определяемые в соответствии с пунктами 18 - 21 настоящего Положения;

МДД_ф - значение федерального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, установленного Правительством Российской Федерации (в процентах);

Д - совокупный доход семьи (в рублях), исчисленный в порядке, установленном пунктом 31 настоящего Положения.

23. При среднедушевом доходе семьи ниже прожиточного минимума, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер субсидии определяется по формуле:

$$C_2 = \text{ОСН} - \text{МДД}_\Phi \times \text{Д} \times \text{К} / 100,$$

где

C_2 - размер субсидии (в рублях);

К - поправочный коэффициент, рассчитанный по формуле:

$$\text{К} = \text{СД} / \text{ПМ},$$

где

СД - среднедушевой доход семьи (в рублях), исчисленный в порядке, установленном пунктом 30 настоящего Положения;

ПМ - величина прожиточного минимума (в рублях).

24. При определении размера субсидии в соответствии с пунктами 22 и 23 настоящего Положения используются значения действующих в субъекте Российской Федерации на момент обращения за субсидией прожиточных минимумов социально-демографических групп, к которым относятся заявитель (получатель субсидии) и члены его семьи.

25. Размер предоставляемой субсидии не должен превышать фактических расходов семьи на оплату жилья и коммунальных услуг, исчисленных в соответствии с пунктами 18 - 21 настоящего Положения.

26. При изменении цен и тарифов, а также условий и порядка предоставления субсидий на территории субъекта Российской Федерации перерасчет размеров субсидий производится уполномоченным органом без истребования у получателей субсидий каких-либо документов.

В случае наступления событий, указанных в пункте 11 настоящего Положения, перерасчет размера субсидии производится при представлении получателем субсидии соответствующих документов или получении уполномоченным органом от соответствующих органов (организаций) информации (документов) об этих событиях.

Сведения о перерасчете субсидии помещаются в персональное дело и указываются в платежных документах.

Сумма пересчитанной субсидии распределяется по видам оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии с пунктами 39 и 41 настоящего Положения.

IV. Порядок учета доходов и исчисления совокупного дохода семьи и одиноко проживающего гражданина, а также среднедушевого дохода семьи

27. В целях исчисления совокупного дохода семьи и одиноко проживающего гражданина для предоставления субсидии доход семьи определяется за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления о предоставлении субсидии (далее - расчетный период), если иное не установлено органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

28. При определении дохода семьи в целях предоставления субсидии к членам семьи относятся проживающих совместно супругов, их детей (в том числе усыновленных) и родителей (усыновителей). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и иные лица могут быть признаны членами семьи заявителя, если они проживают совместно с заявителем (получателем субсидии) и ведут с ним общее хозяйство. Состоящие в браке родители (усыновители), одинокий родитель (усыновитель) и их несовершеннолетние дети, а также супруги считаются членами одной семьи независимо от того, раздельно или совместно они проживают.

29. Совокупный доход семьи в целях предоставления субсидии исчисляется в соответствии с абзацем вторым статьи 5 и статьями 6 - 12 Федерального закона «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода

одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 14, ст. 1257) с учетом:

а) видов доходов, указанных в перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2003 г. № 512 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 34, ст. 3374), за исключением денежных эквивалентов полученных гражданами льгот по оплате жилья и коммунальных услуг и социальных гарантий, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями;

б) доходов, полученных от сдачи жилых помещений в наем (поднаем);

в) компенсации на оплату жилья и коммунальных услуг, выплачиваемой отдельным категориям граждан;

г) денежных средств, выделяемых опекуну (попечителю) на содержание подопечного.

30. Среднемесячный доход каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина определяется путем деления суммы его доходов, полученных в течение расчетного периода, на число месяцев, в течение которых он имел эти доходы.

Среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде равен сумме среднемесячных доходов всех членов семьи.

Среднедушевой доход семьи в расчетном периоде исчисляется путем деления среднемесячного совокупного дохода семьи на количество членов семьи, определяемых с учетом порядка и условий, предусмотренных пунктом 16 настоящего Положения.

31. Совокупный доход семьи, используемый при расчете размера субсидии в соответствии с пунктами 22 и 23 настоящего Положения, равен произведению среднедушевого дохода семьи в расчетном периоде на количество членов семьи заявителя (получателя субсидии), имеющих право на субсидии.

V. Особенности предоставления субсидий некоторым категориям граждан

32. Федеральные органы исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, принимают решение о предоставлении субсидий:

а) сотрудникам, проходящим военную службу в указанных федеральных органах исполнительной власти, сведения о которых не подлежат разглашению;

б) лицам, проходящим либо проходившим военную службу по контракту за пределами Российской Федерации в территориальных органах, воинских частях, подразделениях и организациях соответствующих федеральных органов исполнительной власти.

33. Гражданам, указанным в пункте 32 настоящего Положения, субсидия предоставляется в виде денежной выплаты в размере, рассчитываемом в соответствии с пунктами 22 и 23 настоящего Положения исходя из утвержденной Правительством Российской Федерации величины прожиточного минимума.

34. Порядок оформления документов и направления сведений, необходимых для предоставления субсидий гражданам, указанным в пункте 32 настоящего Положения, а также порядок выплаты субсидий определяются руководителями федеральных органов исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба.

35. Гражданам, проживающим в закрытых военных городках, субсидии предоставляются уполномоченными органами в порядке и на условиях, установленных пунктами 1 - 41 и 47 - 53 настоящего Положения.

36. Расходы на предоставление субсидий гражданам, указанным в пунктах 32 и 35 настоящего Положения, финансируются за счет средств федерального бюджета, выделяемых на эти цели воинским частям и организациям соответствующих федеральных органов исполнительной власти.

37. В случае превышения среднерегиональных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг над максимально допустимой долей собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи военнослужащего, проходящего военную службу по контракту, гражданина, уволенного с военной службы по достижении им предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которого составляет 20 лет и более, а при общей продолжительности военной службы 25 лет и более вне зависимости от основания увольнения, при расчете размера субсидии используется значение федерального стандарта максимально допустимой доли собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

VI. Механизм предоставления субсидий

38. Органы, осуществляющие исполнение местного бюджета или бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, либо уполномоченные органы к началу установленного периода оплаты жилья и коммунальных услуг перечисляют субсидии на имеющиеся или открываемые в выбранных получателями субсидий банках банковские счета или вклады до востребования (далее - персонифицированные социальные счета). Получателям субсидий, которые по состоянию здоровья, в силу возраста, пешей или транспортной недоступности не имеют возможности открывать персонифицированные социальные счета и пользоваться ими, выплата (доставка) субсидий может осуществляться по решению уполномоченного органа через организации связи либо иным способом.

39. Получатели субсидий вправе за счет субсидий производить оплату жилья и любых видов предоставляемых им коммунальных услуг, при этом указанная оплата производится в полном объеме (без уменьшения на сумму субсидий).

40. В случае если субсидии перечисляются на персонифицированные социальные счета, **уменьшение размера субсидий из-за снижения расходов, связанных с уменьшением платежей при нарушении потребительских свойств, объемов или режима предоставления жилищных и коммунальных услуг, не производится.**

41. До перехода к перечислению субсидий на персонифицированные социальные счета размер начисленных платежей за жилье и (или) коммунальные услуги, подлежащие оплате получателями субсидии, уменьшается на размер предоставленных субсидий.

Субсидия, причитающаяся получателю субсидии, распределяется уполномоченным органом по видам платежей за жилье и коммунальные услуги пропорционально начисленным платежам и отражается в соответствующих платежных документах и в персональном деле.

При снижении размера начисленных платежей из-за нарушения потребительских свойств, объемов или режима предоставления жилищных и коммунальных услуг часть субсидии, приходящаяся на оплату соответствующей некачественной услуги, подлежит уменьшению уполномоченным органом пропорционально снижению начисленного за такую услугу платежа.

VII. Финансирование расходов, связанных с предоставлением субсидий

42. **Финансирование расходов, связанных с предоставлением субсидий, осуществляется за счет средств местных бюджетов,** бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и передаваемой им на эти цели финансовой помощи соответственно из бюджетов субъектов Российской Федерации в объемах, устанавливаемых законами о бюджетах соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации на очередной финансовый год.

43. Порядок и сроки направления муниципальным образованиям средств бюджетов субъектов Российской Федерации для частичного возмещения расходов, связанных с предоставлением субсидий, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

44. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут передать органам местного самоуправления часть полномочий по установлению дополнительных условий предоставления субсидий в соответствующем муниципальном образовании. Указанные дополнительные условия не должны ухудшать положение граждан по сравнению с положением граждан, которым субсидии предоставляются в соответствии с настоящим Положением либо в порядке и на условиях предоставления субсидий, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

45. Финансирование расходов, связанных с предоставлением субсидий, в части улучшения в соответствии с порядком и условиями предоставления субсидий, установленными органом государственной власти субъекта Российской Федерации, положения граждан, по сравнению с положением граждан, которым субсидии предоставляются в соответствии с настоящим Положением, производится за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, а при принятии в случаях, предусмотренных настоящим Положением, органом местного самоуправления соответствующего решения - за счет средств местного бюджета.

46. Порядок перечисления субсидий на персонифицированные счета граждан (до перехода к перечислению субсидий на персонифицированные счета - порядок возмещения организациям жилищно-коммунального хозяйства расходов в связи с предоставлением гражданам субсидий) устанавливается органами местного самоуправ-

ления и органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

VIII. Приостановление перечисления субсидий и прекращение предоставления субсидий

47. Контроль за своевременностью и полной оплатой жилья и коммунальных услуг получателями субсидий осуществляется уполномоченными органами на основании данных, получаемых от наймодателей и организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги.

48. Перечисление субсидии приостанавливается уполномоченным органом в случае:

а) неоплаты получателем субсидии текущих платежей за жилищно-коммунальные услуги в течение 3 месяцев подряд;

б) неисполнения получателем субсидии требований, предусмотренных пунктом 11 настоящего Положения.

49. Уполномоченные органы приостанавливают перечисление субсидии до выяснения причин неисполнения требований, предусмотренных пунктом 11 настоящего Положения, причин задержки оплаты жилья и коммунальных услуг, полного погашения текущей задолженности или согласования сроков ее погашения, но не более срока, определенного в порядке и условиях предоставления субсидий, установленных органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

50. Предоставление субсидии прекращается уполномоченным органом в случае:

а) изменения получателем субсидии и членами его семьи места постоянного жительства;

б) изменения состава семьи получателя субсидии и дохода семьи, влекущих утрату права на получение субсидии;

в) представления заявителем (получателем субсидии) и членами его семьи заведомо недостоверной информации, имеющей существенное значение для предоставления субсидии или определения (изменения) ее размера;

г) истечения срока погашения задолженности, установленного в соответствии с пунктом 49 настоящего Положения, при отсутствии уважительной причины задержки оплаты жилья и коммунальных услуг.

51. Возврат необоснованно полученной субсидии по причинам, указанным в подпунктах «а» - «в» пункта 50 настоящего Положения, производится получателем субсидии добровольно, а в случае отказа от добровольного возврата - по иску уполномоченного органа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

52. Решение о приостановлении перечисления субсидии или о прекращении предоставления субсидии доводится до сведения получателя субсидии в письменной форме в течение 3 рабочих дней после принятия решения с указанием оснований его принятия. Копия решения помещается в персональное дело.

53. Перечисление (предоставление) субсидии прекращается:

а) со дня принятия решения о прекращении предоставления субсидии в соответствии с подпунктами «а» - «в» пункта 50 настоящего Положения до окончания периода, на который субсидия предоставлялась;

б) со дня принятия решения о приостановлении перечисления субсидии, предусмотренного пунктом 48 настоящего Положения, до окончания периода, на который субсидия предоставлялась.

ОТ РЕДАКЦИИ. Приводимое ниже Постановление годичной давности не потеряло своей актуальности, так как остается действующим и в настоящее время.

По существу оно представляет собой обширную компиляцию, составленную из десятков инструкций, норм и правил. Например, в нем можно найти знакомое с детства предупреждение «О всех случаях наличия запаха газа...» (пункт 5.5.11). В Положении явно недостаточно количественных показателей, по которым в процессе эксплуатации можно отличить дефект (неисправность, повреждение) от нормы, не всегда конкретизируются сами отличия. Например, что значат «неисправности звукоизоляции ограждающих конструкций» или «прокладок в полах и перекрытиях» (пункт 4.10.4.1)? А что значит «соответствующая разъяснительная работа с населением» касательно систем теплоснабжения, к которому население, по тому же Положению, не имеет доступа? Одновременно с этим Положение предписывает жильцам и нанимателям в чем и когда выносить бытовой мусор (пункт 3.7.8.), какой краской и сколько раз окрашивать радиаторы отопления в квартирах (пункт 5.2.21). А «рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет» вообще лишены здравого смысла (пункт 2.1.5). Как бы там ни было, огромное количество регламентируемых действий эксплуатационных служб требует обширной сметно-нормативной базы, специально разработанной для данного случая.

Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда²

Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170

Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

2. Не применять на территории Российской Федерации Приказ Министерства жилищно-

коммунального хозяйства РСФСР от 5 января 1989 г. № 8 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

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

Председатель
Н.П. Кошман

² Продолжение документа будет опубликовано в следующих номерах.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Утверждено Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170

I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями)³ и пунктом 53 Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 № 1289⁴, и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

1.1. Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями раз-

личных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

1.2. В соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями):

жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Виды жилищного фонда:

а) частный жилищный фонд:

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

б) государственный жилищный фонд:

1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

³ Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 3, ст. 99; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 147; 1997, № 17, ст. 1913; 1999, № 7, ст. 876; 1999, № 25, ст. 3042; 1999, № 28, ст. 3485; 2002, № 52 (ч. I), ст. 5135; 2003, № 19, ст. 1750.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 48, ст. 5864; 2003, № 30, ст. 3072; 2003, № 33, ст. 3269.

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

в) муниципальный жилищный фонд:

фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

г) общественный жилищный фонд:

фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

1.3. Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций (статья 5 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»).

1.4. Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;

5) использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

1.5. Техническая документация долговременного хранения

1.5.1. В состав технической документации длительного хранения входит:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

схемы внутриметровых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутриметровых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

1.5.2. Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

1.5.3. В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения вентиляции.

1.6. Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

1.7. Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее - переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений.

1.7.1. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих решений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену

существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

1.7.2. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

1.7.3. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

1.7.4. Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

1.7.5. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.

1.8. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

1.9. Содержание и ремонт жилищного фонда

1.9.1. Граждане, проживающие в домах муниципального и государственного жилищного фонда, пользуются жильем в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством.

Обслуживание и ремонт мест общего пользования в многоквартирных жилых домах выполняются в установленном порядке.

1.10. Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений настоящих Правил осуществляется Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации⁵.

II. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов⁶.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения

⁵ Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1086 (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 23, ст. 2566; 1995, № 10, ст. 894; 1997, № 42, ст. 4788).

⁶ Данная фраза допускает двойное толкование. Первое: система ТО обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в том случае, если выделены в необходимых объемах материальные и финансовые ресурсы. Второе: система ТО должна использовать материальные и финансовые ресурсы в необходимых объемах.

неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

2.1. Система технического осмотра жилых зданий

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении № 1.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении № 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение № 3).

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследований должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ре-

монта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

2.2. Техническое обслуживание жилых домов

2.2.1. Рекомендуемый перечень работ по содержанию жилых домов, выполняемых организацией по обслуживанию жилищного фонда, приведен в приложении № 4.

2.2.2. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на неделю, месяц и год.

2.2.3. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда создаются объединенные диспетчерские службы (ОДС) или районные диспетчерские службы (РДС) на микрорайоны или группы домов. Для каждой ОДС устанавливается перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования.

2.2.4. Средства автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования, средства связи, контрольно-измерительные приборы (КИП) и счетчики должны устанавливаться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя по проектам, выполненным специализированной организацией, и обеспечивать соответственно поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий, проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанIMATEЛЕЙ, арендаторов и собственников приватизированных жилых помещений и диспетчерской, а также диспетчерской со службами по техническому обслуживанию и аварийными службами.

2.2.5. Объединенные диспетчерские службы (ОДС) должны вести в специальных журналах учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать по срокам и качеству выполнения (приложение № 5).

2.2.6. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых

решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

Аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в приложении № 2. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

2.3. Организация и планирование текущего ремонта

2.3.1. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями.

2.3.2. Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы согласно рекомендуемому приложению № 6.

2.3.3. Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7.

2.3.4. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

2.3.5. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

2.3.6. Опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается и согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки.

2.3.7. В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

2.3.8. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фон-

да и организации по обслуживанию жилищного фонда.

2.4. Организация и планирование капитального ремонта

2.4.1. Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с действующими документами.

2.4.2. При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8.

2.4.3. Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно, в течение ближайших 10 лет, допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок.

2.4.4. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий должны устанавливаться по нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского хозяйства.

2.4.5. Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с действующими документами.

2.5. Организация технического обслуживания жилых зданий, планируемых на капитальный ремонт

2.5.1. При техническом обслуживании жилых домов, подготовленных к капитальному ремонту с отселением (частичным) проживающих, должны соблюдаться следующие дополнительные требования:

владелец жилого дома обязан информировать проживающее население о сроках начала и завершения капитального ремонта;

ограждение опасных участков;

охрана и недопущение входа посторонних лиц в отселенные помещения;

отключение в отселенных квартирах санитарно-технических, электрических и газовых устройств.

2.5.2. Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены

охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.

2.6. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации

2.6.1. Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

2.6.2. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыканий;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

2.6.3. Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в южных - до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные и главные государственные жилищные инспекции.

2.6.4. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется собственником жилищного фонда или организацией по его обслуживанию и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

2.6.5. Подготовка к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и налад-

ка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартирных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

2.6.6. В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;

подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);

подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);

в неотапливаемых помещениях обеспечиваются ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

2.6.7. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

2.6.8. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

2.6.9. Начало отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления.

2.6.10. Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 9);

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;

- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;

- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;

- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

2.6.11. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от общего трубопровода, проложенного в подвале.

2.6.12. После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

2.6.13. летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения

щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидropневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

2.7. Организация и функционирование объединенной диспетчерской службы (ОДС), аварийно-ремонтной службы (АРС)

2.7.1. Объединенные диспетчерские службы (ОДС) создают в жилых микрорайонах для контроля за работой инженерного оборудования жилых домов микрорайона и выполнения заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования. Кроме того, в задачу ОДС входит принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий, своевременной уборке террито-

рий домовладений, очистке кровель от снега и наледи.

2.7.2. ОДС осуществляет контроль за работой следующего инженерного оборудования:

лифтов;

систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, электродных узлов);

систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;

систем газоснабжения;

электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;

кодовых запирающих устройств в жилых домах.

Кроме того, система диспетчеризации обеспечивает:

контроль загазованности технических подпольий и коллекторов;

громкоговорящую (двухстороннюю) связь с абонентами (пассажирами лифтов, жильцами, дворниками), служебными помещениями, организациями по обслуживанию жилищного фонда, объектами другого инженерного оборудования (противопожарный водопровод, противодымная защита, пожарная сигнализация и т.д.);

установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;

сигнализацию при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.

2.7.3. Работа ОДС осуществляется круглосуточно. Служба ОДС ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

2.7.4. Для обеспечения рациональной работы в ОДС должен быть комплект рабочей документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций, комплекты ключей от всех рабочих, подвальных и чердачных помещений жилых домов.

2.7.5. Одной из основных функций ОДС является прием и выполнение работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по те-

лефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинах лифтов.

Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

2.7.6. Руководитель ОДС (старший диспетчер) обеспечивает:

проведение ежесуточного осмотра диспетчерской системы, обращая особое внимание на исправность реле времени, ламп сигнализации на пульте, сигнализаторов загазованности, электрических фотовыключателей;

проведение еженедельной профилактики аппаратуры, приборов и линий связи без вскрытия внутренней части аппаратуры;

замену сгоревших ламп на диспетчерском пульте;

заправку лент в приборы для вычерчивания диаграмм, проведение смазки, заправку приборов чернилами и т.п.;

при неисправности приборов, аппаратуры или линий связи передачу заявки на ремонт в соответствующую специализированную организацию;

анализирует характер поступающих заявок и причины их неисполнения;

ежемесячно оценивает работу обслуживающей организации в части выполнения заявочно-ремонта.

2.7.7. Аварийно-ремонтные службы (АРС) создаются для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов, обеспечения нормального функционирования и восстановления жилищного фонда.

Объектами обслуживания аварийной службы являются жилые дома и общественные здания, расположенные на территории района, вне зависимости от форм собственности. Состав аварийной службы комплектуется исходя из объема и технического состояния обслуживаемого жилищного фонда.

2.7.8. Аварийная служба осуществляет:

срочную ликвидацию засоров канализации и мусоропроводов внутри строений;

устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения, находящихся в собственности жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии, или же принятия мер через местные органы самоуправления по переселению граждан из помещений, угрожающих безопасности проживания;

содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования ее по назначению.

2.7.9. поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования аварийная служба обязана сообщить в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

Персонал аварийной службы и материальная часть должны постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток.

В помещении аварийной службы должны быть: схема района, список и адреса организаций, журнал учета аварий, городские телефоны, домашние адреса руководителей хозяйств, их домашние и служебные телефоны.

В нерабочее время и праздничные дни АРС совместно с диспетчерскими службами организаций по обслуживанию жилищного фонда обеспечивает своевременную ликвидацию аварий инженерных систем в жилых домах и на обслуживаемых объектах, а также принимает организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.); о принятых мерах докладывает руководству вышестоящей диспетчерской службы и руководству органа местного самоуправления.

III. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Правила содержания квартир

3.1.1. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций

и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

3.1.2. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

3.1.3. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуются утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). Квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторов.

