

**ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 4 (7)

Подписной индекс 10031
по каталогу российской прессы
Почта России

Москва 2005

Ценообразование в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ

Основан в 2004 году
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
Лариса Подгорная

Ответственный секретарь
Татьяна Кочергина

Редакторы
Ольга Гурина
Иоанн Родендорф
Ольга Дорошук

Руководитель аналитической службы
Павел Давыдов

Верстка
Галина Давыдова

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: 974-7212, 974-7213, 951-4464, 951-3358

Подписано в печать 19.12.2005 г. Формат 60x90 1/8.
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 10,9
Тираж 100 экз. Заказ № 941
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 «Консультант Плюс: Версия Проф, Москва Проф.»

Перепечатка материалов допускается только с разрешения издателя

СОДЕРЖАНИЕ

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

- 5 Россия:**
Вопиющая бесхозяйственность в производстве нерудных материалов
А.В. Ночной
президент Союза производителей бетона, заслуженный строитель России,
член европейской ассоциации «ЕРЕМКО»

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- 10 Возможности определения стоимости объектов в рыночных условиях**
Григорий Хайкин
заведующий кафедрой ценообразования, оценки имущества и сметного дела
ГАСИС, профессор, доктор экономических наук

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

- 14 Русь уходящая. Новогодняя репродукция без вида на будущее**
Динамика изменения жилой площади, приходящейся на душу населения
По данным Московского городского комитета государственной статистики

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 25 О форме разрешения на строительство**
и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698

ПРИКАЗЫ

- 29 О средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья**
на IV квартал 2005 г.
Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации
от 12 сентября 2005 г. № 92

ПИСЬМА

- 32 Письмо министерства финансов Российской Федерации**
от 7 сентября 2005 г. № 03-11-04/2/71
- 33 Письмо Министерства финансов Российской Федерации**
от 3 октября 2005 г. № 03-03-04/1/238
- 34 О размещении заказов на закупки товаров, работ, услуг**
для государственных нужд на 2006 год
Письмо Министерства экономического развития и торговли
Российской Федерации от 5 сентября 2005 г. № 13785-АШ/ДО7

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 35 О комплексе мероприятий по обеспечению безопасности проживания граждан**
и сохранению общего имущества жилых домов
Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга
от 1 июня 2005 г. № 47-Р

- 48 Об утверждении методических рекомендаций по формированию тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые государственными учреждениями Санкт-Петербурга**

ПИСЬМА

Распоряжение Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Санкт-Петербурга от 1 августа 2005 г. № 52-Р

- 57 О рекомендуемой методике работы по созданию товарищества собственников жилья**

УКАЗАНИЯ

Инструктивное письмо Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 31 мая 2005 г. № 2-1567/05

- 65 Система нормирования в проектно-конструкторском комплексе. Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в городе Москве МРР-3.1.10.02-04**
Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

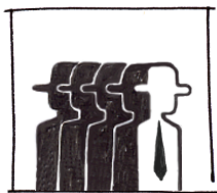
РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 80 Об утверждении порядка согласования в Министерстве экономики Московской области цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг**

Распоряжение Министерства экономики Московской области от 17 июня 2005 г. № 14-РМ

КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

- 84 Вопросы по налогообложению**



Россия:

Вопиющая бесхозьяйственность в производстве нерудных материалов

Статья перепечатывается из «Строительной газеты» № 44 от 4 ноября, 2005 г.
с разрешения редакции

Она наносит огромный экономический, экологический ущерб государству, препятствует выпуску высококачественной строительной продукции. Как избавиться от этого очень дорогостоящего порока?

Беседа на эту тему с президентом Союза производителей бетона, заслуженным строителем России, членом европейской ассоциации «ЕРЕМКО» А.В. Ночным

- Александр Викторович, вы много лет возглавляли одно из ведущих предприятий Москвы по производству товарного бетона, почти ежедневно сталкивались с работой поставщиков минерально-сырьевых ресурсов. На ваш взгляд, в чем причина глубокого застоя в области нерудных строительных материалов, без которых не обходится ни одна стройка?

- Главная причина — техническая отсталость. Сегодня износ технологического оборудования в этой сфере достиг 80 процентов. Основная часть карьеров введена в эксплуатацию 30 лет назад, стало быть, техника давно устарела, неспособна дальше работать. По этой причине закрыты десятки карьеров в Орловской, Ульяновской, Омской, Амурской, Камчатской и других областях.

Но самое тревожное — снижаются объемы поставок щебня и песка, гравия и известняка, асбеста и слюды, камня и силикатов, других материалов. В прошлом году для нужд строительного комплекса поставлено чуть больше 170 миллионов кубометров различного сырья, а нужно в два раза больше. К примеру, доля выдачи на-гора песчано-гравийной массы уменьшилось в два раза. Почти на столько же раз сократился поток гравия и щебня. Недостающий высокопрочный щебень приходится завозить с Украины и из Бе-

лоруссии. А это очень накладно. Доля затрат на транспортировку минеральной массы у нас составляет почти 70 процентов в сумме затрат на горные работы. Расстояния на доставку сырья от «забоя» до перерабатывающих заводов из года в год увеличиваются. В среднем они сейчас составляют 12-15 километров от карьера до места назначения.