3.1.4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

3.1.5. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

3.2. Содержание лестничных клеток

3.2.1. Содержание лестничных клеток может включать в себя:

техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домашнего оборудования);

капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;

мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;

обслуживание мусоропроводов;

обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;

обслуживание лифтового оборудования;

обслуживание системы ДУ;

организация дежурства в подъездах;

оборудование помещений для консьержек с установкой телефона.

3.2.2. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;

требуемое санитарное состояние лестничных клеток;

нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

3.2.3. Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

3.2.4. Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

3.2.5. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

3.2.6. Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

3.2.7. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

3.2.8. Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;

поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;

не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

3.2.9. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

3.2.10. В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

3.2.11. Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

3.2.12. На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

3.2.13. площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

3.2.14. В многоэтажных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать установленным требованиям.

3.2.15. Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

3.2.16. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

3.2.17. При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства и одновременно организовать интенсивное проветривание лестничных клеток.

3.2.18. Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

3.3. Содержание чердаков

3.3.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить:

температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

3.3.2. помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим:

в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4 град. С выше температуры наружного воздуха);

в теплых чердачных помещениях - по расчету, но не ниже 12 град. С.

3.3.3. Чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для вы-

хода на крышу, а также двери и люки с плотно пригнанными притворами.

3.3.4. Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

3.3.5. Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

3.3.6. В теплых чердаках следует проводить:

уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;

дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

побелку дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

3.3.7. Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

3.4. Содержание подвалов и технических подполий

3.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

3.4.2. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям.

3.4.3. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или

других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена.

Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни.

3.4.4. В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

В подвалах и подпольях с глухими стенами при необходимости следует пробить в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий в каждой секции дома, расположив их в противоположных стенах и оборудовав жалюзийными решетками или вытяжными вентиляторами.

3.4.5. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

3.4.6. Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

3.4.7. На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки - 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

3.4.8. В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

3.5. Внешнее благоустройство зданий и территорий

3.5.1. На фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

3.5.2. Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в

подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

3.5.3. Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

3.5.4. Флагодержатели следует устанавливать по проекту на фасаде каждого дома, утвержденного городской (районной) архитектурной службой.

3.5.5. Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.

3.5.6. Ремонт указателей, перечисленных в п. 3.5.1, и флагодержателей должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. За сохранность и исправность знаков, указанных в п. 3.5.3, должны отвечать организации, их установившие.

Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющие названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.

3.5.7. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

- местных органов самоуправления;
- городского жилищного управления;
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;
- санитарно-эпидемиологической станции;
- аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах;
- органов Государственной жилищной инспекции.

3.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);

- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;

мытья автомашин на придомовой территории; самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования, балконов и лоджий;

окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;

загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

выливания во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;

крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

3.5.9. Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и затемнения окон жилых помещений.

3.5.10. Складирование тары торговых организаций и других арендаторов, размещенных в жилых домах, на открытой территории домовладения не допускается.

3.5.11. Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками. Площадку следует оградить живой изгородью. Устройство и благоустройство площадок, элементов оборудования мест отдыха и других необходимо осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

3.5.12. Устройство и расположение на территории организации по обслуживанию жилищного фонда площадок для выгула собак допускается по согласованию с соответствующими органами в установленном порядке.

3.6. Уборка придомовой территории. Организация уборки территории

3.6.1. Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться орга-

низациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.

3.6.2. Места, недопустимые для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.

3.6.3. В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.

3.6.4. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.

3.6.5. Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

3.6.6. Периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара)⁷.

3.6.7. Тротуары шириной более 3,5 м, а также внутриквартальные проезды и дворы следует убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий).

3.6.8. Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

3.6.9. Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы.

На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7 - 8 км/ч), при условии безопасности движения пешеходов.

Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч.

Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой тер-

⁷ Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м:

при движении до 50 чел.-ч	I класс
при движении от 51 до 100 чел.-ч	II класс
при движении от 101 и более чел.-ч	III класс

ритории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок.

Летняя уборка

3.6.10. Летняя уборка придомовых территорий: подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин - должна выполняться преимущественно в ранние, утренние и поздние, вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Мойка тротуаров должна быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин.

3.6.11. Поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.

Таблица 3.1

Класс тротуара	Периодичность выполнения
I	Один раз в двое суток
II	Один раз в сутки
III	Два раза в сутки

При наличии особых местных условий, вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ допускается принимать до трех раз в сутки.

3.6.12. Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности движения следует принимать по табл. 3.1.

3.6.13. Работы по летней уборке территорий должны завершаться в сроки, установленные п. 3.6.10.

Зимняя уборка

3.6.14. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по табл. 3.2.

Таблица 3.2

Класс тротуара	Периодичность, ч, при температуре воздуха, град. С-		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже -2	выше -2	
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах - формироваться в валы.

3.6.15. Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние, утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения - один раз в 3, 2 и 1 сутки соответственно для тротуаров I, II и III классов.

3.6.16. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования.

3.6.17. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей.

3.6.18. На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.

3.6.19. Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч.

3.6.20. Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

3.6.21. Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скальвателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скальванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

3.6.22. Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

3.6.23. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей.

3.6.24. Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.

3.6.25. Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или смете-

ны плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

3.6.26. Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и одновременно смешан с поваренной солью в количестве 5 - 8% массы песка.

3.6.27. Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.

Особенности зимней уборки в городах Северной климатической зоны

3.6.28. В городах со значительными снегопадами, метелями и переносами снега должны быть заранее выявлены заносимые снегом участки, разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

3.6.29. Покрытия территорий должны быть полностью отремонтированы до наступления заморозков, удалены материалы и предметы, которые могут вызывать поломку снегоочистителей или способствовать образованию заносов.

3.6.30. Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снегопереносах независимо от их класса, приведенная в табл. 3.2, сокращается, уборка в отдельных случаях должна производиться непрерывно.

В этом случае на широких тротуарах допускается складирование снега при обеспечении свободной пешеходной полосы шириной не менее 3 м.

3.6.31. Производство работ по уборке городских дорог при длительных снегопадах интенсивностью более 6 мм/ч, обильных снегопереносах и других экстремальных условиях должно осуществляться в соответствии с аварийным планом мероприятий.

3.7. Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов

3.7.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализи-

рованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;

своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;

свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

3.7.2. Сбор бытовых отходов следует производить в:

переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, для жилых домов с населением до 200 чел.;

контейнеры вместимостью до 800 л - для домов с населением 200 чел. и более.

В качестве временной меры при отсутствии металлических мусоросборников допускается устройство бункера для крупногабаритных отходов, а также деревянных съемных ящиков без дна с загрузочными люками 0,5 x 0,5 м.

3.7.3. Временные мусоросборники должны быть плотными, а стенки и крышки - окрашены стойкими красителями.

Окраска всех металлических мусоросборников должна производиться не менее двух раз в год - весной и осенью.

3.7.4. Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

Площадки для контейнеров на колесиках должны оборудоваться пандусом от проезжей части и ограждением (бордюром) высотой 7 - 10 см, исключающим возможность скатывания контейнеров в сторону.

3.7.5. Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные мусоросборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

При размещении на одной площадке до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин.

3.7.6. Мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон до дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов.

3.7.7. Количество и емкость дворовых мусоросборников определяется в установленном порядке.

3.7.8. Сбор твердых бытовых отходов в неканализованных домовладениях следует производить отдельно в малые (металлические) емкости, которые должны выноситься жильцами в установленном время к месту остановки мусоровоза.

В случае трудности эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна вместимостью до 1 м, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

Для сбора жидких бытовых отходов и помоев на территории неканализованных домовладений следует устраивать помойницы, как правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом.

3.7.9. Помойницы должны иметь открывающиеся загрузочные люки с установленными под ними решетками с отверстиями до 25 мм.

3.7.10. В помещениях общественных уборных должны быть гладкие стены и полы, допускающие их промывку. Уборные должны иметь естественное и электрическое освещение и вытяжную вентиляцию. Допускается устраивать теплые (внутриквартирные) уборные с унитазами со смывом из ведра, а также неотопливаемые дворовые уборные.

Промывка унитазов неканализованных выгребных уборных непосредственно от водопроводов не допускается.

3.7.11. Сбор влажных отходов и выливание помоев в металлические мусоросборники не допускается. Влажные отходы, оседающие на решетках помойниц, должны перекладываться дворниками в мусоросборники только к моменту прибытия мусоровоза.

3.7.12. Емкость выгребов при очистке один раз в месяц следует определять из расчета на одного проживающего (или трех приходящих на работу):

в уборных без промывки - 0,1 м;

с промывкой унитаза из ведра - 0,2 - 0,25 м;

в дворовых уборных и помойницах с общим выгребом - 0,25 - 0,30 м.

Во всех случаях следует добавлять 20% на неравномерность заполнения.

Глубину выгребов следует принимать от 1,5 до 3 м в зависимости от местных условий.

3.7.13. Выгреба должны быть водонепроницаемыми, кирпичными, бетонными или же де-

ревянными с обязательным устройством «замка» из жирной мятой глины толщиной 0,35 м и вокруг стенок и под дном выгреба. Выгреба должны иметь плотные двойные люки, деревянные 0,7 x 0,8 м или стандартные круглые чугунные.

3.7.14. Выгреба в домах, присоединяемых к канализационной сети, в последующем должны быть полностью очищены от содержимого, стенки и днища разобраны, ямы засыпаны грунтом и утрамбованы.

3.7.15. Крупногабаритные отходы: старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т.п. - должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

3.7.16. Сжигание всех видов отходов на территории домовладений и в мусоросборниках запрещается.

3.7.17. На территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу. Расстояния между урнами должны быть не менее 50 м на тротуарах III категории, не более 100 м - на остальных тротуарах, во дворах, в местах возможного образования мелких отходов (перед входами в магазины и т.д.).

3.7.18. Урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.

3.7.19. Окраску урны следует возобновлять не реже одного раза в год.

3.7.20. В дворовых выгребных уборных, расположенных на неканализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинфекция уборных 20%-ным раствором хлорной извести.

3.8. Озеленение

3.8.1. Озеленение территорий выполняется после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

3.8.2. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больших, без соответствующего разрешения не допускается.

3.8.3. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.

3.8.4. Не следует осуществлять посадку женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения.

3.8.5. Озеленение территорий домовладений, расположенных в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера, должно производиться с учетом наличия вечной мерзлоты, бедности почвы перегноем и элементами минерального питания, бесструктурности и возможного местного засоления почв согласно рекомендациям по приемам создания и использования посадок деревьев и кустарников в различных районах Крайнего Севера.

3.8.6. Ящики для цветов устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

3.8.7. Наполнение водой имеющихся на территории домовладения водоемов и бассейнов, приведение в действие фонтанов следует производить весной при наступлении среднесуточной температуры воздуха за истекшие 5 дней свыше 17 град. С.

3.8.8. О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

3.8.9. Отсоединение временной водопроводной сети и выпуск из нее воды, спуск воды из бассейна, снятие и укрытие скульптуры следует производить при наступлении ночных и утренних заморозков с температурой воздуха минус 2 град. С и ниже.

3.8.10. Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.8.11. Снег на озелененных улицах, содержащий химические вещества, следует складировать на осевой полосе проезжей части, на полосе дороги, примыкающей к бордюрному камню, или на свободных от зеленых насаждений площадях у проезжей части.

3.8.12. При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

3.8.13. Складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр. не допускается.

3.9.1. Владельцы озелененных территорий обязаны:

обеспечить сохранность насаждений;

в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

3.9.2. На озелененных территориях запрещается: складировать любые материалы;

применять чистый торф в качестве растительного грунта;

устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);

посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;

сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;

разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;

подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и

другие ограждения, которые могут повредить деревьям;

добывать из деревьев сок, смолу, делать надписи и наносить другие механические повреждения;

проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;

проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

3.9.3. Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

О государственной поддержке лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области

Закон Волгоградской области от 23 июля 2004 года № 940-ОД

ОТ РЕДАКЦИИ. Поддержка коммунального хозяйства со стороны государства возможна в разных формах. Поддержка лизинговой деятельности в этой сфере - одна из них. Данный закон имеет проработанную структуру, в частности, он начинается с определения основных понятий, используемых в данном документе. Ст. 4 устанавливает, что лизингодатель определяется только на конкурсной основе, однако ничего не говорится об условиях проведения конкурсов. Об этом можно узнать в ст. 10, посвященной полномочиям администрации Волгоградской области, где появляется слово «тендер». В ст. 10 говорится об участии Волгоградской области в лизинговых компаниях, из которой становится ясно - в успешных лизинговых компаниях (посредством «последующего оформления» своей доли в уставных капиталах лизинговых компаний).

Настоящий Закон определяет порядок и меры государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

государственная поддержка лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области - деятельность органов государственной власти Волгоградской области в целях обеспечения продукцией исполнителей жилищно-коммунальных услуг;

лизингополучатель - исполнитель жилищно-коммунальных услуг - организация, доля выручки которой от оказания потребителям жилищно-коммунальных услуг в общей выручке от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) за предшествующий год составила не менее 50 процентов;

жилищно-коммунальные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического

состояния объектов жилищно-коммунального хозяйства, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды;

продукция - специализированная техника, машины, механизмы, агрегаты и оборудование, необходимые в технологическом процессе производства и оказания потребителям жилищно-коммунальных услуг;

лизинговые компании - коммерческие организации, выполняющие в соответствии с федеральным законодательством и со своими учредительными документами функции лизингодателей.

Статья 2. Правовые основы государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Настоящий Закон разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)» и иными нормативными правовыми

актами Российской Федерации и Волгоградской области.

Статья 3. Субъекты государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Субъектами государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Волгоградской области являются лизинговые компании всех организационно-правовых форм и форм собственности, прошедшие в установленном порядке конкурсный отбор.

Статья 4. Проведение конкурса на осуществление лизинговой деятельности

1. Лизингодатель получает право на использование средств областного бюджета для осуществления лизинговой деятельности по обеспечению лизингополучателей, зарегистрированных на территории Волгоградской области, продукцией жилищно-коммунального хозяйства только на конкурсной основе. Порядок проведения конкурса утверждается главой администрации Волгоградской области.

2. Критериями отбора лизинговых компаний являются: производственный опыт работы, платежеспособность, наличие собственных финансовых средств для осуществления лизинговых операций и возможность привлечения заемных средств, а также иные условия в соответствии с положением о конкурсе, утвержденным главой администрации Волгоградской области.

3. Лизинговая компания - победитель конкурса не может передавать другой лизинговой компании права на использование средств областного бюджета для осуществления лизинговой деятельности.

При нарушении лизинговыми компаниями - победителями конкурса порядка и условий осуществления лизинговой деятельности с использованием средств областного бюджета они лишаются права на использование бюджетных средств. В этом случае проводится новый конкурс на право использования средств областного бюджета для осуществления лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 5. Меры государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области

Мерами государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-ком-

мунального хозяйства Волгоградской области являются:

разработка и реализация областной целевой программы развития лизинговой деятельности на территории Волгоградской области;

предоставление бюджетных кредитов лизинговым компаниям в целях создания благоприятных экономических условий для их деятельности;

предоставление лизинговым компаниям на конкурсной основе государственных гарантий Волгоградской области;

создание государственных унитарных предприятий, осуществляющих лизинговую деятельность, а также использование уже созданных государственных предприятий;

долевое участие Волгоградской области в уставных (складочных) капиталах лизинговых компаний;

иные меры, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 6. Финансирование расходов на государственную поддержку лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства из областного бюджета

Расходы на государственную поддержку лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства осуществляются за счет средств областного бюджета в пределах ассигнований, предусмотренных законом Волгоградской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год.

Средства из областного бюджета на государственную поддержку лизинговой деятельности предоставляются на возвратной, платной, срочной и конкурсной основе.

Финансирование инвестиционных проектов лизинговых компаний с использованием бюджетных средств может производиться на долевой основе с привлечением финансовых средств лизинговых компаний, организаций и кредитных учреждений.

Статья 7. Использование средств, направленных на осуществление лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1. Расходование средств областного бюджета, полученных лизинговыми компаниями на осуществление лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, производится исключительно на приобретение жилищно-коммунальной техники с последующей передачей ее лизингополучателям на условиях лизинга.

2. Средства областного бюджета, полученные лизинговой компанией на осуществление лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе временно свободные, не могут быть использованы на другие цели, не предусмотренные настоящим Законом.

3. В случае установления органами финансового контроля фактов нецелевого использования финансовых средств указанные суммы взыскиваются в доход областного бюджета в соответствии со статьей 16 настоящего Закона.

Статья 8 Полномочия Волгоградской областной Думы в сфере государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Волгоградская областная Дума в сфере государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

принимает законы Волгоградской области по вопросам государственной поддержки лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области, утверждает и рекомендует областные целевые программы развития лизинговой деятельности на территории Волгоградской области к включению в Программу социально-экономического развития Волгоградской области на среднесрочный период;

предусматривает в законе Волгоградской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год средства на осуществление мероприятий, направленных на государственную поддержку лизинговой деятельности;

осуществляет контроль за использованием бюджетных средств, выделенных лизинговым компаниям в форме бюджетного кредита;

осуществляет контроль за соблюдением и исполнением законов о государственной поддержке лизинговой деятельности;

осуществляет иные полномочия, необходимые для установления и реализации мер государственной поддержки субъектов лизинговой деятельности.

Статья 9 Полномочия главы администрации Волгоградской области в сфере государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Глава администрации Волгоградской области в сфере государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

определяет основные направления государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства с учетом социально-экономических и иных особенностей Волгоградской области;

представляет Волгоградскую область в отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления по вопросам лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

разрабатывает и вносит в Волгоградскую областную Думу проекты законов Волгоградской области в сфере государственной поддержки лизинговой деятельности и проекты областных целевых программ развития лизинговой деятельности в Волгоградской области;

контролирует в пределах своих полномочий деятельность администрации Волгоградской области в сфере государственной поддержки лизинговой деятельности;

прилагает к отчету об исполнении бюджета отчет о предоставлении и погашении бюджетных кредитов;

утверждает порядок предоставления государственной поддержки при осуществлении лизинговой деятельности, который предусматривает:

предоставление бюджетных кредитов победителю конкурса;

заключение с победителем конкурса договора о предоставлении бюджетного кредита;

механизм проверки финансового состояния участников конкурса на момент проведения конкурсного отбора и в период использования бюджетного кредита;

механизм контроля за целевым использованием бюджетных средств, выделенных победителю конкурса в соответствии с договором о предоставлении бюджетного кредита;

определяет иные условия.

Статья 10 Полномочия администрации Волгоградской области в сфере государственной поддержки и развития лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1. Реализация мероприятий по государственной поддержке лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства осуществляется уполномоченным органом администрации Волгоградской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. Уполномоченный орган администрации Волгоградской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целях реализации своих полномочий:

организует сбор, анализ, оценку и систематизацию заявок от исполнителей жилищно-коммунальных услуг на обеспечение их продукцией на условиях лизинга;

разрабатывает и утверждает условия и порядок проведения конкурсного (тендерного) отбора лизингополучателей и на его основе осуществляет отбор лизингополучателей;

формирует номенклатуру предметов лизинга и объемы их поставок;

в установленном порядке организует и проводит конкурсы на право осуществления лизинговых операций по обеспечению исполнителей жилищно-коммунальных услуг продукцией лизинга с использованием средств областного бюджета;

заключает с выигравшими конкурсы лизинговыми компаниями договоры на право проведения лизинговых операций с использованием средств областного бюджета;

осуществляет контроль за использованием бюджетных средств лизинговыми компаниями;

осуществляет иные полномочия, определенные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области.

Статья 11. Формирование и размещение заказа на поставку предметов лизинга

1. Номенклатура лизинговой продукции, поставляемой на условиях лизинга с использованием финансовых средств областного бюджета, определяется на основе заявок лизингополучателей уполномоченным органом администрации Волгоградской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. Предельный размер снабженческо-сбытовой наценки (на погрузку, разгрузку, транспортировку, хранение и другие работы) на конкретные виды лизинговой продукции определяется уполномоченным органом администрации Волгоградской области.

3. Предельная цена на предметы лизинга устанавливается согласительной комиссией, состоящей из представителей уполномоченного органа администрации Волгоградской области, представителей лизингодателя и лизингополучателей. Персональный состав согласительной комиссии утверждается уполномоченным органом администрации Волгоградской области.

4. Предельный срок, на который предмет лизинга, приобретенный с использованием средств областного бюджета, может быть передан лизингополучателю, составляет не более пяти лет.

5. Заключение лизингодателем договора лизинга с лизингополучателями осуществляется независимо от их организационно-правовых форм.

6. При заключении договора лизинга лизингополучатель предоставляет лизингодателю гарантии уплаты лизинговых платежей, которые включают банковские гарантии, или гарантии органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, или залоговые обязательства, оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ежегодно в течение срока действия договора лизинга лизинговая компания имеет право взимать с лизингополучателя денежное вознаграждение в размере до 1,5 процента невозмещенной остаточной стоимости предмета лизинга с использованием полученных средств на обеспечение деятельности лизингодателя.

Статья 12. Предоставление бюджетных кредитов для осуществления лизинговой деятельности

1. Цели, условия и порядок предоставления лизинговым компаниям бюджетных кредитов, лимиты их предоставления на срок в пределах года и на срок, выходящий за пределы бюджетного года, а также ограничения по субъектам использования кредитов определяются в законе Волгоградской области об областном бюджете на очередной финансовый год.

2. Бюджетные кредиты, направляемые на поддержку лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, выдаются лизинговой компании, выигравшей конкурс, на возвратной, платной и срочной основе на основании кредитного договора, заключенного в соответствии с гражданским законодательством с учетом норм и положений Бюджетного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, при условии предоставления заемщиком обеспечения исполнения своего обязательства по возврату выданного кредита.

3. Кредитный договор на предоставление финансовых средств областного бюджета для осуществления лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства заключается в соответствии с условиями и порядком предоставления бюджетного кредита, устанавливаемыми законом Волгоградской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год.