- А если открыть, оборудовать новые карьеры, как говорится, ближе к потребителям?

- Это довольно сложно с технической, финансовой и технологической позиций. Во-первых, если карьер даже открыт, вести здесь разработку нельзя без геологической экспертизы, а вдруг не то сырье окажется? А заказывать геологоразведывательные работы довольно дорого, не у всех на это хватит средств.

Во-вторых, на объектах подобного рода бывает засилье ручного труда, здесь сложно применять новую технику. Потому и продукция тут производится низкого качества. К тому же сегодня, к сожалению, отсутствует обязательная сертификация строительных материалов, она является чисто добровольной. Это как раз на руку бракоделам и нечестным работникам. Кстати, в технологиях горных работ за последнее десятилетие существенных перемен не произошло, все делается по старинке.

В-третьих, большинство нерудных месторождений обводнено. Глубина воды на песчано-гравийных и карбонатных месторождениях нередко превышает 15 метров. Чтобы уменьшить вредное воздействие на природную среду, стремятся разрабатывать месторождения без водопонижения. Возможность применения земснарядов ограничена. Обычно на отечественных карьерах для выемки из подводного забоя песчано-гравийно-валунных и взорванных скальных пород применяют драглайны. Поскольку этот вид оборудования предназначен для других работ, их производительность и глубина черпания снижаются в три раза по сравнению с проектной. Эту особенность драглайнов обычно не учитывают, из-за чего часть обводненных запасов теряется. Специализированное оборудование для разработки обводненных месторождений, например, плавучие трейферные снаряды или канатные скреперы, в нашей стране не выпускаются и до сего времени не покупаются за рубежом.

- Насколько я знаю, суммарная стоимость годовой добычи нерудного минерального сырья оценивается в 150-180 миллиардов долларов, то есть получается более миллиона на каждого россиянина. Так почему же мы все время говорим о нехватке сырья?

- Увы, почти половину извлеченного из недр богатства выбрасываем, топчем под ногами. Мы равнодушно относимся к таким цифрам: свыше 10 миллиардов кубометров вскрышных пород в угледобывающей отрасли превращаются в пустые горы. Некоторые скажут: это неизбежно. Спорить тут вроде бы сложно, но опыт Запада опровергает мнение скептиков. Там ничего не пропадает. Вскрышные породы тщательно исследуются, берутся на учет пласты глины, песка, скальных пород, потом все идет на переработку.

Например, германское предприятие в Вюлфрате при добыче и переработке миллионов тонн известкового сырья разделяет его при измельчении и промывке на 8-10 фракций.

Более крупные фракции обжигаются в шахтных печах, средние — во вращающихся печах, а самые мелкие вместе с глиной и осадками от промывки используются в подготовке цементной сырьевой шихты, которая обжигается на клинкер.

Большая часть переработанной извести размалывается для последующей поставки заводам силикатного кирпича и ячеистого бетона. Еще одну порцию перерабатывают в гидратную известь, которая применяется в строительстве, машиностроении, других отраслях. Можно привести и другие примеры высокого уровня использо-

вания отходов побочных продуктов в производстве стройматериалов за рубежом.

В нашей же стране безотходные технологии не в почете, находятся в межведомственном пространстве несовершенного экономического рынка, в котором отсутствуют государственные интересы и ответственность. Вот факт. На Курской магнитной аномалии при добыче руды встречаются мощные пласты песка, глины, мела. Но эти попутные «мелочи» никого не интересуют. И мощная добывающая техника по вине бесстрастных и равнодушных хозяев сбрасывает в отвалы миллионы тонн ценных сырьевых компонентов, при этом смешивает так, что последующее их использование невозможно. А между тем рядом находятся предприятия стройматериалов, которые затрачивают огромные финансовые и материальные средства для добычи той же глины, песка, извести, мела на сопредельной территории.

Угольная промышленность сбрасывает в рукотворные горы отходов миллионы тонн глинистых материалов. Все идет прахом, а рядом бедствуют кирпичные заводы, они всеми силами стараются заполучить гектар, другой пахотной земли, чтобы вырыть для себя глиняный карьер. Такой парадокс может быть только у нас.

- Выходит, мы закапываем в землю миллиарды рублей, продолжаем разработку новых месторождений минерально-сырьевых ресурсов вместо того, чтобы эти инвестиции направить на переработку попутного, технологического сырья?

- Выходит, так. В нашей стране добыча природного минерального сырья становится крайне дорогим и убыточным производством. Кстати, за рубежом уже наложили вето на неоправданную разработку недр. В некоторых странах, например, в Великобритании, ФРГ, Японии, запрещена разработка карьеров для извлечения песка, гравия, щебня. Нехватку, к примеру, в плотных заполнителях они восполняют за счет переработки технологических отходов. Особенно активно и серьезно используются продукты разрушения старых бетонных и железобетонных конструкций, крупнотоннажные отходы промышленности.