4. Способы обеспечения исполнения обязательств по возврату бюджетного кредита являются банковские гарантии, поручительство и залог имущества, в том числе в виде акций, иных ценных бумаг, паев, в размере не менее 100 процентов предоставляемого кредита. Обеспечение исполнения обязательств должно иметь высокую степень ликвидности.

5. Возврат финансовых средств областного бюджета, выделенных на лизинговую деятельность, осуществляется лизинговой компанией в порядке, установленном кредитным договором.

6. Лизинговые компании, получившие бюджетные кредиты, несут ответственность за просрочку возврата кредита и его нецелевое использование в порядке, установленном законодательством и договорами о предоставлении бюджетного кредита.

Статья 13. Предоставление государственных гарантий Волгоградской области

Государственные гарантии Волгоградской области предоставляются субъектам лизинговой деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Волгоградской области.

Статья 14. Создание государственных предприятий Волгоградской области, осуществляющих лизинговую деятельность

В целях формирования инфраструктуры рынка лизинговой деятельности и обеспечения лизинговой продукцией сферы жилищно-коммунального хозяйства могут создаваться государственные унитарные предприятия Волгоградской области для осуществления лизинговой деятельности.

Статья 15. Участие Волгоградской области в лизинговых компаниях

1. Государственная поддержка лизинговой деятельности за счет финансовых средств областного бюджета может осуществляться путем направления указанных средств в уставные (складочные) капиталы хозяйственных товариществ и обществ (лизинговых компаний) с последующим оформлением соответствующей доли Волгоградской области в уставных (складочных) капиталах лизинговых компаний.

2. Порядок участия Волгоградской области в лизинговых компаниях определяется законодательством Российской Федерации и законодательством Волгоградской области.

Статья 16. Досрочный возврат и приостановление выделения бюджетных средств

1. Лизинговая компания обязана досрочно вернуть в областной бюджет полученные ею в соответствии с настоящим Законом бюджетные средства в следующих случаях:

при установлении фактов нарушения лизинговой компанией действующего законодательства и условий, предусмотренных кредитными договорами и договорами финансовой аренды (лизинга);

при отсутствии необходимости поставки лизинговой продукции на условиях финансовой аренды (лизинга);

при замене лизинговой компании на основании решения конкурсной комиссии;

при банкротстве лизинговой компании в порядке, предусмотренном законодательством о банкротстве.

2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, лизинговая компания обязана вернуть полученные ею бюджетные финансовые средства в порядке и сроки, установленные кредитным договором.

3. Выделение бюджетных средств лизинговой компании по решению уполномоченного органа администрации Волгоградской области приостанавливается в случае угрозы банкротства или прекращения деятельности лизинговой компании.

Статья 17. Контроль за использованием бюджетных средств, выделенных лизинговыми компаниям. Ответственность за их ненадлежащее использование

1. Контроль за целевым использованием бюджетных средств, выделенных лизинговыми компаниям, осуществляется органами государственного финансового контроля и уполномоченным органом администрации Волгоградской области в соответствии с действующим законодательством и договорами.

2. Лизинговые компании в сроки, согласованные с уполномоченными органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, представляют им отчет об использовании полученных бюджетных средств и о поступлении лизинговых платежей.

3. Бюджетные средства не могут быть использованы для содержания аппарата управления лизинговой компании и другие цели, не предусмотренные настоящим Законом.

Нецелевое использование, невозврат или несвоевременный возврат бюджетных средств, выделенных лизинговой компании, влечет ответственность их получателей в соответствии с бюджетным и административным законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

4. Лизинговые компании, допустившие нецелевое использование средств, не могут претендовать на получение государственной поддержки по другим лизинговым операциям.

Статья 18. Содействие органов местного самоуправления лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Органы местного самоуправления вправе осуществлять поддержку субъектов лизинговой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Решение о поддержке может быть принято органами местного самоуправления после проведения соответствующей экспертизы и оценки эффективности ее оказания.

Статья 19. Порядок вступления в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Статья 20. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом

Главе администрации Волгоградской области привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение трех месяцев со дня его вступления в силу.

Глава администрации
Волгоградской области
Н.К. Максюта

О внесении изменений и дополнений в положение о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы

Постановление Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. № 569-ПП

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 27.01.2004 N 42-ПП «О порядке финансирования расходов бюджета города Москвы» Правительство Москвы постановляет:

1. Внести изменения и дополнения в Положение о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 17.06.2003 N 452-ПП «Об

утверждении Положения о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы», изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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

И.о. Мэра Москвы
В.П. Шанцев

ОТ РЕДАКЦИИ. Ниже публикуется новый текст (с исправлениями) Положения о Департаменте ЖКХиБ. Среди задач и функций Департамента, в частности, называется «разработка цен (тарифов) на работы и услуги, которые регулируются городскими органами ценообразования, имеют межотраслевое значение» (пункт 2.17).

Приложение к постановлению Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. № 569-ПП

Положение о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы

1. Общие положения

1.1. Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы (далее - Департамент) является отраслевым органом исполнительной власти города Москвы, созданным для формирования и проведения единой государственной политики в области осуществления управления, сбалансированного развития и эффективного функционирования, рационального использования средств бюджета

города Москвы и заемных средств в сферах жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и озеленения, признанных приоритетными сферами для развития города.

Департамент является правопреемником Управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

1.2. В своей деятельности Департамент руководствуется Конституцией Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, федеральным законодательством,

Уставом города Москвы, законами города Москвы, иными правовыми актами города Москвы, а также настоящим Положением.

1.3. Департамент осуществляет свою деятельность во взаимодействии с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти города Москвы, органами местного самоуправления, организациями и общественными объединениями.

1.4. Департамент является юридическим лицом, имеет гербовую печать со своим наименованием и изображением герба города Москвы, самостоятельный баланс, лицевые счета в органах казначейства и счета в кредитных организациях в порядке, определенном Правительством Москвы, а также необходимые для его деятельности соответствующие печати, штампы и бланки со своим наименованием, в том числе с изображением герба города Москвы, иные реквизиты.

Сокращенное наименование Департамента - ДЖКХиБ города Москвы.

1.5. Финансирование расходов на содержание Департамента осуществляется за счет средств, предусмотренных в бюджете города Москвы на государственное управление.

1.6. Имущество, необходимое для осуществления деятельности, передается Департаменту в оперативное управление.

1.7. Место нахождения Департамента: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 11/4, стр. 3.

2. Основные задачи и функции Департамента

2.1. Формирование, разработка и реализация единой экономической, финансовой и технической политики в области надежного развития и эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города, дорожно-мостового, водопроводно-канализационного хозяйств, инженерных объектов и коммуникаций, создания, содержания и ремонта объектов озеленения, природного комплекса и лесопарков, отрасли по сбору, переработке и захоронению радиоактивных отходов, содержанию и использованию городской фауны, в т.ч. на основе долгосрочных и среднесрочных программ (строительства, капитального ремонта, реконструкции (реновации) и модернизации и т.п.).

2.2. Участие в разработке проекта закона города Москвы о бюджете города Москвы, а также адресной инвестиционной программы города Москвы в части, касающейся Департамента. Планирование городского заказа на работы и услуги, связанные с обеспечением функционирования и развития систем жизнеобеспечения города и объектов городской инфраструктуры.

Планирование по представлению префектур административных округов текущих и капитальных расходов городского бюджета на жилищное хозяйство, объекты внешнего благоустройства и озеленения.

2.3. Участие в разработке генерального плана развития города в сфере деятельности Департамента.

2.4. Координация, анализ деятельности эксплуатационных организаций города Москвы, оперативный контроль за техническим содержанием и эксплуатацией жилых зданий, городских территорий, объектов, входящих в сферу деятельности Департамента, вне зависимости от ведомственной подчиненности и организационно-правовой формы, обеспечение взаимодействия Департамента с префектурами административных округов, управами районов и другими государственными органами города Москвы.

2.5. Организация исполнения и исполнение бюджета города Москвы в пределах предоставленных полномочий в части, касающейся сферы деятельности Департамента. Обеспечение финансирования государственных унитарных предприятий, государственных учреждений и иных организаций из средств городского бюджета, поступающих в порядке, установленном федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

2.6. Разработка и утверждение в установленном порядке ежегодных планов финансирования работ и услуг в сфере деятельности Департамента, выполняемых организациями различных организационно-правовых форм и форм собственности по городскому заказу, с поквартальным распределением.

2.7. Участие в организации работ по привлечению инвесторов к участию в инвестировании общегородских проектов и программ в сфере деятельности Департамента.

2.8. Формирование, размещение и организация выполнения в установленном порядке городского заказа на поставку товаров, производство работ и оказание услуг, в т.ч. по подбору инвесторов для осуществления капитального ремонта и модернизации объектов жилищного фонда, в целях обеспечения городских нужд в сфере деятельности Департамента, экономии бюджетных средств и получения дополнительных доходов.

2.9. Организация и проведение во взаимодействии с Комитетом города Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в установленном порядке конкурсов для обеспечения городских нужд в сфере деятельности Департамента, в т.ч. для участия в инвестировании общегородских программ и проектов.

2.10. Заключение государственных контрактов на размещение и (или) выполнение городского государственного заказа на поставку товаров, производство работ, оказание услуг для городских нужд в сфере деятельности Департамента.

2.11. Обеспечение проведения в установленном порядке обязательных аудиторских проверок организаций, подведомственных Департаменту.

2.12. Содействие развитию и поощрение конкуренции предприятий и организаций различных организационно-правовых форм и форм собственности, функционирующих в сфере деятельности Департамента.

2.13. Контроль за производственной деятельностью предприятий и учреждений, находящихся в ведении Департамента, а также за рациональным и эффективным использованием имущества, закрепленного за ними.

2.14. Формирование городской программы по отраслям, входящим в сферу деятельности Департамента, и осуществление контроля за ее выполнением.

2.15. Участие в обслуживании займов, полученных городом на реализацию программ, финансируемых Департаментом.

2.16. Разработка предложений по проведению на государственных унитарных предприятиях, государственных учреждениях и иных организациях, функционирующих в сфере деятельности Департамента, ценовой политики и нормирования.

2.17. Разработка нормативно-технических и технико-экономических документов, цен (тарифов) на работы и услуги, которые регулируются городскими органами ценообразования, имеют межотраслевое значение и обязательны для формирования стартовых цен (тарифов) при размещении (выполнении) городского заказа.

2.18. Заключение с банками контрактов (договоров) на расчетно-кассовое обслуживание бюджетных и иных счетов, приобретение валюты и осуществление иных банковских операций в установленном порядке.

2.19. Организация и проведение расчетов по погашению встречных обязательств между главными распорядителями бюджетных средств, распорядителями бюджетных средств и получателями бюджетных средств в порядке, установленном правовыми актами города Москвы.

2.20. Свод и анализ бухгалтерской и иной отчетности финансово-хозяйственной деятельности подведомственных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, финансируемых из городского бюджета. Осуществление контроля за использованием бюджетных средств.

2.21. Организация и проведение Балансовой комиссии Департамента.

2.22. Осуществление сотрудничества с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами по вопросам деятельности Департамента.

2.23. Разработка проектов законов и иных правовых актов города Москвы, регулирующих отношения в сфере деятельности Департамента, в т.ч. по вопросам планирования и финансирования городского заказа. Внесение в установленном порядке указанных проектов и иных предложений по вопросам, относящимся к ведению Департамента, на рассмотрение соответствующих органов государственной власти города Москвы и должностных лиц.

2.24. Подготовка заключений на проекты правовых актов, разработанных органами государственной власти, по вопросам, относящимся к компетенции Департамента.

2.25. Осуществление в пределах компетенции Департамента контроля за соблюдением федерального законодательства, законов и иных правовых актов города Москвы в области жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, озеленения и содержания объектов природного комплекса и лесопарков.

2.26. Разработка, планирование, реализация мероприятий по мобилизационной подготовке предприятий отрасли, подготовке жилищного фонда, территорий и коммуникаций для обеспечения задач гражданской обороны и работы в условиях чрезвычайных ситуаций.

Формирование и контроль за использованием мобилизационных и аварийных запасов.

Финансовое обеспечение аварийного запаса оборудования и материалов, предназначенных для ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

2.27. Защита сведений, составляющих государственную и служебную тайну.

2.28. Воинский учет и бронирование сотрудников Департамента и предприятий отрасли, пребывающих в запасе.

2.29. Планирование и организация работы по антитеррористической деятельности в Департаменте и на предприятиях отрасли.

2.30. Участие в установленном порядке в создании, реорганизации и ликвидации государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, организаций с участием города Москвы, осуществление контроля за финансовой и хозяйственной деятельностью предприятий, учреждений, организаций, находящихся в ведении Департамента.

2.31. Подготовка заключений по вопросам использования имущества, находящегося в хо-

зяйственном ведении, аренде и оперативном управлении подведомственных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, а также по вопросам их приватизации, реорганизации и ликвидации.

2.32. Подготовка заключений по совершаемым подведомственными государственными унитарными предприятиями и государственными учреждениями крупным сделкам, величина которых установлена федеральным законодательством; сделкам, которые могут повлечь отчуждение государственного имущества; сделкам, в которых имеется заинтересованность руководителя подведомственного предприятия (учреждения); а также заимствований под залог имущества и других сделок с имуществом (передача в аренду, залог, внесение в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества, заключение договора простого товарищества, продажа и т.п.).

2.33. Подготовка заключений по предложениям подведомственных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений о списании, реализации, сдаче в аренду, внесении в уставный капитал других предприятий и организаций государственного имущества.

2.34. Осуществление совместно с Департаментом имущества города Москвы контроля за соблюдением интересов города Москвы по закрепленным в собственности города акциям (долям) в уставном капитале хозяйственных обществ.

2.35. Подготовка и согласование предложений, проектов правовых актов города Москвы по вопросам управления, использования и распоряжения городским имуществом, земельных отношений, а также установления платежей за пользование городским имуществом, включая земельные платежи.

2.36. Реализация кадровой политики в сфере деятельности Департамента, организация подготовки, повышения квалификации, аттестации, социальной поддержки работников отрасли.

2.37. Разработка и осуществление мероприятий, направленных на соблюдение норм и правил по охране труда и технике безопасности в Департаменте и организациях отрасли.

2.38. Анализ и подготовка заключений по вопросам использования государственной собственности, реконструкции, модернизации и капитального ремонта объектов, находящихся в ведении предприятий и организаций; утверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт и модернизацию в рамках компетенции Департамента.

2.39. Разработка и реализация программ развития и укрепления материально-технической

базы вверенных учреждений, предприятий и организаций.

2.40. Организация разработки и внедрения новой техники и технологий в сфере деятельности Департамента.

2.41. Организация приобретения оборудования и инвентаря для нужд городского хозяйства.

2.42. Организация работы комиссий, координационных советов, связанных с решением задач, стоящих перед отраслью.

2.43. Содействие деятельности коллегии Комплекса городского хозяйства Москвы.

2.44. Взаимодействие со средствами массовой информации и информирование жителей города по вопросам, отнесенным к ведению Департамента.

2.45. Участие в пределах своей компетенции в осуществлении международных, внешнеэкономических и межрегиональных связей в области градостроительной, промышленной и научно-технической политики.

2.46. Осуществление функций инвестора, государственного заказчика - главного распорядителя бюджетных средств, получателя бюджетных средств в соответствии с ведомственной классификацией расходов бюджета города Москвы, бюджетным законодательством, иными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы по строительству, реконструкции (реновации), модернизации, капитальному ремонту, эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, утилизации радиоактивных отходов, развитию и функционированию природного комплекса, объектов озеленения и лесопарков, содержанию и использованию городской фауны.

2.47. Осуществление иных функций в соответствии с законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

3. Права Департамента

3.1. Принимать решения в пределах своей компетенции, издаваемые в форме распоряжения или приказа руководителя Департамента, обязательные для выполнения работниками Департамента, организациями, функционирующими в сфере действия Департамента.

3.2. Направлять запросы в отраслевые, функциональные и территориальные органы исполнительной власти города Москвы, органы местного самоуправления города и организации с целью получения материалов, информации, необходимой для выполнения возложенных на Департамент функций.

3.3. Рассматривать в пределах своей компетенции обращения граждан и организаций и принимать по ним решения.

3.4. Привлекать в установленном порядке на договорной основе физических и юридических лиц для разработки и экспертизы законов, программ, проектов, смет и других документов.

3.5. Создавать межведомственные комиссии, научно-методические, научно-технические, экспертные и иные советы, рабочие группы по вопросам, входящим в сферу деятельности Департамента.

3.6. Вносить предложения (заявки) о создании, реорганизации, ликвидации государственных унитарных предприятий, государственных учреждений и иных организаций, а также об участии города в хозяйственных обществах. Назначать и освобождать в установленном порядке от должности руководителей предприятий, учреждений, подведомственных Департаменту, заключать с ними трудовые договоры, проводить их аттестацию, осуществлять иные действия в этой области в соответствии с правовыми актами города Москвы. Согласовывать назначения и освобождения от должности главных бухгалтеров предприятий и учреждений, подведомственных Департаменту, и их трудовые договоры.

3.7. Владеть и пользоваться в установленном порядке имуществом, предоставленным на праве оперативного управления в соответствии с договором, заключенным с Департаментом имущества города Москвы.

3.8. Рассматривать и утверждать регламенты, технологические карты, ведомственные инструкции, технико-экономические обоснования, проектно-сметную документацию по объектам, отнесенным к сфере деятельности Департамента.

3.9. Осуществлять сбор и обработку государственной и отраслевой финансовой и статистической отчетности и другой информации по учреждениям, предприятиям и организациям в рамках компетенции Департамента.

3.10. Вносить на рассмотрение Мэра Москвы и Правительства Москвы предложения по вопросам, относящимся к компетенции Департамента.

3.11. Представлять в установленном порядке интересы города Москвы в судах, иных органах государственной власти по вопросам, входящим в компетенцию Департамента.

3.12. В пределах компетенции Департамента представлять в установленном порядке интересы Правительства Москвы внутри страны и за рубежом.

3.13. По поручениям Правительства Москвы осуществлять внешнеэкономическую деятельность в соответствии с федеральным законодательством, правовыми актами города Москвы и

настоящим Положением, разрабатывать проекты правовых актов, проводить экспертизу, согласовывать и заключать договоры, контракты, соглашения по вопросам внешнеэкономической деятельности.

3.14. В установленном порядке проводить деловые переговоры с иностранными партнерами и заключать договоры (контракты и соглашения) в пределах полученных полномочий.

3.15. Иметь иные права в соответствии с законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, необходимые для решения задач и выполнения функций Департамента.

4. Организация деятельности и руководство Департаментом

4.1. Руководство деятельностью Департамента осуществляется на принципе единоначалия.

Департамент возглавляет руководитель, назначаемый и освобождаемый от должности Правительством Москвы.

Руководитель несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Департамент задач и осуществление им своих функций.

4.2. Руководитель Департамента имеет шесть заместителей, в том числе одного первого заместителя, назначаемых и освобождаемых от должности Правительством Москвы по его представлению и по согласованию с первым заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы - руководителем Комплекса городского хозяйства Москвы.

Распределение обязанностей между ними производится руководителем Департамента.

4.3. Работники Департамента являются государственными служащими города Москвы, на них распространяются законодательство о государственной службе и трудовое законодательство с особенностями, предусмотренными законодательством о государственной службе.

Для выполнения отдельных функций могут быть заключены трудовые договоры с иными работниками, не являющимися государственными служащими города Москвы.

4.4. Руководитель Департамента является распорядителем бюджетных средств, находящихся в распоряжении Департамента. В его отсутствие распорядителем средств является первый заместитель руководителя Департамента. В отсутствие руководителя Департамента и его первого заместителя распорядителем средств является один из заместителей, определенный распорядительным документом Департамента.

4.5. Все документы денежного, материально-имущественного, расчетного и кредитного ха-

рактера и другие документы, служащие основанием для бухгалтерских записей, подписываются руководителем Департамента или уполномоченным на то заместителем, главным бухгалтером или его заместителем.

4.6. Государственные контракты на размещение и (или) выполнение городского государственного заказа, изменения и дополнения к ним, акты выполненных по городскому государственному заказу работ и оказанных услуг, трудовые договоры с руководителями государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, иные контракты (договоры, соглашения) подписываются руководителем Департамента или уполномоченным им на то заместителем.

4.7. Структура и штатное расписание Департамента, оклады и надбавки государственным служащим Департамента в пределах установленных предельной численности и фонда оплаты труда, а также смета расходов на его содержание в пределах ассигнований, предусмотренных в бюджете города на государственное управление, утверждаются руководителем Департамента.

4.8. Доходы, полученные от проведения курсов и торгов на право размещения и выполнения городского заказа, а также иные доходы учитываются на отдельном счете, открытом в установленном порядке, и отражаются в балансе Департамента в порядке, установленном правовыми актами города Москвы.

4.9. Руководитель Департамента:

- организует работу Департамента, руководит его деятельностью;

- определяет полномочия своих заместителей и распределяет обязанности между ними;

- действует без доверенности от имени Департамента;

- представляет Департамент в федеральных органах государственной власти и органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, в международных организациях, в коммерческих и некоммерческих организациях;

- вносит в установленном порядке на рассмотрение органов исполнительной власти города Москвы и должностных лиц проекты правовых актов города Москвы, предложения по совершенствованию законодательства Москвы, иные предложения по вопросам деятельности Департамента;

- вправе присутствовать на заседаниях Правительства Москвы, совещаниях Мэра Москвы, органов исполнительной власти города Москвы и должностных лиц по вопросам деятельности Департамента;

- издает в пределах своей компетенции в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и города Москвы распорядительные акты (распоряжения и (или) приказы), обязательные для исполнения работниками Департамента, физическими и юридическими лицами на территории города Москвы. В необходимых случаях издает по согласованию с руководителями других департаментов, комитетов, управлений города Москвы совместные приказы и другие распорядительные документы. Осуществляет контроль за их исполнением;

- распоряжается в соответствии с законодательством средствами, закрепленными за Департаментом;

- выдает доверенности, в т.ч. с правом передоверия;

- назначает и освобождает от должности государственных служащих города Москвы, заключает с ними трудовые договоры, принимает на работу, заключает трудовые договоры и увольняет иных работников Департамента;

- в пределах утвержденного фонда оплаты труда утверждает Положение о материальном стимулировании работников Департамента и вносит в него необходимые изменения;

- решает в соответствии с законодательством о государственной службе вопросы, связанные с прохождением государственной службы в Департаменте, в том числе подбор, расстановку, переподготовку и повышение квалификации кадров Департамента, в установленных случаях проведение аттестации, квалификационных экзаменов, присвоение классных чинов, установление надбавок к должностным окладам;

- утверждает положения о структурных подразделениях Департамента, должностные инструкции сотрудников, устанавливает правила внутреннего трудового распорядка в Департаменте, принимает меры по поддержанию и соблюдению исполнительской и трудовой дисциплины;

- формирует кадровый резерв Департамента и предприятий отрасли;

- представляет в установленном порядке особо отличившихся государственных служащих и иных работников Департамента к награждению государственными наградами, наградами города Москвы, применяет иные меры поощрения;

- согласовывает (в определенных случаях утверждает) уставы (положения) находящихся в ведении Департамента государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, иных организаций, в установленном порядке назначает на должность и освобождает от должности их руководителей, заключает, изменяет и расторгает с ними трудовые договоры,

аттестовывает их, согласовывает назначение главных бухгалтеров и заключение с ними трудовых договоров;

- налагает дисциплинарные взыскания за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных обязанностей на государственных служащих и работников Департамента, руководителей предприятий и учреждений, находящихся в ведении Департамента;

- решает в пределах своей компетенции вопросы обеспечения правовой и социальной защиты государственных служащих и работников Департамента;

- организует мероприятия по обеспечению соблюдения государственной и служебной тайны;

- решает в установленном порядке вопросы командирования сотрудников Департамента;

- отвечает за сохранность поступающих в Департамент документов и информации о них в базе данных, обеспечивает соблюдение сроков их хранения, своевременную подготовку и передачу дел в архив;

- осуществляет иные полномочия, необходимые для выполнения функций Департамента, в соответствии с законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

5. Контроль за деятельностью Департамента

5.1. Контроль за деятельностью Департамента осуществляется Правительством Москвы и иными уполномоченными органами.

5.2. Департамент представляет статистическую и бухгалтерскую отчетность в установленном порядке.

5.3. Ревизия деятельности Департамента осуществляется уполномоченными Правительством Москвы органами и другими организациями, которым это право предоставлено в соответствии с законодательством.

5.4. Отчеты и балансы подписываются руководителем Департамента, главным бухгалтером - начальником отдела бухгалтерского учета и

отчетности, которые несут ответственность за правильность их составления.

6. Внесение изменений и дополнений в Положение о Департаменте, реорганизация и ликвидация Департамента

6.1. Изменения и дополнения в настоящее Положение о Департаменте вносятся постановлением Правительства Москвы.

6.2. Реорганизация и ликвидация Департамента осуществляются в порядке, установленном федеральным законодательством, на основании постановления Правительства Москвы.

6.3. В случае ликвидации Департамента документы о его деятельности в установленном порядке передаются на хранение в Главное архивное управление города Москвы или определенный им орган.

Данные Положения, разработанные администрациями гг. Полярные зори (экспертиза фактических затрат) и Твери (экспертиза для изменения или пересмотра цен), позволяют ввести в практику проведение независимой экспертизы в области регулируемой деятельности на уровне муниципального образования. Результаты проведения такой экспертизы позволят местной администрации получить достоверную информацию об обоснованности уровня цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги. При явном сходстве двух публикуемых документов надо отметить, что «Порядок», разработанный в Твери, конкретизирован в большей степени. В частности, в нем отдельный пункт посвящен «минимальным обязательным требованиям к квалификации специалистов экспертных организаций». Требования к информации, которая в обязательном порядке должна содержаться в заключении независимой экспертизы, вынесены в отдельный развернутый пункт (с подпунктами).

Об утверждении «Положения о порядке проведения независимой экспертизы фактических затрат организаций, осуществляющих регулируемую деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства»

Постановление Администрации города Полярные Зори от 2 июля 2004 г. № 388

В целях реализации статьи 15 Закона Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (в редакции Федерального закона Российской Федерации от 06.05.2003 № 52-ФЗ) постановляю:

1. Утвердить «Положение о порядке прове-

дения независимой экспертизы фактических затрат организаций, осуществляющих регулируемую деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства» (приложение № 1).

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Глава
муниципального образования
В.Л. Гончаренко

Приложение № 1 к постановлению администрации города Полярные Зори от 2 июля 2004 г. № 388

Положение о порядке проведения независимой экспертизы фактических затрат организаций, осуществляющих регулируемую деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение действует на территории муниципального образования город Полярные Зори и предусматривает порядок проведения независимой экспертизы, предшествующей пересмотру или изменению цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги.

1.2. Экспертиза фактических затрат осуществляется в целях: а) установления достоверности

представляемой хозяйствующими субъектами производственно-технологической и финансово-экономической информации; б) оценки экономической обоснованности расходов по оказанию жилищно-коммунальных услуг; в) выявления неэффективных и необоснованных затрат, включенных в расчет цен и тарифов; г) определения путей снижения затрат при оказании жилищных услуг, в том числе за счет ресурсосбережения; д) усиления контроля за ценами (та-

рифами) организации, занимающей монопольное положение в осуществлении регулируемой деятельности; е) защиты экономических интересов предприятия, оказывающего жилищно-коммунальные услуги, по регулируемым тарифам; ж) защиты экономических интересов населения и других потребителей от монопольного повышения тарифов.

1.3. Независимой экспертизе подлежат фактические затраты, учитываемые при формировании цен и тарифов на следующие жилищно-коммунальные услуги:

1.3.1. Содержание и ремонт жилищного фонда: техническое обслуживание жилищного фонда (на 1 кв. м общей площади); техническое обслуживание внутридомовых сетей (на 1 кв. м общей площади); текущий ремонт жилищного фонда (на 1 кв. м общей площади); содержание мусоропроводов (на 1 кв. м общей площади).

1.3.2. Содержание лифтов - на 1 чел.

1.3.3. Вывоз бытового мусора - на 1 чел.

1.3.4. Коммунальные услуги.

1.4. Используемые в настоящем положении понятия означают следующее: цены и тарифы - стоимость единицы работ по содержанию и ремонту жилья, а также коммунальных услуг; регулируемая деятельность - деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья и наймом жилых помещений, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с настоящим документом; регулируемый период - период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы; независимая экспертиза - анализ экономической обоснованности цен на услуги по содержанию и ремонту жилья за найм жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, который проводится экспертной организацией с учетом факторов, влияющих на формирование этих цен и тарифов, а также производственно-технологической и финансово-экономической информации, представляемой хозяйствующим субъектом. В соответствии с целями проведения экспертизы могут быть финансовыми и (или) технологическими.

Экспертная организация - осуществляющее экспертизу юридическое лицо, которое не является учредителем (участником) организации, осуществляющей регулируемую деятельность, и учредителем (участником) которого не является такая организация.

Экспертное заключение - документ, являющийся результатом проведенной независимой экспертной организацией экспертизы и имеющий юридическое значение в процедуре утверждения экономически обоснованных тарифов.

2. Порядок организации и проведения независимой экспертизы фактических затрат на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг

2.1. Решение о проведении конкурсного отбора экспертной организации для проведения независимой экспертизы фактических затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг на очередной регулируемый период принимает комиссия по регулированию цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги (далее - Комиссия) администрации г. Полярные Зори.

2.2. Комиссия в срок до 1 апреля года, предшествующего периоду регулирования, проводит конкурсный отбор экспертной организации, по результатам которой определяется экспертная организация, назначаемая постановлением Главы администрации г. Полярные Зори.

2.3. Экспертиза проводится экспертной организацией, имеющей лицензию на право проведения аудиторской деятельности.

2.4. Экспертиза, проводимая в соответствии с настоящим положением, осуществляется на основании договора возмездного оказания услуг. Заказчиком экспертизы выступает хозяйствующий субъект, осуществляющий деятельность по предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Затраты на проведение независимой экспертизы фактических затрат на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг включаются в цены (тарифы) на эти услуги.

2.5. Перечень обосновывающих документов, предъявляемых для проведения независимой экспертизы, определяется экспертной организацией.

2.6. Методы проведения экспертизы устанавливаются экспертными организациями самостоятельно.

2.7. Результатом проведения независимой экспертизы является заключение экспертной организации.

2.8. Заключение экспертной организации, проводящей проверку обоснованности фактических затрат на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг, должно содержать выводы и практические рекомендации, позволяющие:

2.8.1. Установить достоверность финансово-экономической и производственно-технической информации по обоснованности уровня цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги.

2.8.2. Оценить соблюдение хозяйствующими субъектами установленного нормативными актами порядка ценообразования.

2.8.3. Выявить необъективные и необоснованные затраты, включаемые в расчеты цен (тарифов).

2.8.4. Определить мероприятия по снижению себестоимости товаров, работ, услуг жилищно-коммунального назначения.

2.8.5. Выявить внутренние резервы предприятия или организации в целях повышения эффективности производства и обеспечения ресурсосбережения.

2.8.6. Рекомендовать цену (тариф) на следующий регулируемый период.

2.9. При выявлении фактов нарушений (ошибок) в ходе проведения экспертизы, влияющих на величину тарифов хозяйствующих субъектов, хозяйствующими субъектами принимаются решения об устранении нарушений на основании соответствующих рекомендаций.

2.10. Если хозяйствующим субъектом в ходе проведения экспертизы не были устранены вы-

явленные нарушения (ошибки), соответствующая информация должна найти отражение в заключении с оценочным анализом последствий нарушений.

2.11. Организации, осуществляющие регулируемую деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, не позднее 15 августа года, предшествующему периоду регулирования, вместе с заключением экспертной организации представляют в администрацию г. Полярные Зори расчеты с обоснованием затрат, включаемых в тарифы.

2.12. Результаты независимой экспертизы являются основанием для рассмотрения комиссией предложений о пересмотре цен (тарифов) на оказание жилищно-коммунальных услуг на расчетный период регулирования.

Начальник
отдела экономического развития
Т. Трунина

ОТ РЕДАКЦИИ. В настоящее время в Москве отсутствуют нормативные документы, регламентирующие проведение контроля (инспекции), очистки и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха. Приводимое ниже Постановление частично (пока методические рекомендации по контролю, подписанные главным государственным санитарным врачом по г. Москве носят временный характер) ликвидирует пробел в контроле над работой современных систем вентиляции и кондиционирования в жилых, общественных, административных и многофункциональных зданиях.

Об организации контроля (инспекции), очистки и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования

Постановление главного государственного санитарного врача по г. Москве от 14 мая 2004 г. № 2

Я, главный государственный санитарный врач по г. Москве Филатов Н.Н., рассмотрев следующие материалы:

- многочисленные обращения и жалобы на качество работы систем вентиляции и кондиционирования на объектах Москвы, поступающие в Центр госсанэпиднадзора в г. Москве;

- материалы Центра госсанэпиднадзора в г. Москве по контролю за системами вентиляции и кондиционирования;

- результаты проведенных лабораторных исследований на предмет выявления возбудителей легионеллезной пневмонии (болезнь легионеров) в системах вентиляции и кондиционирования воздуха крупных торговых площадей и гостиниц в Москве;

- материалы, содержащие информацию о мировом опыте в области эксплуатации и обслуживания систем вентиляции и кондиционирования воздуха;

- предложения и замечания, выработанные в ходе работы научно-методического (экспертного) совета по гигиеническим вопросам систем вентиляции и кондиционирования, отмечаю следующее:

- собственники, управляющие, наниматели, арендаторы, эксплуатирующие организации и другие пользователи помещений не обеспечивают необходимое качество обслуживания (эксплуатации) систем вентиляции и кондициониро-

вания воздуха, что приводит к нарушению санитарно-гигиенических норм и правил;

- собственники, управляющие, наниматели, арендаторы, эксплуатирующие организации и другие пользователи помещений не обеспечивают проведение работ по очистке и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха;

- на части объектов Москвы не обеспечиваются нормируемые метеорологические условия и чистота воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых, общественных, производственных, а также административно-бытовых зданий;

- не исключается возможность распространения и накопления в системах вентиляции и кондиционирования возбудителей инфекционных заболеваний;

- существует риск распространения через системы вентиляции и кондиционирования аэробных веществ в случаях техногенных катастроф;

- имеется возможность накопления в бытовых кондиционерах (сплит-системы) пыли и вредных микроорганизмов;

- **отсутствуют нормативные документы, регламентирующие проведение контроля (инспекции), очистки и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха;**

- на сегодняшний день наиболее эффективным способом (методом) предупреждения распространения и накопления в системах вентиля-

ции и кондиционирования возбудителей инфекционных заболеваний, а также органических и неорганических отложений являются регулярные профилактические мероприятия по контролю (инспекции), очистке и дезинфекции.

Постановляю:

1. Утвердить и ввести в действие с 17 мая 2004 года в Москве Временные методические рекомендации по контролю (инспекции) систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 1⁸).

2. Утвердить и ввести в действие с 17 мая 2004 года в Москве Временные методические

рекомендации по очистке систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 2⁸).

3. Утвердить и ввести в действие с 17 мая 2004 года в Москве Временные методические рекомендации по дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 3⁸).

4. Установить следующее:

4.1. Системы вентиляции и кондиционирования воздуха должны инспектироваться в соответствии с Временными методическими рекомендациями по контролю (инспекции) систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 1⁸) с периодичностью согласно таблице 1.

Таблица 1

Тип здания	Периодичность проведения инспекции
Производственные здания	1 раз в 12 месяцев
Общественные здания	1 раз в 12 месяцев
Жилые здания	1 раз в 12 месяцев
Административные здания	1 раз в 12 месяцев
Медицинские учреждения	2 раза в 12 месяцев
Предприятия общественного питания	2 раза в 12 месяцев
Многофункциональные комплексы	2 раза в 12 месяцев
Здания, оснащенные центральными системами кондиционирования с увлажнением воздуха	2 раза в 12 месяцев

4.2. Необходимо проводить регулярную очистку воздуховодов и оборудования систем вентиляции и кондиционирования воздуха по результатам инспекции (контроля) в соответствии с

Временными методическими рекомендациями по очистке систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 2⁸), но не реже, чем в сроки, указанные в таблице 2.

Таблица 2

Тип здания	Периодичность проведения инспекции
Производственные здания	1 раз в 2 года
Общественные здания	1 раз в 2 года
Жилые здания	1 раз в 2 года
Административные здания	1 раз в 2 года
Медицинские учреждения	1 раз в 12 месяцев
Многофункциональные комплексы	1 раз в 12 месяцев

4.3. Необходимо осуществлять регулярную профилактическую дезинфекцию внутренней поверхности воздуховодов, сетевого, вентиляционного и другого оборудования по результатам проведенного контроля (инспекции), руководствуясь Временными методическими рекомендациями по дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 3⁸)

и постановлением Правительства Москвы № 1065-ПП от 30.12.2003 «О совершенствовании организации и проведении дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий на объектах г. Москвы».

5. Руководителям организаций, осуществляющих эксплуатацию зданий:

5.1. Обеспечить заключение договоров на инспекцию, очистку и дезинфекцию систем вен-

⁸ Не приводится

тиляции и кондиционирования воздуха со специализированными организациями.

5.2. До 1 июля 2004 года разработать графики проведения работ по инспекции, очистке и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

5.3. Обеспечить ведение учета проводимых работ по инспекции, очистке и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

6. Работы по инспекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха должны проводиться в соответствии с Временными методическими рекомендациями по контролю (инспекции) систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 1⁹), центрами госсанэпиднадзора административных округов и специализированными организациями, сотрудники которых прошли соответствующую подготовку и аттестацию в Центре госсанэпиднадзора в г. Москве. Копии отчетов о результатах проведенных инспекционных работ должны поступать в Центр госсанэпиднадзора в г. Москве для ведения единого реестра и осуществления выборочного контроля качества выполняемых работ.

7. Руководителям организаций, осуществляющих работы по очистке систем вентиляции и кондиционирования воздуха:

7.1. Проводить очистку систем вентиляции и кондиционирования воздуха в соответствии с Временными методическими рекомендациями по очистке систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 2⁹).

7.2. Не допускать к проведению указанных выше работ лиц, не прошедших специальную подготовку.

7.3. Проводить работы с использованием современных технологий и оборудования, соответствующего требованиям, указанным во Временных методических рекомендациях по очистке систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 2⁹).

8. Руководителям организаций, осуществляющих работы по дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха:

8.1. Проводить дезинфекцию систем вентиляции и кондиционирования воздуха в соответствии с Временными методическими рекомендациями по дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха (приложение 3⁹).

8.2. Не допускать к проведению указанных выше работ лиц, не прошедших специальную подготовку.

8.3. Получить в установленном порядке санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии своей деятельности санитарным нормам и правилам.

9. Просить первого заместителя Мэра в Правительстве Москвы Ресина В.И.:

9.1. Потребовать от строительных организаций, осуществляющих возведение жилых домов, общественных, административных и производственных зданий, учесть требования, изложенные в приложениях 1⁹, 2⁹, 3⁹ к настоящему постановлению, при осуществлении проектирования, монтаже, пусковых и наладочных работах систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

9.2. Поручить инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора включить в перечень обязательных документов в акте приемной комиссии акт проведения контроля (инспекции) систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

10. Просить первого заместителя Мэра в Правительстве Москвы Аксенова П.М. рассмотреть вопрос о возможности включения в городские программы мероприятий по приведению в надлежащее состояние систем вентиляции жилых домов.

11. Просить префектов административных округов по согласованию с Центром госсанэпиднадзора в г. Москве разработать графики мероприятий по приведению в надлежащее состояние систем вентиляции жилых, административных, производственных и общественных зданий.

12. Главным государственным санитарным врачам в административных округах Москвы, на транспорте в Шереметьево и Внуково:

12.1. При рассмотрении проектов строительства новых, реконструкции жилых, административно-бытовых, производственных и общественных зданий, вводе их в эксплуатацию, а также при осуществлении текущего надзора предъявлять требования к системам вентиляции и кондиционирования воздуха, изложенные в приложениях 1⁹, 2⁹, 3⁹ к настоящему постановлению.

12.2. Организовать и провести в 2004 году проверки жилых, административно-бытовых, производственных и общественных зданий для осуществления контроля (инспекции), очистки и дезинфекции систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

13. Просить средства массовой информации опубликовать настоящее постановление.

14. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Главный врач
Н.Н. Филатов

⁹ Не приводится

ОТ РЕДАКЦИИ. Приложения к приведенному ниже Приказу республиканского министра основаны на «Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Госстроем, с учетом особенностей республики Татарстан. Данные Приложения могут служить примером компактного изложения перечня работ при капитальном ремонте, модернизации и реконструкции жилого фонда.

Об утверждении примерных перечней работ, выполняемых при производстве капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилищного фонда Республики Татарстан

Приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 июля 2004 г. № 180/О

В целях упорядочения классификации бюджетного финансирования состава работ, выполняемых при производстве капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилых домов государственного жилищного фонда, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда (Приложение 1);

Примерный перечень работ, производимых при модернизации жилищного фонда (Приложение 2);

Примерный перечень работ, производимых при реконструкции жилищного фонда (Приложение 3).

2. Отделу капитального ремонта жилищного фонда (Шарипов И.И.) совместно с отделом правовой работы (Лепина М.Г.) обеспечить направление настоящего Приказа на регистрацию в Министерство юстиции Республики Татарстан.

3. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на заместителя министра Р.И. Хусаенова.

Министр
М.Ш. Хуснуллин

Приложение 1 к Приказу Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 июля 2004 г. № 180/О

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда

1. Обследование жилых зданий.
2. Изготовление проектно-сметной документации.
3. Ремонтно-строительные работы по восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных

фундаментов, несущих стен и каркасов), входящих в его балансовую стоимость.

4. Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда.

5. Ремонт встроенных помещений в жилых домах в соответствии с условиями договора аренды.

Приложение 2 к Приказу Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 июля 2004 г. № 180/О

Примерный перечень работ, производимых при модернизации жилищного фонда

1. Перепланировка квартир, не вызывающая изменения количества квартир и основных технико-экономических показателей здания.

2. Устройство в квартирах дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение инсоляции жилых помещений, ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров.

3. Замена изношенных и морально устаревших конструкций на современные более долговечные, надежные и эффективные.

4. Замена печного отопления центральным, переоборудование печей для сжигания в них газа или угля с устройством газоходов.

5. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м.

6. Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

7. Устройство лифтов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше.

8. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение и мощность.

9. Устройство средств телевизионного приема, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети.

10. Установка домофонов, металлических дверей, решеток, запоров, электрических замков.

11. Устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления, автоматизация и диспетчеризация инженерного оборудования жилых домов.

12. Благоустройство дворовых территорий (асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

13. Изменение конструкций крыш, переоборудование неэксплуатируемых чердачных помещений жилых и нежилых зданий в эксплуатируемые.

14. Утепление жилых зданий по второму этапу теплозащиты зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство теплоэффективных оконных заполнений, устройство наружных тамбуров и т.д.) в соответствии со СНиП П-3-79* "Строительная теплотехника", устройство наружных тамбуров.

15. Шумозащита.

16. Установка индивидуальных тепловых пунктов, объектовых и квартирных приборов учета расхода тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения.

17. Переустройство неventилируемых совмещенных крыш.

18. Технический надзор за объектами модернизации.

19. При модернизации жилых зданий могут выполняться работы, указанные в Примерном перечне работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда.

Приложение 3 к Приказу Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 июля 2004 г. № 180/О

Перечень работ, производимых при реконструкции жилищного фонда

1. Изменение планировки помещений с изменением количества квартир, возведение надстроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка.

2. Технический надзор за объектами реконструкции.

3. При реконструкции жилищного фонда могут выполняться работы, предусмотренные Примерным перечнем работ, производимых при капитальном ремонте и модернизации жилищного фонда.

Об изменении сборника предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств граждан в жилищном фонде города Москвы

Распоряжение Правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 24 марта 2004 г. № 2-Р

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2003 года № 304-ПП «О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений» и решением Межотраслевого совета по рассмотрению проектов регулируемых цен (тарифов) при Департаменте экономической политики и развития города Москвы (протокол заседания Совета от 4 марта 2004 года № 1):

1. Одобрить для введения в действие в установленном порядке Сборник предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств граждан в жилищном фонде города Москвы, согласно приложению.

2. Управлению финансовых балансов и нормативов Департамента экономической политики и развития города Москвы до 1 апреля т. года подготовить в установленном порядке:

2.1. Проект постановления Правительства Москвы об утверждении и введении в действие Сборника, названного в п. 1 настоящего распоряжения.

2.2. Распорядительный документ Правительства Москвы о признании утратившим силу распоряжения заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 19 декабря 2001 года № 323-РЗМ «Об утверждении Сборника предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых организациями по эксплуатации жилищного фонда за счет средств граждан».

Руководитель Департамента
М.Е. Оглоблина

ОТ РЕДАКЦИИ. Приводимый ниже Сборник – пример экономически обоснованного подхода к расценкам за услуги коммунальных служб в г. Москве, по которым их оплачивают жильцы. Однако обращает внимание пункт 4: «стоимость материалов, используемых при выполнении работ, предъявляется гражданам по той цене, по которой они были приобретены». Таким образом, жильцы, будучи защищены от произвола коммунальных служб данным «Сборником предельной стоимости...», вынуждены оплачивать материалы по «предъявляемым» им ценам.

Приложение к распоряжению Департамента экономической политики и развития города Москвы от 24 марта 2004 г. № 2-Р

Сборник предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств граждан в жилищном фонде города Москвы

Общая часть

1. Настоящий Сборник предельной стоимости отдельных видов работ, выполняемых за счет средств граждан, является обязательным для применения при расчетах между гражданами (заказчиками) и организациями всех видов организационно-правовых форм, включая предприятия малого бизнеса, получившие право на выполнение платных заказов населения в результате конкурсного отбора, проведенного организацией, управляющей жилищным фондом.

2. Сборник предельной стоимости отдельных видов работ разработан на основании Единых норм времени и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР).

3. В предельной стоимости отдельных видов работ учтены затраты на заработную плату из расчета 7820 рублей в месяц и отчисления в государственные фонды, предусмотренные единым социальным налогом. Накладные расходы

приняты в размере 60 процентов от заработной платы. Рентабельность предусмотрена в размере 15 процентов от суммы расходов на оплату труда и накладных расходов.

4. Предельная стоимость отдельных видов работ рассчитана без учета стоимости используемых материалов и готовых деталей (изделий). **Стоимость материалов, используемых при выполнении работ, предъявляется гражданам по той цене, по которой они были приобретены.**

5. Гражданам (заказчикам) к оплате предъявляется стоимость работы с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 18 процентов.

6. Оплата работ заказчиком производится через кредитные учреждения (банки) согласно квитанции, выписанной организацией, выполняющей платные услуги населению.

7. Изменение предельной стоимости отдельных видов работ, указанных в данном Сборнике, должно производиться в установленном порядке.

Код работы	Наименование работ	Единица измерения	Предельная стоимость работ (руб.)	
			без учета НДС	с учетом НДС
1	2	3	4	5
1.	Санитарно-технические работы:			
1.1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды	1 прибор	43,55	51,39
	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту <1>:			
1.2.	- унитаза со смывным бачком типа «Компакт»	1 прибор	348,15	410,82
	- фаянсового умывальника:			

Код работы	Наименование работ	Единица измерения	Предельная стоимость работ (руб.)	
			без учета НДС	с учетом НДС
1	2	3	4	5
1.3.	без смесителя	прибор	260,88	307,84
1.4.	со смесителем	1 прибор	444,87	524,95
1.5.	- смесителя типа «Елочка»	1 прибор	515,57	608,37
	- смесителя:			
1.6.	с душем	1 прибор	354,87	418,75
1.7.	без душа	1 прибор	276,00	325,68
1.8.	- водоразборного крана	1 прибор	25,60	30,21
	- мойки:			
1.9.	без шкафчика	1 прибор	295,57	348,77
1.10.	на шкафчике	1 прибор	498,00	587,64
1.11.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку <1>	1 комплект	473,14	558,31
1.12.	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла <1>	1 прибор	274,06	323,39
1.13.	Смена сиденья к унитазу	1 прибор	70,47	83,15
1.14.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели	1 прибор	835,08	985,39
	Смена сантехприборов и водоразборной арматуры на приборы улучшенной модели или импортного производства:			
1.15.	- унитаза и бачка типа «Компакт»	1 прибор	476,97	562,82
1.16.	- ванно-душевого смесителя	1 прибор	354,87	418,75
	- умывальника:			
1.17.	без смесителя	1 прибор	368,66	435,02
1.18.	со смесителем	1 прибор	552,66	652,14
1.19.	- смесителя типа «Елочка»	1 прибор	591,80	698,32
1.20.	- ванны	1 прибор	790,87	933,23
	- мойки:			
1.21.	без шкафчика	1 прибор	349,53	412,45
1.22.	на шкафчике	1 прибор	551,92	651,27
1.23.	Установка стиральной машины с подключением к системе водоснабжения	1 прибор	703,90	830,60
	Устранение засоров, произошедших по вине проживающих:			
1.24.	в трубопроводах <2>	1 пролет между ревизиями	105,17	124,10
1.25.	в санитарных приборах <2>	1 прибор	125,14	147,67
1.26.	Отключение и включение стояков водоснабжения <3>	1 стояк	90,75	107,09
1.27.	Установка фильтра для очистки воды	1 прибор	251,94	297,29
2.	Электромонтажные работы			
2.1.	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах)	на 1 м провода	29,43	34,73
2.2.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на другую модель	1 прибор	35,12	41,44
2.3.	Смена неисправного потолочного патрона	1 прибор	29,43	34,73
2.4.	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или замена на другую модель	1 прибор	38,82	45,81
	Подвеска светильников с лампами накаливания:			
2.5.	к готовым креплениям	1 прибор	107,87	127,29

Код работы	Наименование работ	Единица измерения	Предельная стоимость работ (руб.)	
			без учета НДС	с учетом НДС
1	2	3	4	5
2.6.	с разметкой и установкой деталей крепления	1 прибор	122,56	144,62
2.7.	Подключение стиральной машины к электрической сети с прокладкой провода	на 1 м провода	50,04	59,05
3.	Отделочные работы			
	Выполнение отделочного ремонта в квартирах:			
3.1.	- отбивка штукатурки стен и потолков	1 кв. м поверхности	31,36	37,00
	- перетирка штукатурки:			
3.2.	стен	1 кв. м	30,87	36,43
3.3.	потолков	1 кв. м	35,26	41,61
	- ремонт штукатурки площадью до 10 кв. м известковым раствором:			
3.4.	стен	1 кв. м	164,15	193,70
3.5.	потолков	1 кв. м	188,70	222,67
	- разборка плиточной облицовки без сохранения материала:			
3.6.	стен	1 кв. м	37,77	44,57
3.7.	пола	1 кв. м	21,77	25,69
3.8.	- облицовка стен керамической плиткой	1 кв. м	242,25	285,86
	- установка специальных плиток:			
3.9.	карнизных или угловых (фасонных)	1 м	31,54	37,22
3.10.	цокольных или плинтусных	1 м	52,00	61,36
3.11.	специальных (мыльницы, полочки, крючки, бумагодержатели и т.п.)	1 плитка	43,44	51,26
	- улучшенная масляная окраска ранее окрашенных поверхностей, с очисткой от загрязнений, расчисткой старой краски до 30% и обработкой олифой:			
3.12.	полов	1 кв. м	23,89	28,19
3.13.	стен	1 кв. м	50,76	59,90
3.14.	дверей гладких	1 кв. м	50,62	59,73
3.15.	дверей филенчатых	1 кв. м	49,50	58,41
3.16.	потолков	1 кв. м	60,96	71,93
3.17.	окон	1 кв. м	72,36	85,38
	- известковая окраска ранее окрашенных поверхностей:			
3.18.	стен	1 кв. м	18,27	21,56
3.19.	потолков	1 кв. м	22,33	26,35
	- улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей:			
3.20.	стен	1 кв. м	22,79	26,89
3.21.	потолков	1 кв. м	28,00	33,04
	- окраска поверхностей водоэмульсионной краской:			
3.22.	стен	1 кв. м	29,82	35,19
3.23.	потолков	1 кв. м	38,72	45,69
	- окрашивание металлических поверхностей масляными составами:			
3.24.	радиаторов ребристых, труб, регистров	1 кв. м	48,21	56,89
3.25.	решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм	1 кв. м	56,24	66,36
3.26.	- смена обоев высшего качества	1 кв. м	85,72	101,15
3.27.	- оклейка потолков обоями	1 кв. м	32,59	38,46
3.28.	- механизированная отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации	1 кв. м	10,86	12,81
3.29.	- ручная отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации	1 кв. м	36,27	42,80

Код работы	Наименование работ	Единица измерения	Предельная стоимость работ (руб.)	
			без учета НДС	с учетом НДС
1	2	3	4	5
3.30.	- покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности	1 кв. м	23,46	27,68
4.	Прочие работы			
	Смена неисправного замка:			
4.1.	врезного	1 прибор	122,53	144,59
4.2.	накладного	1 прибор	48,37	57,08
4.3.	Смена оконных и дверных ручек	1 прибор	18,20	21,48
4.4.	Открытие входной деревянной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери, с последующей пристрожкой и подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна	1 дверь	777,15	917,04
4.5.	Замена дверных полотен	1 полотно	347,21	409,71
4.6.	Врезка «глазка» во входную дверь квартиры	1 прибор	112,60	132,87
4.7.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол <4>	на 1 м фальца	40,30	47,55
4.8.	Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов	1 кв. м	68,60	80,95
4.9.	Смена вентиляционной решетки	1 решетка	52,07	61,44

<1> За исключением случаев, когда выход из строя произошел в результате истечения нормативного срока службы, а также заводского брака или неправильного монтажа в период гарантийного срока эксплуатации.

<2> Работы производятся за плату только при оформлении акта, устанавливающего вину проживающего, и при наличии документа, под-

тверждающего ежегодное выполнение работ по прочистке внутренней канализации.

<3> Оплата за отключение стояков водоснабжения производится только при выполнении работ по замене сантехоборудования за счет средств граждан.

<4> В осенне-зимний период работы по замене в квартирах разбитых жильцами стекол производятся немедленно с последующей оплатой.

О реализации распоряжения правительства Москвы от 16.06.2003 № 1024-РП

Распоряжение первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 2 августа 2004 г. № 184-РЗМ

В соответствии с Ведомственными строительными нормами от 01.07.1989 ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденными приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312, и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации» и в целях выполнения распоряжения Правительства Москвы от 16.06.2003 № 1024-РП «О порядке утверждения проектно-сметной документации на ремонтные работы по объектам жилищно-коммунального хозяйства»:

1. Утвердить Порядок проведения ведомст-

венной экспертизы и утверждения проектно-сметной документации на ремонтные работы по объектам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства (приложение 1).

2. Утвердить Порядок расходования амортизационного фонда государственных предприятий, подчиненных Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы (приложение 2).

3. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы обеспечить выполнение распоряжения Правительства Москвы от 16.06.2003 № 1024-РП и настоящего распоряжения.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы Павлова Н.В.

Первый заместитель Мэра Москвы
в Правительстве Москвы
П.Н. Аксенов

ОТ РЕДАКЦИИ. Настоящий Порядок регламентирует проведение экспертизы и утверждение проектно-сметной документации, разработанной на ремонтные работы. Следует отметить, что среди прочей разработанной и согласованной документации на экспертизу представляется «сводный сметный расчет с приложением локальных и объектных расчетов в базисных ценах 1998 г. и в текущем уровне цен».

Приложение 1 к распоряжению первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 2 августа 2004 г. № 184-РЗМ

Порядок проведения ведомственной экспертизы и утверждения проектно-сметной документации на ремонтные работы по объектам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства

Настоящий Порядок регламентирует проведение ведомственной экспертизы и утверждение проектно-сметной документации (далее - ПСД) на ремонтные работы на объектах жилищного, коммунального хозяйства и благоустройства, находящихся в хозяйственном ведении и оперативном управлении государственных предприятий и учреждений, подведомственных Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

1. Основные понятия

1.1. Ремонт здания, сооружения - комплекс организационных, технологических мероприятий и строительных работ по устранению физического и морального износа, восстановлению ресурса с частичной или полной заменой отдельных элементов, конструкций, систем и (или) оборудования, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, сооружения, его функционального назначения, а также заменой несущих конструкций и элементов надежности и безопасности.

1.2. Физический износ здания, сооружения (элемента) - величина, характеризующая степень ухудшения эксплуатационных показателей здания, сооружения (элемента) после ввода его в эксплуатацию или ранее проведенного ремонта, реконструкции, модернизации.

1.3. Ресурс - установленный утвержденными нормативами или технической документацией срок, в течение которого здание, сооружение (элемент) сохраняет свою функциональную способность.

1.4. Здание, сооружение - искусственное сооружение, построенное и оборудованное в соответствии с проектно-сметной или технической документацией для выполнения целевых функций.

1.5. Элемент здания (сооружения) - конструкции, технические устройства и оборудова-

ние, составляющие здание и обеспечивающие выполнение им заданных функций.

1.6. Несущие элементы здания (сооружения) (элементы надежности) - элементы здания, сооружения, обеспечивающие восприятие и распределение нагрузок от других элементов здания.

1.7. Проектно-сметная документация (ПСД) - разработанная в соответствии с действующими строительными нормами, правилами и требованиями к зданию, сооружению документация, содержащая порядок проведения работ, использования конструкций и материалов и конечный результат, а также стоимость проводимых работ.

1.8. Вид работ - работы по ремонту отдельного элемента здания, сооружения.

1.9. Конструктивные характеристики - установленные технической документацией первоначальные параметры несущих способностей и других характеристик безопасности и надежности элементов в отдельности или всего здания в целом.

1.10. Исходная документация - комплект документов, характеризующих техническое состояние отдельных элементов или здания, сооружения в целом или его отдельных элементов на момент обследования и содержащих специальные требования, рекомендации или условия, на основании которых принимается решение о необходимости проведения ремонтных работ и разрабатывается проектно-сметная документация.

1.11. Техническая документация - разработанная в соответствии с законами физики и установленными нормами конструкторская и технологическая документация, расчеты конструктивных, функциональных и целевых характеристик или технико-экономических показателей оборудования, отдельных элементов или здания, сооружения в целом или его отдельных элементов.

1.12. Малообъемные работы - работы по ремонту отдельных элементов здания, сооруже-

ния, общая стоимость которых по объекту в целом не превышает 5 млн. руб. в текущих ценах.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Порядок регламентирует проведение экспертизы и утверждения проектно-сметной документации, разработанной на ремонтные работы (стоимость одного вида работ до 10 млн. руб. в ценах текущего периода) на объектах жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, выполняемые за счет средств городского бюджета и собственных средств предприятий, при проведении которых не заменяются несущие конструкции и другие элементы надежности и безопасности зданий и сооружений.¹⁰

2.2. Документация на ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства направляется заказчиком на экспертизу и утверждение в установленном порядке.

2.3. Руководит, организует и координирует работу по проведению экспертизы и утверждению ПСД, указанной в п. 2.1 настоящего Порядка, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

2.4. Затраты, связанные с экспертизой и утверждением ПСД, указанной в п. 2.3 настоящего Порядка, определяются в соответствии с расценками, установленными уполномоченными органами Правительства Москвы, и учитываются в главе 12 сводного сметного расчета.

2.5. Только прошедшая экспертизу ПСД представляется заказчиком для утверждения в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

2.6. Отношения, не урегулированные настоящим распоряжением, решаются в установленном законом порядке.

3. Требования к документации, представляемой на экспертизу

3.1. На экспертизу представляется разработанная и согласованная документация:

- правоустанавливающие документы на здание, сооружение;
- исходно-разрешительная документация;
- общая пояснительная записка;
- задание на проектирование;
- проектно-сметная документация (архитектурно-строительная часть, технологическая часть, рабочие чертежи, технические условия на

присоединение к инженерным сетям, документация на оборудование, решение по охране окружающей среды и санитарно-гигиеническим требованиям, заключение к ПСД согласующих организаций, в том числе ЦГСЭН, ГУОП, АПУ, УГПС ГУВД и др. при необходимости);

- сводный сметный расчет с приложением локальных и объектных расчетов в базисных ценах 1998 г. и в текущем уровне цен;

- копии лицензий проектных организаций;

- копия протокола конкурса по выбору проектировщика.

3.2. К правоустанавливающим документам относятся:

- регистрационные и уставные документы заказчика;

- технический паспорт здания, сооружения.

3.3. К исходно-разрешительной документации относятся:

- акты осмотров, обследований, замеров и т.п.;

- дефектные ведомости;

- техническое заключение;

- справки о ранее проведенных ремонтах и реконструкциях;

- другие документы, содержащие требования к выполняемым работам, конструкциям, элементам или зданию в целом.

3.4. Задание на проектирование по объектам, указанным в п. 2.1 настоящего Порядка, утверждается Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

3.5. Перечень документации на малообъемные работы может быть ограничен по согласованию с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы по заявке заказчика или предприятия, в хозяйственном ведении которого находится объект.

3.6. Заказчик направляет эксперту ПСД нарочным с сопроводительным письмом, в котором указываются его реквизиты, телефоны ответственных лиц заказчика, проектировщика(ов), перечень прилагаемых документов с указанием гарантий оплаты работы.

3.7. Вся прилагаемая к письму документация должна быть сброшюрована, иметь сквозную нумерацию страниц каждого тома и не иметь пятен, порывов и дефектов. Некомплектная документация на экспертизу не принимается.

4. Экспертиза проектно-сметной документации

4.1. На экспертизу принимается проектно-сметная документация, согласованная в установленном порядке и в комплекте, определенном настоящим Порядком.

¹⁰ Документация на выполнение работ по замене несущих конструкций, элементов надежности и безопасности зданий и сооружений или затрагивающих конструктивные характеристики направляется заказчиками на согласование в Мосгосэкспертизу.

4.2. Проектно-сметная документация, представленная с нарушением настоящего Порядка, возвращается заказчику без рассмотрения в течение 5 дней с даты получения.

4.3. При рассмотрении принятой документации основное внимание уделяется:

- правоустанавливающим документам;
- соответствию объемов необходимых ремонтных работ, определенных в исходно-разрешительной документации, тем объемам работ, которые указаны в проектно-сметной документации;
- **правильности применения расценок;**
- применению отечественных материалов и оборудования;
- выполнению требований и условий согласующих организаций.

4.4. При необходимости экспертная организация может отдельные разделы ПСД или документацию в целом направить на экспертизу в специализированные организации. При этом специализированной организацией могут быть затребованы дополнительные материалы, обосновывающие принятые решения (расчеты, схемы и т.п.), с приостановлением срока рассмотрения ПСД до момента получения заключения специализированной организации.

4.5. Все замечания экспертной организации по проектно-сметной документации в части соблюдения действующих норм и правил подлежат обязательному выполнению. Все спорные вопросы по порядку применения норм и расценок выносятся на рассмотрение в Мосгосэкспертизу, решения которой являются обязательными для заказчика и проектировщика.

4.6. Экспертное заключение или замечания экспертной организации должны быть выданы заказчику не позднее чем через 30 дней с даты получения ПСД, а по малообъемным работам - не позднее 20 дней. ПСД, представленная для повторного рассмотрения с исправлениями по вынесенным ранее замечаниям, рассматривается экспертной организацией не более 7 дней.

4.7. В случае представления документации для повторной экспертизы без устранения внесенных ранее замечаний она возвращается заказчику без рассмотрения.

4.8. Сводное экспертное заключение готовится в двух подлинных экземплярах, подписывается руководителем экспертной организации и экспертом(ами), проводившим(и) проверку. Один экземпляр направляется заказчику, второй

- в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

4.9. К основным функциям экспертной организации относятся:

- проведение экспертизы проектно-сметной документации в соответствии с установленными требованиями и в определенные сроки;
- ведение мониторинга разработанной ПСД на ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства по каждому заказчику отдельно;
- представление отчетов и справок по запросу Мосгосэкспертизы и Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы;
- подача предложений по улучшению качества проектирования и по привлечению отдельных проектировщиков к разработке ПСД;
- хранение архивов предприятия за весь период деятельности.

5. Утверждение проектно-сметной документации

5.1. Прошедшая экспертизу проектно-сметная документация вместе со сводным экспертным заключением направляется заказчиком на утверждение в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

5.2. Представленная на утверждение документация рассматривается в семидневный срок и утверждается распоряжением Департамента.

5.3. Утвержденная документация служит основанием для разработки конкурсной документации по выбору подрядчика (поставщика), открытия финансирования по объекту и получения необходимых разрешений на производство работ.

5.4. Утвержденная ПСД действует в течение трех лет до начала ремонтных работ. Включение в план работ объекта с просроченным сроком действия ПСД допускается только после пересмотра и наличия нового экспертного заключения.

5.5. Заказчик в процессе подготовки, согласования, экспертизы, утверждения проектно-сметной документации и выполнения работ ведет всю организационную работу, собирает необходимые документы, заключает договоры, производит установленные платежи, готовит объект к производству, контролирует ход ремонта и качество работ.

Приложение 2 к распоряжению первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 2 августа 2004 г. № 184-РЗМ

Порядок расходования амортизационного фонда государственных предприятий, подчиненных Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы

Настоящий Порядок регламентирует расходование государственными предприятиями, подведомственными Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, начисляемого ими амортизационного фонда.

1. Амортизируемое имущество

1.1. Амортизируемым имуществом признается имущество и результаты интеллектуальной деятельности, учитываемые в балансе государственных предприятий и учреждений города Москвы, используемые ими для осуществления уставной деятельности, со сроком полезного использования более 12 месяцев, первоначальной стоимостью более 10000 рублей, приобретенного предприятием или поступившего на баланс счет:

- взносов в уставный капитал;
- имущества, переданного предприятию его собственником;
- амортизационных начислений;
- капитальных вложений и дотаций из бюджета;
- прибыли предприятия;
- целевых бюджетных средств;
- целевых взносов, грантов;
- кредитов, займов, ссуд.

1.2. Начисление амортизационных отчислений проводится в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и приказами Минфина Российской Федерации от 30.03.2001 № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01» и от 13.10.2003 № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств».

2. Расходование амортизационного фонда

2.1. Расходование амортизационного фонда допускается только на приобретение, строительство, реконструкцию или модернизацию амортизируемого имущества предприятия.

2.2. Предприятия обязаны ежегодно представлять в Департамент отчет о движении имущества, а также предложения по дальнейшему использованию и план приобретения, строительства или реконструкции имущества на будущий год с указанием сумм начисленной и расходуемой амортизации.

2.3. При планировании приобретения, строительства или реконструкции объектов за счет сумм амортизационного фонда они могут быть дополнены средствами предприятия, направляемыми в фонд развития производства.

2.4. Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы в отношении имущества подведомственных предприятий вправе:

- запрашивать и получать информацию о движении имущества предприятий;
- проводить мониторинг и давать рекомендации о закупке необходимого имущества;
- давать рекомендации по внедрению и применению новых технологий, машин и материалов;
- принимать меры для сохранения и приумножения городского имущества;
- проводить проверки фактического наличия и движения имущества, а также соответствия приобретаемого имущества целям и предмету деятельности предприятий.

2.5. Предприятия вправе приобретать самостоятельно имущество в случаях и на условиях, оговоренных в распорядительных документах Правительства Москвы.

2.6. Все спорные вопросы, возникающие по городскому имуществу, должны решаться с привлечением Департамента имущества города Москвы.

Об утверждении порядка проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери

Решение Тверской городской Думы от 27 июля 2004 г. № 65

Во исполнение Федерального закона РФ от 06.05.2003 № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты РФ в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг», Постановления Правительства РФ от 17.02.2004 № 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, Постановления Госкомитета РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 21.05.1999 № 39 «Об утверждении порядка проведения финансовых и технологических экспертиз тарифов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в РФ» Тверская городская Дума решила:

1. Утвердить «Порядок проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра

цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери» (прилагается).

2. Настоящее решение опубликовать в средствах массовой информации.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования. Пункты 8, 12 «Порядка проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери» вступают в силу с 1 января 2005 года.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по развитию города и городскому хозяйству (Ю.А. Пушкарев).

Председатель Тверской городской Думы
А.В. Борисенко

Приложение к решению Тверской городской Думы от 27 июля 2004 г. № 65

Порядок проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от 6.05.2003 № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг», Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.02.2004

№ 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства», которым установлены основные принципы и методы установления цен на услуги по содержанию и ремонту жилья и тарифов на коммунальные услуги, а также правила регулирования и применения этих цен и тарифов, Постановлением Госкомитета РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 21.05.99

№ 39 «Об утверждении порядка проведения финансовых и технологических экспертиз тарифов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», Методикой проведения финансового аудита тарифов в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, утвержденной Приказом Госстроя России от 29.12.97 № 17-142.

2. Настоящий Порядок определяет единые требования к проведению независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг в городе Твери для всех предприятий и организаций независимо от форм собственности, осуществляющих деятельность по содержанию и ремонту жилья и оказанию коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение).

3. Настоящий Порядок не применяется для пересмотра тарифов на оказание коммунальных услуг (теплоснабжение, газоснабжение и электроснабжение), регулирование тарифов на которые осуществляется Региональной энергетической комиссией Тверской области.

4. Основные понятия, использованные в настоящем Порядке:

- регулирующие органы - администрация города Твери;

- регулирование цен и тарифов - установление в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 17.02.2004 № 89 «Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства», цен на услуги по содержанию, ремонту жилья, а также тарифов на коммунальные услуги;

- цены и тарифы - стоимость единицы работ по содержанию и ремонту жилья, а также коммунальных услуг;

- регулируемая деятельность - деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- расчетный период регулирования - период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы, расчетный период регулирования не может быть менее одного года;

- независимая экспертиза - анализ экономической обоснованности цен на услуги по содержанию и ремонту жилья и тарифов на коммунальные услуги, который проводится экспертной организацией с учетом факторов, влияющих на формирование этих цен и тарифов, а также производственно-технологической и финансово-

экономической информации, представляемой хозяйствующими субъектами;

- экспертное заключение - документ, подготовленный экспертной организацией по результатам экспертизы;

- экспертная организация - осуществляющее экспертизу юридическое лицо, которое не является учредителем (участником) организации, осуществляющей регулируемую деятельность, и учредителем (участником) которого не является такая организация;

- иные понятия, используемые в настоящем Порядке, соответствуют принятым в законодательстве Российской Федерации.

5. Заказчиками независимой экспертизы могут быть:

- организации и предприятия, оказывающие жилищно-коммунальные услуги;

- регулирующий орган.

Отбор экспертной организации проводится на конкурсной основе.

В случае, если заказчиком выступает регулирующий орган, заказ осуществляется в соответствии с решением Тверской городской Думы от 15.10.2002 № 120 «Об утверждении Положения об организации закупки и поставки товаров, работ и услуг для муниципальных нужд города Твери».

В случае, если заказчиком выступает организация и предприятие, оказывающее жилищно-коммунальные услуги, критерием для отбора экспертной организации при прочих равных условиях является наименьшая цена.

6. Настоящий Порядок устанавливает систему требований к проведению независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг:

- установление достоверности представляемой хозяйствующими субъектами в регулирующие органы финансово-экономической и производственно-технологической информации по обоснованию величины цены на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг;

- выявление неэффективных и необоснованных затрат, включаемых в расчеты цен и тарифов;

- выявление внутренних резервов в целях повышения эффективности производства, обеспечения ресурсосбережения;

- определение путей снижения затрат по регулируемой деятельности;

- усиление контроля за ценами и тарифами организаций, занимающих монопольное положение в осуществлении регулируемой деятельности;

- определение обоснованности расчетов с потребителями коммунальных услуг, включая население, по приборам учета и контроля;

- защита экономических интересов населения и других потребителей при изменении цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

При проведении независимой экспертизы учитываются сроки, качество, периодичность и объемы работ по содержанию и ремонту жилья и оказанию коммунальных услуг, установленные Правительством РФ и органами местного самоуправления г. Твери. Расходы на оплату труда учитываются исходя из общих условий оплаты труда, установленных отраслевым тарифным соглашением.

7. Независимая экспертиза для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг может осуществляться организациями, уполномоченными органами государственной власти Тверской области, в компетенцию которых входит контроль за установлением цен и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства, и специализированными организациями, осуществляющими деятельность по аудиту затрат и экспертизе тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Пункт 8 вступает в силу с 1 января 2005 года (пункт 3 данного документа).

8. Экспертные организации, претендующие на заключение муниципального контракта на проведение независимой экспертизы, должны иметь лицензию и отвечать следующим квалификационным требованиям независимо от статуса экспертной организации:

1) Наличие специализированного подразделения организации по финансово-экономической сфере деятельности в ЖКХ.

2) Независимость экспертной организации, а также ее специалистов от каких-либо органов, регулирующих тарифы, либо хозяйствующих субъектов.

3) Наличие в организации квалифицированных специалистов жилищно-коммунального хозяйства или договоров со специализированными фирмами, имеющими таких специалистов.

Устанавливаются следующие минимальные обязательные требования к квалификации указанных специалистов:

а) по финансовой деятельности - экономическое или финансовое высшее образование и опыт практической работы в финансовой сфере ЖКХ свыше 1 года;

б) по аудиторской деятельности - экономическое или финансовое высшее образование, на-

личие аттестата аудитора Минфина России и опыт практической работы в финансовой сфере ЖКХ свыше 1 года;

в) по экономической деятельности - экономическое или финансовое высшее образование или звание кандидата экономических наук и опыт работы по соответствующему профилю в сфере ЖКХ более 3 лет.

4) Для специализированных организаций с опытом работы в финансово-экономической сфере ЖКХ более 2-х лет - наличие договорных работ (не менее трех) по проверке финансово-хозяйственной деятельности отраслевых хозяйствующих субъектов или отдельных ее аспектов, связанных с ценообразованием.

5) Для вновь образованных экспертных организаций - принадлежность организации или ее специалистов к участию в решении вопросов ценообразования на жилищно-коммунальные услуги с соответствующим их привлечением в этих целях в течение не менее 2-х последних лет одним из органов: органами исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, другими регулирующими вопросы ценообразования и финансирования органами.

9. Критериями для проведения независимой экспертизы для изменения или пересмотра цен на содержание и ремонт жилья и тарифов на оказание коммунальных услуг являются федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, общие нормативные правовые акты, принятые органами государственной власти и органами местного самоуправления, определяющие основные принципы и методы формирования цен на содержание, ремонт жилья и тарифов на коммунальные услуги, правила их регулирования и применения, структуру цен и тарифов, состав затрат, включаемых в себестоимость услуг, особенности планирования, учета и калькулирования себестоимости различных видов деятельности жилищно-коммунального хозяйства, а также указания, инструкции, правила и нормы технической эксплуатации объектов и другие документы, обязательные для исполнения хозяйствующими субъектами.

10. Заключение независимой экспертизы в обязательном порядке должно содержать следующую информацию:

- оценку экономической обоснованности расходов, приведенных в предложениях по установлению цен и тарифов;

- оценку финансового состояния и уровня технического оснащения организации;

- анализ экономической обоснованности величины прибыли, необходимой для функционирования и развития организации;

- анализ качества работ и услуг, оказываемых организациями;

- сравнительный анализ динамики расходов и величины прибыли по отношению к предыдущему расчетному периоду регулирования;

- рекомендации по установлению экономически обоснованных цен и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства на регулируемый период;

- расчетный период регулирования - период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы. Расчетный период регулирования не может быть менее одного года.

Экспертная организация несет ответственность за качество и достоверность представленной в экспертном заключении информации.

11. При выявлении фактов нарушений или допущенных ошибках, выявленных в ходе проведения экспертизы, существенно влияющих на величину формируемых цен и тарифов, хозяйствующими субъектами вносятся необходимые изменения на основании соответствующих рекомендаций экспертной организации.

Пункт 12 вступает в силу с 1 января 2005 года (пункт 3 данного документа).

12. Обращение хозяйствующего субъекта с просьбой о проведении экспертизы затрат на соответствующие жилищно-коммунальные услуги должно быть направлено в администрацию города Твери не позднее 1 августа года, предше-

ствующего финансовому году, с которого будет начинаться новый регулируемый период.

13. В случае, если хозяйствующим субъектом в ходе проведения экспертизы не были устранены выявленные существенные нарушения и ошибки, соответствующая информация должна найти отражение в заключении с оценочным анализом последствий для установления величины тарифов.

14. Результатом проведения независимой экспертизы затрат должно быть экспертное заключение.

Заключение независимой экспертной организации является документом, имеющим юридическое значение в процедуре рассмотрения регулирующим органом обоснования цен и тарифов в сфере регулируемой деятельности и утверждения их в установленном порядке.

Экспертная организация несет ответственность за качество и достоверность представленной в экспертном заключении информации.

15. Экспертная организация докладывает результаты экспертизы на заседании профильной комиссии Тверской городской Думы с участием всех заинтересованных сторон в срок не более 15 дней с даты их поступления в Тверскую городскую Думу.

16. Любое заинтересованное лицо вправе ознакомиться с полным текстом экспертного заключения в организации, являющейся заказчиком независимой экспертизы, а также получить копию экспертного заключения. Размер платы равняется сумме расходов заказчика на изготовление копии.

ОТ РЕДАКЦИИ. Разработанные в Ярославском муниципальном округе настоящие Правила регулируют общественные отношения, возникающие в процессе благоустройства округа. Они детально разработаны, особенно в запретительной части, что делает прозрачным позицию муниципальной власти в отношении собственников зданий и прилегающих территорий. В некоторых случаях обоснованность Правил спорна, как, например, пункт 4.4., в котором говорится о запрете на установление в домах решеток, как портящих внешний вид фасада здания наравне с вывешиваемым бельем. Отдельная глава Правил целиком посвящена обращению с отходами.

Об утверждении правил благоустройства территории Ярославского муниципального округа

Решение собрания представителей Ярославского муниципального округа от 15 июля 2004 г.
№ 13

В целях обеспечения надлежащего санитарного, экологического состояния Ярославского муниципального округа, улучшения благоустроенности округа, в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом Ярославского муниципального округа Собрание представителей

РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила благоустройства территории Ярославского муниципального округа (приложение).

2. Администрации Ярославского муниципального округа в месячный срок принять меры по подготовке правовых актов, направленных на реализацию Правил благоустройства террито-

рии округа, а также обеспечить надлежащий контроль за их исполнением.

3. Признать утратившими силу постановления главы Ярославского муниципального округа № 385 от 24.06.1997 «Об утверждении правил благоустройства и санитарного состояния населенных пунктов на территории Ярославского района», № 427 от 08.07.1997 «О дополнительных мерах по обеспечению надлежащего санитарного состояния территории Ярославского района».

4. Контроль за исполнением решения возложить на первого заместителя главы Ярославского муниципального округа (Заводчиков Ю.Ф.).

5. Решение вступает в силу с момента опубликования.

Глава
Ярославского
муниципального округа
В.И. Мильто

Приложение к решению Собрания представителей Ярославского МО от 15.07.2004 № 13

Правила благоустройства территории Ярославского муниципального округа

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила благоустройства территории Ярославского муниципального округа (в дальнейшем - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Федеральным законом «Об отходах производства и потребления», Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 № 155 «Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов», правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Законом Ярославской области «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области», Законом Ярославской области «Об административных правонарушениях», Уставом Ярославского муниципального округа и иными нормативными правовыми актами в области благоустройства.

1.2. Правила регулируют общественные отношения, возникающие в процессе благоустройства округа, в том числе вопросы уборки, очистки, озеленения территорий, сбора, вывоза и утилизации отходов, содержания элементов внешнего благоустройства, инженерных сетей и сооружений и иные вопросы.

Правила направлены на обеспечение и поддержание чистоты и порядка на всей территории округа в целях создания комфортных и безопасных условий проживания его жителей.

Вопросы, отнесенные законодательством, действующими нормами и правилами в области благоустройства к компетенции органов местного самоуправления, а также в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, регулируются администрацией Ярославского муниципального округа.

1.3. Правила и иные правовые акты органов местного самоуправления в области благоустройства являются обязательными для исполнения гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

1.4. Благоустройство округа обеспечивается деятельностью:

- администрации округа, осуществляющей организационную и контролирующую функции;
- организаций, выполняющих работы по благоустройству округа;
- всех юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее - организации), а также граждан, осуществляющих содержание принадлежащего им имущества, прилегающих территорий¹¹, бережно относящихся к муниципальному имуществу и неукоснительно выполняющих Правила.

II. СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОКРУГА

2.1. Основные требования к содержанию территории округа.

2.1.1. На территории округа не допускается:

- загромождать территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком и другими отходами, загрязнять горюче-смазочными материалами, нефтепродуктами, устраивать свалки бытовых и промышленных отходов;
- размещать отходы и мусор, за исключением специально отведенных мест и контейнеров для сбора отходов, выливать помой в кюветы, на рельеф, в водоприемные колодцы ливневой канализации;

¹¹ В тексте Правил под прилегающей территорией в случае отсутствия ее определения в натуре понимается расстояние, равное 10 метрам по периметру объекта (здания, сооружения, помещения, земельного участка и т.д.), или расстояние, равное санитарно-защитной зоне, если объект в соответствии с действующими нормами имеет санитарно-защитную зону.

- размещать временные сооружения торговли и сферы услуг (павильоны, киоски, ларьки и иные аналогичные объекты) и нарушать установленный порядок;

- мыть автомашины, мотоциклы, посуду, стирать белье у водоразборных колонок, во дворах и на улицах, на берегах рек и водоемов;

- транспортировать грузы волоком, перегонять тракторы на гусеничном ходу по улицам, покрытым асфальтом;

- перевозить по населенным пунктам сыпучие, жидкие, пылевидные грузы, растворы, отходы в не оборудованных для этих целей машинах;

- вывозить и сваливать грунт, мусор, отходы в места, не отведенные для этих целей;

- производить без соответствующего разрешения (ордера) раскопки улиц, площадей, дворовых территорий и других территорий общего пользования, а равно не принимать меры по приведению в порядок мест раскопок в установленные ордером сроки;

- заваливать землей, сметом, строительным мусором и другими материалами крышки колодцев канализации, кюветы;

- складывать строительные материалы и землю на улицах, тротуарах, газонах, перекрывать внутриквартальные проезды и подъезды к домам без специального разрешения;

- бросать окурки, бумагу, мусор на газоны, тротуары, улицы;

- портить и уничтожать урны, фонари уличного освещения, другие малые архитектурные формы;

- разводить костры, сжигать все виды отходов и мусора;

- организовывать нестационарную (уличную) торговлю в местах, не отведенных для этих целей, и в нарушение установленного администрацией округа порядка;

- самовольно подключаться к сетям и коммуникациям;

- парковать машины, прицепы и иные механизмы на тротуарах, газонах, игровых, спортивных и хозяйственных площадках, в местах размещения контейнеров, контейнерных площадок;

- самовольно переоборудовать фасады, конструктивные элементы зданий, балконов и лоджий, размещать гаражи всех типов, носители рекламной и нерекламной информации, малые архитектурные формы, сносить зеленые насаждения;

- ломать и портить деревья и кустарники, производить самовольные надпилы на стволах, подвешивать к деревьям гамаки и качели, веревки для сушки белья, вбивать в них гвозди, поджигать сухую траву.

2.1.2. Качественная и своевременная уборка уличных и дворовых территорий округа и со-

держание их в чистоте и порядке являются обязанностью всех собственников (владельцев) земельных участков, зданий, сооружений.

Границы уборочных площадей между организациями устанавливаются с учетом следующих особенностей:

- уборка дворовых территорий, тротуаров, а также газонов, устроенных между проезжей частью улиц и тротуарами, по всей протяженности домовладения производится организациями, управляющими жилищным фондом, собственниками (владельцами) земельных участков, зданий, сооружений;

- уборка садов, парков, скверов, бульваров производится соответственно собственником (владельцем) или указанной собственником организацией;

- уборка территорий, входящих в санитарно-защитную зону организации, производится этой организацией;

- уборка территорий строительных площадок, прилегающих к ним территорий (в том числе улиц и тротуаров), производится строительными организациями, уборочная площадь определяется из расчета 30-метровой полосы по периметру строительной площадки;

- уборка земельных участков, предоставленных в аренду, и прилегающих к ним улиц и тротуаров производится арендаторами;

- уборка территорий, прилегающих к зданиям (сооружениям, в том числе объектам торговли и сферы услуг), находящихся в собственности (владении) организаций и граждан, производится собственниками (владельцами) этих зданий (сооружений).

2.2. Содержание пешеходной и проезжей частей улиц, местных проездов, газонов, площадей, тротуаров.

2.2.1. Содержание по всей ширине проезжей части улиц, переулков, мостов, путепроводов, эстакад, тоннелей, разворотных площадок на маршрутах пассажирского транспорта, очистку ливневой канализации, смотровых и дождеприемных колодцев, водоотводных каналов осуществляют специализированные организации.

2.2.2. При уборке улиц, площадей, пешеходных дорожек, очистке колодцев ливневой канализации мусор и снег, скапливающиеся в прилотовой части, не должны выбрасываться на проезжую часть, полосу зеленых насаждений и в водоемы.

2.2.3. В зимнее время выпавший снег необходимо своевременно убирать на край проезжей части или на обочину.

2.2.4. Вывоз собранного уличного смета, листья производится на специальные участки, определяемые администрацией округа.

2.2.5. Площади, улицы, остановки, обочины и откосы земляного полотна должны содержаться в чистоте, без посторонних предметов.

2.2.7. Собственники (владельцы) земельных участков, зданий, сооружений обязаны ежегодно в апреле месяце (после таяния снега) производить генеральную очистку собственной и прилегающей территорий.

2.2.8. Организации и граждане, ответственные в соответствии с Правилами за уборку территории, обязаны:

- обеспечить нормальное движение пешеходов и транспорта, осуществлять посыпку улиц песком и обработку противогололедными материалами;

- производить немедленную расчистку проходов для пешеходов и транспорта в валах снега, на перекрестках, остановках муниципального транспорта, пешеходных переходах.

2.3. Содержание территорий жилищного фонда.

2.3.1. Содержание территории жилищного фонда включает в себя: уборку тротуаров, всей дворовой территории, в том числе въезды во дворы, на игровые, спортивные и хозяйственные площадки, внутренние территории жилых домов, скверов и газонов внутри жилой застройки, контейнерные площадки, очистку от снега и льда крыш, карнизов и козырьков подъездов, крышек всех колодцев, находящихся на территории жилищного фонда, уход за зелеными насаждениями в пределах площадей, указанных в инвентарных делах.

2.3.2. Ответственными за обеспечение содержания территорий жилищного фонда являются организации, управляющие жилищным фондом (ТСЖ, ЖКХ, ЖСК) и домовладельцы.

2.3.3. Содержание территорий жилищного фонда может осуществляться управляющей организацией самостоятельно либо по договорам с подрядной организацией, обслуживающей жилищный фонд.

2.3.4. Организации и граждане обязаны содержать территорию в соответствии с действующими санитарными, экологическими, техническими нормами и правилами.

2.4. Содержание территорий частного жилищного фонда.

Собственники индивидуальных жилых домов обязаны:

- постоянно поддерживать в исправном состоянии жилые дома, другие постройки, ограждения, систематически производить их окраску;

- обеспечивать сохранность имеющихся зеленых насаждений, производить на прилегающих территориях посадку деревьев и кустарников, создавать цветники и газоны, осуществлять их полив и стрижку по мере необходимости;

- очищать водоотводные канавы и трубы, проходящие перед застроенным участком, в весенний период обеспечивать пропуск талых вод;

- обеспечивать вывоз отходов по договору со специализированной организацией;

- складировать отходы только в специально отведенных для этого местах (контейнерных площадках);

- поддерживать в надлежащем санитарном состоянии прилегающие к домовладению территории, производить на них покос травы;

- не допускать складирования и хранения строительных материалов, топлива, удобрений, строительства выгребов вне территории домовладения, самовольного подключения к сетям и коммуникациям;

- обеспечивать своевременную очистку выгребов, подъезд к ним ассенизационного транспорта.

2.5. Содержание объектов с обособленной территорией.

2.5.1. К объектам с обособленной территорией относятся парки, скверы, бульвары, пляжи, кладбища, территории организаций и иные объекты.

2.5.2. Организации и граждане - собственники (владельцы) объектов с обособленной территорией - обязаны:

- соблюдать Правила и производить работы по уборке и очистке принадлежащих объектов и прилегающей территории, а также осуществлять уход за зелеными насаждениями;

- не допускать мойку автомашин и другой техники на собственной территории вне специализированных автомоек с очистными сооружениями;

- оборудовать (в пределах отведенной территории) контейнерные площадки с установкой контейнеров для сбора твердых бытовых отходов, а также заключить договоры на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов;

- не допускать образования свалок, загрязнения собственных и прилегающих территорий, санитарно-защитных зон;

- своими силами и средствами ликвидировать свалки отходов.

2.5.3. Требования к содержанию объектов с обособленной территорией определяются администрацией округа.

2.6. Содержание объектов торговли, общественного питания и сферы услуг.

2.6.1. Собственники организаций (владельцы) торговли, общественного питания и сферы услуг обязаны обеспечить:

- полную уборку собственных и прилегающих территорий не менее двух раз в сутки (ут-

ром и вечером), чистоту и порядок торговой точки в течение рабочего времени;

- необходимое количество урн и контейнеров, своевременную их очистку;
- заключение договоров со специализированными организациями на вывоз отходов;
- соблюдение посетителями требований правил чистоты и порядка.

Запрещается:

- нарушать асфальтовое и другое покрытие улиц, тротуаров, целостность объектов внешнего благоустройства и зеленых насаждений;
- устанавливать объекты уличной торговли на цветниках и газонах.

2.6.2. Установка временных сооружений торговли, общественного питания и сферы услуг (павильонов, киосков, ларьков, игровых и торговых автоматов и иных аналогичных объектов) осуществляется в порядке, установленном администрацией округа.

2.6.3. Объекты нестационарной торговой сети (уличной торговли).

На территории округа не допускается организация нестационарной торговой сети (уличной торговли), в том числе размещение палаток, лотков, кафе летнего типа, торговли с рук, автомашин и иных объектов торговли и сферы услуг (бытового обслуживания и общественного питания), за исключением территорий рынков и отведенных администрацией мест.

Организации и граждане, осуществляющие уличную торговлю, обязаны соблюдать порядок организации и размещения объектов уличной торговли, устанавливаемый администрацией округа.

При осуществлении уличной торговли в течение рабочего времени должна осуществляться уборка территории, прилегающей к месту торговли, после окончания торговли территория места торговли должна быть убрана.

При осуществлении уличной торговли каждая торговая точка должна иметь паспорт.

Владельцы кафе летнего типа обязаны оборудовать торговую точку урнами, а также разместить рядом закрывающийся контейнер для сбора твердых бытовых отходов и не допускать его переполнения. Размещение кафе летнего типа предусматривает наличие туалета.

Не допускается:

- оставлять на улицах, бульварах, в садах, скверах и других местах после окончания торговли передвижные лотки, тележки, тару, контейнеры и другое оборудование;
- складировать тару, товары на тротуарах, газонах, проезжей части улиц, в подъездах и других местах, не отведенных для этой цели.

2.6.4. Рынки, торговые комплексы.

Владельцы рынков и торговых комплексов обязаны содержать территорию в надлежащем санитарном состоянии, устанавливать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Ярославском муниципальном округе общественные туалеты на территории рынков и торговых комплексов.

Территории рынков и торговых комплексов подлежат уборке и очистке ежедневно после закрытия с обязательной поливкой в теплое время года. Текущая уборка рынка производится в течение всего рабочего дня. Санитарные дни проводятся в сроки, установленные требованиями санитарных правил.

Для сбора мусора на территориях рынка и торгового комплекса устанавливаются контейнеры и урны, выделяются специальные зоны для размещения контейнерных площадок.

Вывоз мусора и отходов производится ежедневно, переполнение контейнеров и урн не допускается.

Отходы от разделки скота и птицы, другие биологические отходы собираются, вывозятся и утилизируются, согласно ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

III. ОБРАЩЕНИЕ С ОТХОДАМИ НА ТЕРРИТОРИИ ОКРУГА

3.1. Система обращения с отходами на территории округа.

3.1.1. Система обращения с отходами на территории округа включает комплекс мер по рациональному сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых, в том числе крупногабаритных, жидких бытовых и пищевых отходов.

Порядок организации деятельности в области обращения с отходами, в том числе порядок сбора отходов, требования к конструкции контейнеров, к размещению контейнерных площадок, иных мест хранения отходов, порядок организации вывоза и утилизации твердых бытовых отходов определяется администрацией округа.

3.1.2. Производственные отходы I - III классов опасности, биологические отходы, медицинские, радиологические, ртутьсодержащие изделия собираются и утилизируются в порядке, установленном законодательством.

3.2. Твердые бытовые отходы.

3.2.1. Сбор твердых бытовых отходов осуществляется в контейнеры, размещенные в установленных местах, на оборудованных контейнерных площадках. В случаях, когда в соответствии с действующими нормами и правилами

невозможно устройство контейнерной площадки, организацией по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Ярославском муниципальном округе определяются места временного хранения отходов.

Ответственность за чистоту контейнеров, контейнерных площадок и прилегающих к ним территорий возлагается на их владельцев.

Запрещается сброс в контейнеры для твердых бытовых отходов трупов животных, птиц, других биологических отходов, крупногабаритных бытовых отходов и строительного мусора.

3.2.2. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется на договорной основе со специализированной организацией по вывозу отходов лицами, ответственными за содержание соответствующей территории.

Организации, в том числе управляющие жилищным фондом, а также владельцы индивидуальных жилых домов обязаны заключать договоры на вывоз и утилизацию отходов.

Все организации обязаны предусмотреть места для сбора твердых бытовых отходов и обеспечить их вывоз силами специализированной организации.

3.2.3. Все твердые бытовые отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения и деятельности организаций, подлежат захоронению на полигоне для твердых бытовых отходов.

3.3. Крупногабаритные бытовые отходы.

3.3.1. Сбор крупногабаритных бытовых отходов осуществляется в специальные места для сбора крупногабаритных отходов, обозначенные соответствующим указателем.

3.3.2. Вывоз крупногабаритных бытовых отходов осуществляется на договорной основе со специализированной организацией по вывозу отходов либо подрядной организацией по обслуживанию жилищного фонда, или обычным грузовым транспортом.

3.4. Жидкие бытовые отходы.

3.4.1. Для сбора жидких бытовых отходов в неканализованных домовладениях устраиваются водонепроницаемый выгреб и наземная часть с крышкой.

Объем устанавливается исходя из нормы накопления жидких бытовых отходов и количества жителей.

3.4.2. Жидкие бытовые отходы из мест сбора вывозятся ассенизационным транспортом на очистные сооружения балансодержателя сооружений.

Владельцы индивидуальных жилых домов, балансодержатели жилых и административных строений, объектов социальной сферы

обязаны заключать договоры на ассенизационные услуги.

3.5. Пищевые отходы.

3.5.1. Сбор пищевых отходов при раздельном сборе производится в специальные контейнеры.

Запрещается собирать пищевые отходы в столовых инфекционных и туберкулезных больниц, а также в иных местах в соответствии с санитарными нормами и правилами.

Временное хранение пищевых отходов на объектах торговли и общественного питания должно осуществляться только в охлаждаемых помещениях.

3.5.2. Вывоз пищевых отходов производится специализированным транспортом.

IV. СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ОКРУГА

4.1. К элементам внешнего благоустройства относятся фасады зданий, малые архитектурные формы, ограждения, строения хозяйственно-бытового назначения (склады, мастерские, трансформаторные подстанции и т.п.), временные сооружения, все типы носителей рекламной и нерекламной информации и иные аналогичные объекты.

4.2. Элементы внешнего благоустройства должны содержаться в надлежащем состоянии.

4.3. Организации и граждане обязаны:

- проводить своевременный ремонт и покраску зданий (фасадов, цоколей, окон, дверей, балконов, заборов, лестниц и других ограждений), малых архитектурных форм, асфальтовых и других покрытий уличных и дворовых территорий, заборов и иных ограждений;

- устанавливать на фасадах зданий аншлаги с указанием названия улицы и номера здания, с соблюдением порядка присвоения адресов и требований к размещению аншлагов, определяемых администрацией округа;

- обеспечить освещение домов, дворов и контейнерных площадок в темное время суток;

- проводить установку, ремонт, покраску и очистку ограждений газонов;

- содержать в исправном состоянии все водоотводящие устройства наружных стен зданий (покрытия, воронки, водосточные трубы, козырьки), а также наземные водоотводящие устройства (кюветы, лотки, желоба и т.п.), расположенные на прилегающей территории;

- систематически уничтожать поросль, прорастающую у стен домов, на участках двора с твердым покрытием и на тротуарах; по мере необходимости производить окраску металлических кровель и лестниц, флагодержателей, ограждающих решеток на крышах;

- содержать оконные и дверные проемы остекленными и принимать меры к замене стекол и своевременному их мытью;

- содержать в чистоте и исправном состоянии входные двери, приямки подвалов, вывески, памятные доски, витрины, носители рекламной и нерекламной информации, осветительные установки;

- очищать в зимний период крыши, балконы и козырьки зданий от снега и наледи своевременно в течение светового дня при соблюдении правил безопасности и при сохранении зеленых насаждений;

- устанавливать урны перед входом в здания, сооружения организаций производственного, социально-культурного и бытового назначения, на прилегающих территориях не допускать их переполнения.

4.4. Запрещается:

- изменять архитектурный облик зданий и упразднять архитектурные детали, пробивать или заделывать проемы, а также содержать элементы фасадов в неисправном состоянии;

- устанавливать антенны, решетки, кондиционеры и другое оборудование на фасадах, балконах и лоджиях, крышах зданий без согласованного проекта и получения разрешения в установленном порядке;

- нарушать порядок содержания и установки на зданиях аншлагов и указателей, а также применять их с отклонениями от утвержденных образцов;

- вывешивать вещи, портящие внешний вид фасада, устанавливать решетки;

- расклеивать на деревьях, остановочных комплексах, зданиях и сооружениях (в том числе временных), водосточных трубах, заборах, окнах, дверях, опорах контактной сети, освещения, стойках рекламных щитов, шкафах электро- и телефонной связи и других объектах внешнего благоустройства афиши, плакаты, объявления и иные информационные материалы;

- крепить к стенам зданий, относящихся к жилищному фонду, все виды растяжек;

- нарушать порядок распространения наружной рекламы и информации на территории округа, установленный администрацией Ярославского муниципального округа.

V. СОДЕРЖАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ, ТРАНСПОРТА, ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕМОНТА

5.1. Содержание инженерных сетей и сооружений осуществляют их собственники (владельцы), которые обязаны:

- соблюдать правила охраны наружных и подземных инженерных систем и коммуникаций, а также содержать в исправном состоянии дренажи и приемники сточных вод;

- производить очистку и содержание в исправном состоянии смотровых и ливневых колодцев, сетей; отстойники колодцев ливневой канализации очищаются в обязательном порядке весной, а далее - по мере засорения;

- располагать на одном уровне с дорожным покрытием поверхность люков, смотровых и ливневых колодцев, тепловых камер;

- обеспечить установку временных ограждений при производстве ремонтных работ;

- допускать складирования снежных масс в местах, где проходят инженерные сети; сброс снега в теплофикационные камеры, смотровые и дождеприемные колодцы; сброс поверхностных вод в колодцы и камеры инженерных сетей, кроме ливневой канализации;

- не допускать порчи асфальтовых и других покрытий, соблюдать правила перегона специальных машин, превышающих установленные габариты, перевозку негабаритных грузов.

5.2. Организации, эксплуатирующие электрические сети, обязаны:

- обеспечивать установленный режим освещения в вечернее и ночное время всех улиц, площадей и других объектов;

- производить своевременную замену перегоревших электроламп, разбитой арматуры, ремонт устройств уличного освещения;

- производить периодическую окраску опор фонарей уличного освещения, не допускать размещения на опорах фонарей афиш, плакатов, объявлений и иных информационных материалов, а также осуществлять их своевременную очистку.

5.3. Организации и граждане при строительстве и ремонте зданий и сооружений, а также инженерных сетей и коммуникаций обязаны соблюдать следующие правила:

- обеспечивать объекты строительства подъездными благоустроенными путями, производить ограждение участка;

- в течение всего времени строительства содержать в чистоте участок и прилегающие к нему улицы, тротуары, проезды, не создавать препятствий в работе пассажирского транспорта и движению пешеходов, сохранять зеленые насаждения и обеспечивать постоянный уход за ними, сохранять на участке и прилегающих к нему улицах все подземные сооружения и обеспечивать беспрепятственный доступ к ним;

- проходить до начала работ согласование, получать ордер на производство работ в порядке, установленном администрацией округа;

- все объемы работ должны быть закончены в сроки, указанные в ордере; просроченный ордер не может служить основанием для продолжения работ;

- места производства земляных работ должны быть ограждены щитами с указанием наименования организации, производящей работы, номера ее телефона, обозначены сигнальными огнями, указателями объездов и пешеходных переходов и при необходимости обеспечены перекидными мостиками и трапами;

- объекты строительства и ремонта сооружений должны быть ограждены сплошным забором, оборудованы устройством для мытья колес автомобилей, обеспечены временными или постоянными дорожками с твердым покрытием, исключаяющими натаскивание грязи со стройки на поселковые улицы; должен быть обеспечен безопасный проход пешеходов, проезд пожарных, санитарных, мусороуборочных и других спецмашин;

- траншеи и котлованы должны засыпаться песком с послойным уплотнением, восстановлением щебеночного слоя и асфальтового или другого покрытия; грунт, оставшийся от раскопок, должен вывозиться в отведенные для этой цели места;

- последствия, возникшие после производства земляных работ (образование наледи, ям, провалов), устраняются на всем протяжении засоренного участка организациями, владеющими сетями, на которых произошла авария, или производителями работ;

- организации, производящие раскопки на улицах, проездах, обязаны в течение двух лет устранять просадки траншеи, а при необходимости производить дополнительные работы по восстановлению нарушенного благоустройства, асфальтовых и других покрытий;

- перекрытие улиц, тротуаров, установка заборов, ограждающих стройки, согласовываются с администрацией округа, иными заинтересованными организациями.

5.4. В целях сохранности конструкций улиц населенных пунктов администрацией округа могут вводиться ограничения на движение грузовых автомашин и механизмов.

Сроки ограничений устанавливаются в зависимости от климатических и иных условий. В исключительных случаях выдается разрешение на разовый или постоянный вынужденный проезд по дорогам грузовых автомашин и механизмов на период ограничения движения с возмещением причиненного ущерба.

VI. ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОКРУГА

6.1. Содержание зеленых насаждений и надлежащий уход за ними в соответствии с прави-

лами агротехники осуществляют их балансо-держатели либо организации и граждане, которые являются владельцами земельного участка, на котором расположены зеленые насаждения, специализированные организации, за которыми закреплены зеленые насаждения.

6.2. Организации и граждане, ответственные за сохранность зеленых насаждений, а также выполняющие работы по содержанию зеленых насаждений, обязаны:

- выполнять инвентаризацию и обеспечивать полную сохранность и уход за зелеными насаждениями;

- принимать необходимые меры по содержанию газонов, производить посадку газонной травы;

- иметь паспорта (карточки) на каждый зеленый объект и ежегодно вносить в них по состоянию на 1 января все изменения, произошедшие в зеленых насаждениях;

- новые посадки деревьев и кустарников производить только на основании утвержденных проектов, согласованных в установленном порядке; своевременно производить санитарную обрезку, удаление поросли и уборку сухостоя, замазку ран на деревьях, побелку стволов;

- своевременно доводить до сведения специализированной организации зеленого хозяйства о случаях массового появления вредителей на зеленых насаждениях;

- обеспечить подготовку зеленых насаждений к зиме;

- в летнее время производить их полив;

- выплачивать восстановительную стоимость сносимых и пересаживаемых зеленых насаждений, получать в установленном порядке разрешение на снос (акт на снос зеленых насаждений), пересадку деревьев, реконструкцию газонов и цветников, складировать почвенно-растительный слой для рекультивации земель;

- выполнять при производстве строительных работ мероприятия, направленные на охрану зеленых насаждений, с соблюдением требований к охране зеленых насаждений, установленных администрацией округа.

6.3. Уборку упавших зеленых насаждений на территории округа осуществляет их балансо-держатель либо организации и граждане, которые в соответствии с Правилами ответственны за уборку территории, на которой упало зеленое насаждение.

6.4 Граждане, посещающие парки, сады, скверы и прочие места отдыха, обязаны поддерживать чистоту, порядок, бережно относиться к зеленым насаждениям.

6.5. Содержание зеленых насаждений на территориях жилищного фонда должно осуществ-

ляться в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

6.6. Снос зеленых насаждений или перенос их в другое место допускается лишь в виде исключения с выплатой их восстановительной стоимости в порядке, установленном администрацией округа.

Снос старых и поврежденных деревьев и кустарников обязаны производить их владельцы при получении разрешения в установленном порядке, без оплаты восстановительной стоимости.

За самовольную вырубку, а также действия, повлекшие гибель деревьев и кустарников, уничтожение или повреждение газонов и цветников, с виновных взыскивается полная восстановительная стоимость.

Порядок расчета восстановительной стоимости зеленых насаждений устанавливается администрацией округа.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ПРАВИЛ

7.1. Организации, должностные лица и граждане, виновные в нарушении Правил, несут ответственность в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и Ярославской области.

7.2. Администрация округа обеспечивает организацию контроля за исполнением Правил.

Глава
Ярославского
муниципального округа
В.И. Мильто

По лицензированию отдельных видов деятельности

Вопрос¹²: Нужна ли лицензия на осуществление предпринимательской деятельности, связанной с установлением внутриквартирных дверей?

Ответ: В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2002 № 174 «О лицензировании деятельности в области строительства» (в редакции от 03.10.2002 № 731) лицензированию подлежит деятельность по строительству зданий и сооружений I, II уровней ответственности с государственным стандартом.

Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по стандартизации и метрологии 06.11.2001 № 454-ст, предусмотрено, что к строительству относится производство столярных и плотницких работ, которые, в свою очередь, включают в себя установку дверных и оконных блоков и коробок.

Таким образом, деятельность по установке квартирных дверей осуществляется при наличии лицензии на строительную деятельность.

Вопрос¹²: С какого периода считаются обособленно выданными другими контролирующими органами лицензии на проектировочную и строительную деятельность, выдача которых входит в компетенцию Госстроя России?

Ответ: В соответствии с нормативными правовыми документами Правительства Российской Федерации и Госстроя России с 1 января 2002 года Госстрой России является единственным лицензирующим органом по проектированию, строительству и инженерным изысканиям для строительства.

Лицензии, выданные на указанные виды деятельности субъектами Российской Федерации после 1 января 2002 года, являются недействительными. Основание: письмо ГУ «Федерального лицензионного центра при Госстрое России» от 25.11.2002 № 1737.

¹² Управление по Московской области

Налог на добавленную стоимость

Вопрос¹³: Исходя из положений статей 159, 167, 171 и 172 Налогового кодекса РФ следует, что организация, осуществляющая собственными силами СМР для собственных нужд, начисляет и уплачивает НДС в бюджет после ввода объекта в эксплуатацию, исходя из всех фактических расходов на его выполнение. Просим Вас разъяснить, почему организация оплачивает НДС поставщикам и производит начисление и оплату НДС в бюджет при постановке построенного объекта на учет, а к вычету НДС принимается только один раз после ввода объекта в эксплуатацию?

Ответ: Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) объектом налогообложения является выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления.

В соответствии со статьей 171 Кодекса налогоплательщик имеет право уменьшить общую сумму налога, исчисленную в соответствии со статьей 166 Кодекса, на установленные данной статьей налоговые вычеты.

В частности, вычетам подлежат суммы налога, предъявленные налогоплательщику и уплаченные им при приобретении товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации либо уплаченные при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации в таможенных режимах выпуска для свободного обращения, временного ввоза и переработки вне таможенной территории в отношении товаров (работ, услуг), приобретаемых для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения в соответствии с главой 21 Кодекса.

Таким образом, при выполнении строительно-монтажных работ, являющихся объектом налогообложения согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 146 Кодекса, суммы налога на до-

бавленную стоимость, уплаченные по приобретенным товарам (работам, услугам), использованным при выполнении этих работ, принимаются к вычету в порядке, установленном абзацем 1 пункта 5 статьи 172 Кодекса, в соответствии с которым вычеты сумм налога, указанных в абзаце первом пункта 6 статьи 171 Кодекса, производятся по мере постановки на учет соответствующих объектов завершенного капитального строительства (основных средств) с момента, указанного в абзаце 2 пункта 2 статьи 259 Кодекса, или при реализации объекта незавершенного капитального строительства.

Таким образом, налогоплательщик имеет право принять к вычету суммы налога на добавленную стоимость по объектам завершенного капитального строительства (основным средствам) только с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию.

Вопрос¹⁴: Организация осуществляет деятельность по реконструкции и реставрации мужского монастыря согласно договору. Одновременно с реставрацией имеющихся внутренних украшений монастыря производится создание нового иконостаса. Подлежат ли освобождению от уплаты НДС работы по вновь создаваемым элементам предметов культа и какими законодательными актами это регламентируется?

Ответ: В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 149 НК РФ от НДС освобождаются ремонтно-реставрационные, консервационные и восстановительные работы, выполняемые при реставрации культовых зданий и сооружений, используемых религиозными организациями.

При этом указанная льгота не распространяется на строительные работы по воссозданию полностью утраченных культовых зданий и сооружений.

¹³ Управление по Республике Башкортостан

¹⁴ Управление по Тверской области

Учитывая изложенное, работы по созданию нового иконостаса, подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке.

Вопрос¹⁵: Какие изменения произошли в исчислении НДС при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления?

Ответ: С введением в действие главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации с 1 января 2001 г. выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 146 Кодекса признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

Согласно п. 2 ст. 159 НК РФ при выполнении СМР для собственного потребления налоговая база определяется как стоимость всех фактических расходов налогоплательщика на их выполнение. Для правильного расчета величины налоговой базы налогоплательщику необходимо руководствоваться перечнем работ, относящихся к строительно-монтажным, который приведен в разделе 4 Инструкции по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству, утвержденной постановлением Госкомстата России от 03.10.96 г. № 123.

На основании п. 1 ст. 166 Кодекса сумма налога на добавленную стоимость определяется умножением налоговой базы на ставку НДС в размере 20.

В какой момент должна быть исчислена налогоплательщиком вышеуказанная сумма налога? На этот вопрос ответ содержится в п. 10 ст. 167 Налогового кодекса - о мере принятия на учет завершенного капитальным строительством объекта. Необходимо обратить внимание, что согласно п. 47 Методических рекомендаций МНС России по вопросам применения главы 21 НК РФ (в редакции от 17.09.2002 г.) с 1 июля 2002 г. в связи с введением в действие Федерального закона от 29.05.2002 г. № 57-ФЗ дата принятия на учет такого объекта определяется с учетом положений абзаца 2 п. 2 ст. 259 НК РФ, а именно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором объект был введен в эксплуатацию (т.е. с момента начала начисления амортизации).

Особо следует сказать о налоговых вычетах. Ранее организации, которые вели строительство хозспособом, находились в менее выгодных условиях, потому что право на вычет сумм НДС, исчисленных с выполненных работ, у них возникало фактически не в полном объе-

ме, в отличие от права на вычет у налогоплательщиков, приобретавших объекты капитальных вложений. Законом № 57-ФЗ для указанных организаций установлен иной порядок, согласно которому суммы НДС, исчисленные в соответствии со ст. 166 НК РФ при выполнении СМР для собственного потребления, стоимость которых включается в расходы, принимаемые к вычету (в т.ч. через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль, могут быть приняты к вычету в полном объеме. Эти суммы налога подлежат вычету на основании п. 5 ст. 172 Кодекса и п. 47 Методических рекомендаций МНС России после их уплаты в бюджет в составе общей суммы налоговой декларации.

Остальные налоговые вычеты, поименованные в п. 6 ст. 171 НК РФ данный плательщик НДС должен произвести в момент начала начисления амортизации, т.е. в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 259 Кодекса. В вышеуказанном порядке с момента введения в действие Федерального закона от 29.05.2002 г. № 57-ФЗ производятся налоговые вычеты сумм НДС, предъявленных налогоплательщику:

- подрядными организациями при проведении ими капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств.

Вопрос¹⁶: Каким образом исчислялся налог на добавленную стоимость у арендатора, производившего ремонт в арендуемом помещении до введения гл. 21 ч. II НК РФ? Можно ли возместить НДС по приобретенным материалам, израсходованным на ремонт арендованного помещения?

Ответ: В соответствии с п. 2 ст. 7 Закона Российской Федерации от 06.12.1991 № 1992-1 «О налоге на добавленную стоимость» с изменениями и дополнениями сумма налога на добавленную стоимость, подлежащая внесению в бюджет, определяется как разница между суммами налога, полученными от покупателей за реализованные им товары (работы, услуги), и суммами налога, фактически уплаченными поставщикам за материальные ресурсы (работы, услуги), стоимость которых относится на издержки производства и обращения. Таким образом, у арендатора налог исчисляется исходя из рыночной цены работы по ремонту арендуемого помещения (определенной сторонами сделки), увеличенной на сумму налога на добавленную стоимость. Сумма налога, подлежащая перечислению в бюджет, определяется за минусом сумм

¹⁵ Управление по Алтайскому краю

¹⁶ Управление по Астраханской области

налога, уплаченных поставщикам при приобретении материальных ресурсов, стоимость которых включается в затраты по проведению ремонтных работ. Если предприятие арендует помещение в производственных целях и затраты по аренде этого помещения включаются в себестоимость облагаемой налогом на добавленную стоимость хозяйственной деятельности, то сумма налога, уплаченная по выполненным ремонтным работам (являющаяся оплатой за аренду помещения), также подлежит зачету.

Аналогичный порядок исчисления и уплаты НДС действует и с 1 января 2001 года.

Вопрос¹⁷: Входят ли в перечень операций, не подлежащих налогообложению налогом на добавленную стоимость, услуги по техническому надзору за строительством объектов капитального строительства, выполняемых заказчиком - застройщиком?

Ответ: Статьей 149 гл. 21 «Налог на добавленную стоимость» ч. II Налогового кодекса Российской Федерации не предусмотрено освобождение от налогообложения НДС услуг по техническому надзору за строительством объектов капитального строительства, выполняемых заказчиком - застройщиком.

Вопрос¹⁸: облагаются ли НДС затраты на содержание службы заказчика в 2003 году, если финансирование осуществляется по смете расходов за счет средств областного бюджета, предназначенных для реализации региональной целевой программы?

Являются ли функции заказчика по строительству объектов капитального строительства жилищно-коммунального назначения, при осуществлении финансирования за счет средств областного бюджета через региональные экологические программы, деятельностью предприятия, облагаемой НДС согласно главе 21 НК РФ?

Ответ: В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 НК РФ объектом налогообложения признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 153 НК РФ предусмотрено, что при определении налоговой базы для исчисления налога на добавленную стоимость выручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется исходя из всех доходов налогоплатель-

щика, связанных с расчетами по оплате указанных товаров (работ, услуг), полученных им в денежной и (или) натуральной формах, включая оплату ценными бумагами.

Бюджетные средства, предоставляемые на возвратной и безвозвратной основе из бюджетов различных уровней на финансирование целевых программ и мероприятий, при определении налоговой базы не учитываются, если указанные средства не связаны с реализацией товаров (работ, услуг).

В связи с этим денежные средства, выделяемые в порядке финансирования затрат на содержание службы заказчика, осуществляемого по смете расходов за счет средств областного бюджета, предназначенных для реализации региональной целевой программы в момент их зачисления на счет организации, налогом на добавленную стоимость не облагаются.

При этом операции по реализации товаров, выполнению работ, оказанию услуг, оплачиваемые за счет указанных средств, подлежат обложению налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке. Оплата приобретенных товаров, выполненных работ и оказанных услуг за счет указанных средств производится с налогом на добавленную стоимость, который вычету не подлежит, а покрывается за счет источника финансирования.

В соответствии со статьями 146, 153 и 162 НК РФ объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации независимо от источника оплаты (финансирования), при этом в налоговую базу включаются любые денежные средства, полученные налогоплательщиком, связанные с оплатой реализованных товаров (работ, услуг).

Согласно статье 39 НК РФ реализацией товаров (работ, услуг) организацией или индивидуальным предпринимателем признается соответственно передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

При этом согласно статье 38 НК РФ под услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

В соответствии с пунктом 1.4 письма Минфина России от 30.12.1993 № 160 «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» под застройщиками понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении

¹⁷ Управление по Астраханской области

¹⁸ Управление по Мурманской области

функций по организации строительства объектов, контролю за его ходом и ведением бухгалтерского учета производимых при этом затрат, в том числе функций технического надзора. Расходы по содержанию застройщиков (т.е. на выполнение ими указанных функций) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Таким образом, деятельность застройщика по выполнению перечисленных выше функций следует рассматривать как оказание услуг независимо от примененного налогоплательщиком порядка отражения проводимых операций на счетах бухгалтерского учета и источника финансирования, которые подлежат обложению налогом на добавленную стоимость на общих основаниях.

Вопрос¹⁹: Как отразить в книге покупок сумму НДС по материалам со склада, использованным на реконструкцию или модернизацию подлежащую возмещению?

Ответ: При строительно-монтажных работах для собственного потребления вся стоимость строительно-монтажных работ облагается НДС. Суммы НДС подлежат вычету по объектам после того, как начисленные суммы будут уплачены в бюджет. НДС, который заплатила организация по строительно-монтажным работам подрядчику за выполненные работы, приобретенные материалы, подлежит вычету только после постановки на учет построенного объекта, т.е. в том месяце, когда организация начнет начислять амортизацию по вновь введенному объекту.

В соответствии с п. 12 Постановления Правительства РФ от 2 декабря 2000 г. № 914 счета-фактуры, полученные покупателем от продавцов по приобретенным товарам (выполненным работам, оказанным услугам) для выполнения с 1 января 2001 г. строительно-монтажных работ для собственного потребления, регистрируются в книге покупок в целях определения суммы налога на добавленную стоимость, предъявляемой к вычету, в порядке, установленном абзацем первым пункта 5 статьи 172 Налогового кодекса Российской Федерации (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.07.2002 № 575).

Вопрос¹⁹: Может ли предприятие в книге покупок возместить НДС по использованным ма-

териалам со склада на реконструкцию, по бухгалтерской справке?

Ответ: В соответствии с разд. III Инструкции по заполнению декларации по налогу на добавленную стоимость, утвержденной Приказом МНС России от 21.01.2002 № БГ-3-03/25 (в ред. Приказа МНС России от 06.08.2002 № БГ-3-03/416), восстановление сумм НДС по ранее правомерно принятым к учету товарам (работам, услугам), включенных в налоговые вычеты при их использовании для выполнения строительно-монтажных работ для собственного потребления, подлежат восстановлению (указанное восстановление суммы налога отражается по строке 430 декларации по налогу на добавленную стоимость), при этом организация обеспечивает достоверность правил ведения журнала учета полученных счетов-фактур, книг покупок при расчетах по налогу на добавленную стоимость и ведения бухгалтерского учета, обеспечивающего возможность формирования достоверной информации о полученной выручке и произведенных затратах отдельно по каждому виду деятельности.

Вопрос²⁰: Предприятие является участником долевого строительства жилья, выступая в роли инвестора-застройщика. Строительство жилых домов осуществляется подрядным способом с привлечением средств дольщиков (инвесторов). Просим разъяснить порядок исчисления НДС.

Ответ: В соответствии со статьями 146 и 153 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) с 1 января 2001 года налогом на добавленную стоимость облагаются операции по реализации на территории Российской Федерации товаров (работ, услуг) независимо от источника финансирования, а также полученные налогоплательщиком денежные средства, связанные с оплатой реализованных товаров (работ, услуг).

Согласно статье 39 части первой Налогового кодекса реализацией товаров, работ или услуг организацией или индивидуальным предпринимателем признается соответственно передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами или услугами) права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу. При этом согласно статье 38 части первой Налогового кодекса под услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты ко-

¹⁹ Управление по Липецкой области

²⁰ Управление по Иркутской области

торой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

Одним из участников инвестиционно-строительной деятельности являются заказчики - физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию инвестиционных проектов.

Заказчиком (застройщиком) может быть юридическое лицо любой организационной и правовой формы, зарегистрированное в установленном порядке на территории Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1.4 письма Минфина России от 30.12.1993 № 160 «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» под застройщиками понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объектов, по контролю за его ходом и ведением бухгалтерского учета производимых при этом затрат, в том числе функций технического надзора. Расходы по содержанию застройщиков (то есть на выполнение ими указанных функций) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Согласно Федеральному закону от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» субъекты инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух или более субъектов, если иное не установлено договором. В частности, заказчики могут быть инвесторами, подрядчиками (генподрядчиками) и др.

В целях налогообложения деятельность застройщика по выполнению перечисленных выше функций, в том числе технического надзора, следует рассматривать как оказание услуг независимо от примененного налогоплательщиком порядка отражения проводимых операций на счетах бухгалтерского учета и источника финансирования, которые подлежат обложению налогом на добавленную стоимость на общих основаниях. На оказываемые инвестору согласно договору услуги по организации строительства заказчик выписывает счет-фактуру в двух экземплярах. Второй экземпляр счета-фактуры регистрируется у заказчика в книге продаж в установленном порядке (пункт 3, 4 статьи 168, 169 Налогового кодекса).

При осуществлении строительства объектов денежные средства инвесторов (дольщиков), поступающие на расчетный счет предприятия, выполняющего в соответствии с лицензией функции

заказчика-застройщика, осуществляющего работы по реализации инвестиционного проекта с привлечением подрядных организаций, являются источником целевого финансирования и не рассматриваются как средства, связанные с реализацией товаров (работ, услуг), и, следовательно, не являются объектом обложения налогом на добавленную стоимость. При этом оплата выполненных подрядными организациями работ за счет этих источников производится заказчиком-застройщиком с налогом на добавленную стоимость.

Сумма превышения итогового взноса инвестора над фактической стоимостью квартир, возникающая на момент оформления акта реализации инвестиционного контракта и остающаяся в распоряжении заказчика-застройщика, если иное не предусмотрено инвестиционным договором, у заказчика-застройщика облагается налогом на добавленную стоимость. На указанную сумму денежных средств заказчиком-застройщиком составляется счет-фактура в двух экземплярах. Второй экземпляр счета-фактуры регистрируется у заказчика-застройщика в книге продаж.

При совмещении функций инвестора и заказчика-застройщика необходимо вести отдельный учет фактических затрат и финансовых результатов от основной деятельности, а также капитальных работ и затрат, источников финансирования и формирования инвентарной стоимости объектов по инвестиционной деятельности заказчика-застройщика.

В соответствии со статьей 171 Налогового кодекса при строительстве жилого дома с привлечением инвесторов-дольщиков (юридических и физических лиц) суммы НДС, уплаченные заказчиком-застройщиком поставщикам за приобретенные материальные ценности, а также подрядным организациям за выполненные строительные-монтажные работы за счет средств целевого финансирования, у заказчика-застройщика к вычету не принимаются и включаются в затраты по строительству жилого дома.

Счета-фактуры, полученные заказчиком-застройщиком от поставщиков материальных ценностей и подрядных организаций по выполненным строительными-монтажными работами, хранятся у заказчика-застройщика в журнале полученных счетов-фактур без регистрации их в книге покупок.

При передаче заказчиком-застройщиком налогоплательщику-инвестору части объекта (квартир), введенного в эксплуатацию законченным капитальным строительством, не происходит смены собственника данной части объекта (квартир), поскольку, инвестируя часть объекта, инвестор закрепляет за собой право на

приобретение профинансированного имущества, и, следовательно, у заказчика-застройщика не возникает обязанности по исчислению и уплате НДС.

При передаче квартир инвестору заказчик-застройщик выписывает счет-фактуру в двух экземплярах с указанием фактической стоимости передаваемых квартир и отражением суммы НДС, входящей в стоимость передаваемых квартир. Один экземпляр счета-фактуры передается налогоплательщику-инвестору, второй подшивается в журнал учета выставленных счетов-фактур без регистрации его в книге продаж у заказчика застройщика.

Заказчик-застройщик выписывает счета-фактуры инвестору после оформления акта реализации инвестиционного контракта, то есть в течение пяти дней после передачи в установленном порядке квартир в соответствии с пунктом 3 статьи 168 Налогового кодекса. Основанием для выписывания заказчиком-застройщиком счетов-фактур инвесторам являются сводная ведомость затрат на строительство жилого дома и справка-расчет на долю, приходящуюся каждому инвестору.

С 1 июля 2002 года пунктом 6 статьи 171 и пунктом 5 статьи 172 Налогового кодекса установлен особый порядок вычетов сумм налога, уплаченных поставщикам по товарам (работам, услугам), приобретенным налогоплательщиком для выполнения строительно-монтажных работ. Согласно данному порядку суммы налога принимаются к вычету по мере постановки на учет объектов завершеного капитального строительства или реализации объекта незавершеного капитального строительства. В связи с тем, что право налоговых вычетов имеет инвестор как собственник построенного объекта, последний может предъявить НДС к вычетам на основании счета-фактуры, выписанного заказчиком-застройщиком на сумму уплаченного им налога при расчетах с поставщиками и подрядчиками при соблюдении условий, установленных пунктом 5 статьи 172 Налогового кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 171 Налогового кодекса вычетам подлежат суммы налога, предъявленные налогоплательщику и уплаченные им при приобретении товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации либо уплаченные налогоплательщиком при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации в таможенных режимах выпуска для свободного обращения, временного ввоза и переработки вне таможенной территории в отношении:

- товаров (работ, услуг), приобретаемых для осуществления операций, признаваемых объек-

тами налогообложения в соответствии с главой 21 Налогового кодекса;

- товаров (работ, услуг), приобретаемых для перепродажи.

Квартиры, приобретаемые в порядке долевого участия в строительстве жилья, не относятся к объектам производственного назначения, следовательно, налогоплательщик-инвестор принимает их на учет по стоимости с учетом НДС, выделенного в счете-фактуре, который к вычету не принимается.

Вопрос²¹: В целях правильного применения налогового законодательства просим проконсультировать по вопросу исчисления НДС при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления.

Ответ: На основании пункта 10 статьи 167 НК РФ по выполненным строительно-монтажным работам для собственного потребления сумма налога на добавленную стоимость исчисляется по мере принятия на учет объекта завершеного капитального строительства.

Согласно пункту 5 статьи 172 НК РФ суммы налога на добавленную стоимость по товарам (работам, услугам), приобретенным налогоплательщиком для выполнения строительно-монтажных работ, подлежат вычету также по мере постановки на учет объекта завершеного капитального строительства. При этом Федеральным законом Российской Федерации от 29.05.2002 № 57-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что вычеты сумм налога на добавленную стоимость по указанным товарам производятся по мере постановки на учет объектов завершеного капитального строительства (основных средств) с момента, указанного в абзаце 2 пункта 2 статьи 259 НК РФ.

Согласно статье 257 НК РФ под основными средствами в целях налогообложения понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

При этом основные средства согласно пункту 9 статьи 258 НК РФ, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав соответствующей амортизационной группы с момента документально подтвержденного факта подачи документов на регистрацию указанных прав.

²¹ Управление по Иркутской области

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 259 НК РФ начисление амортизации по объекту амортизируемого имущества начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. Таким образом, исчисление указанных сумм НДС производится в месяце, начиная с которого начисляется амортизация по объекту (следующем за вводом объекта в эксплуатацию). Таким образом, объект рассматривается как основное средство только после начала его фактического использования для ведения

деятельности, направленной на получение дохода.

При этом началом фактического использования объекта является ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая вышеизложенное, вычеты сумм налога на добавленную стоимость по приобретенным налогоплательщиком для выполнения строительно-монтажных работ товарам (работам, услугам) при соблюдении прочих условий следует осуществлять в месяце, следующем за месяцем, в котором объект введен в эксплуатацию, то есть с момента начисления амортизации.

Об обложении НДС средств на содержание служб заказчика-застройщика²²

Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Новосибирской области во исполнение письма МНС Российской Федерации от 21 февраля 2003 г. № 03-1-08/638/17-Ж751 сообщает:

В соответствии со статьями 146 и 162 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогом на добавленную стоимость облагаются операции по реализации на территории Российской Федерации товаров (работ, услуг) независимо от источника финансирования, а также полученные налогоплательщиком денежные средства, иначе связанные с оплатой реализованных товаров (работ, услуг).

Согласно статье 39 Кодекса реализацией товаров, работ или услуг организацией или индивидуальным предпринимателем признается соответственно передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами, услугами) права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

Под услугой в соответствии со статьей 38 Кодекса для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

В соответствии с пунктом 1.4 письма Минфина России от 30.12.93 № 160 «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» под застройщиками понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объектов, в том числе функций технического надзора.

Расходы по содержанию застройщиков (т.е. на выполнение ими указанных функций) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

В целях налогообложения деятельность застройщика по выполнению перечисленных выше функций, в том числе технического надзора, следует рассматривать как оказание услуг независимо от примененного налогоплательщиком порядка отражения проводимых операций на счетах бухгалтерского учета и источника финансирования, которые подлежат обложению налогом на добавленную стоимость на общих основаниях.

Вопрос: Организация является генеральным подрядчиком. Строительство ведется с привлечением субподрядчиков. При получении от заказчика аванса на выполнение строительных работ и частичной передаче этих сумм субподрядчикам какая организация должна уплатить налог на добавленную стоимость с полученных авансов: генподрядчик или субподрядчик?

Ответ: Все денежные средства, полученные генподрядчиком в качестве авансовых или иных платежей, связанных с выполнением работ, в момент зачисления их на счет организации в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 162 Налогового кодекса РФ включаются в налоговую базу для исчисления налога на добавленную стоимость. Субподрядчики, получившие денежные средства от генподрядчика, также включают указанные суммы в налогооблагаемую базу по НДС в момент их получения.

²² Управление по Новосибирской области