Лом бетона, асфальто- и железобетона, черепицы в течение десятилетий используется для выпуска кондиционных щебня и дробленого песка. В мире производится не менее 300 миллионов тонн нерудных строительных материалов из отходов. Преобладающий вид вторичного сырья зависит от традиций каждой страны. Так, в Ирландии основным источником вторичного сырья является кирпичная кладка.

В Японии и Швеции щебень из отходов приравнен в правах к щебню из прочных скальных пород, использование подобного рода заполнителей экономически выгодно. Во-первых, экономятся природные ресурсы, во-вторых, утилизируются отходы промышленности. Это ведет к уменьшению техногенной нагрузки на окружающую среду, ее оздоровлению. Например, в Нидерландах объем бетона, образующегося в результате разрушения старых конструкций, составляет ежегодно 10 миллионов кубометров. Это примерно одна треть объема бетона, который используется в новых конструкциях.

В Российской Федерации уже накоплено более 100 миллиардов тонн различных твердых отходов. Для их размещения отведены сотни тысяч гектаров земель, изъятых из хозяйственного оборота! Используются подобные отходы неудовлетворительно. У нас для извлечения того же щебня разрабатываются новые карьеры. На их благоустройство затрачиваются миллионы рублей, тогда как щебень можно с успехом получать из материала разобранных старых зданий.

В производстве легких бетонов тоже используется много природных пористых заполнителей. Их добыча обходится дорого, к тому же объем готовой продукции не превышает 10 процентов от общей потребности. Я говорю о горных породах вулканического и осадочного происхождения, из которых путем дробления и отсева по фракциям получают вулканические пемзы, шлаки, туфы, а также базальты и андезиты. Месторождения таких пород находятся лишь на Камчатке и Курильских островах. Не везде имеются высококачественные фракционные щебень, гравий и песок для приготовления тяжелых и мелкозернистых бетонов.

- Известно, что строительные комплексы 30 областей России не имеют своих собственных высококачественных плотных заполнителей, в частности щебня и гравия. Далеко не везде производят классифицированные по зерновому составу плотные пески, удовлетворяющие требованиям стандартов. Их приходится завозить издалека. А это ведет к удорожанию производства строительных материалов и конструкций. Как же быть?

- Надо внедрять современные безотходные технологии. Концепция развития строительной индустрии должна предусматривать замкнутый цикл использования различных рециркулируемых материалов, включающий первичное, вторичное, третичное использование материалов и т. д. Это дает возможность сократить потре-

ние невозобновляемых природных ресурсов, обеспечивать стране реализацию концепции устойчивого развития, учитывающей интересы будущих поколений.

В Дании, например, при высокой плотности населения и ограниченных природных ресурсах уровень утилизации рециркулируемых материалов сегодня составляет 100 процентов. У нас тоже есть резервы. Если заменить природный песок шлаковым и зольным, хотя бы в объеме 4 миллионов кубометров, то это принесет суммарную прибыль около 320 миллионов рублей, ежегодную экономию около 4 тысяч тонн дизтоплива. А если заменить в том же количестве природный щебень на шлаковый, то мы получим прибыль в размере 8 миллиардов рублей.

Ежегодная прибыль от производства и использования многопередельных золошлакопродуктов в строительстве может составить в 2005-2007 годах около 12 миллиардов рублей.

- Извините, Александр Викторович, но некоторые ученые и специалисты скептически относятся к качественным параметрам искусственно созданных щебня, гравия, песка.

- Что ж, их понять можно, но и возражать надо смело, поскольку зарубежная практика уже давно доказала: бояться нечего. Скажем, бетон на их основе прочен, долговечен, экологически чист. В странах Запада доля пористых заполнителей, созданных искусственно, составляет около 60 процентов в общем объеме производства заполнителей. В нашей стране они тоже находят широкое применение. Достаточно назвать известный всем керамзит, который используется в изготовлении стеновых панелей. В общем объеме выпуска пористых заполнителей он занимает около 80 процентов.

На Чусовском металлургическом комбинате уже действуют установки по изготовлению щебня и песка из высокоосновных ($M_o > 2,5$) электросталеплавильных шлаков. Из них получены высококачественные заполнители для тяжелых бетонов. При этом исключена стадия механического дробления закристаллизованного шлака на щебень и песок. Щебеночно-песчаная смесь получается дешевым способом непосредственно в технологическом цикле охлаждения и диспергирования шлакового расплава текущего выхода. Необходим лишь последующий рассев этой смеси на фракции.

Значит, нужно настойчивее, с государственным участием создавать такие установки, тем более что в нашей стране шлаковых расплавов за год увеличивается до 30 миллионов тонн. Из них можно получать 25 миллионов кубометров вы-

сокачественных фракционных заполнителей для тяжелых и мелкозернистых бетонов. Пока же мы не по-хозяйски распоряжаемся отходами черной, цветной металлургии, машиностроительных предприятий. Реализуется ежегодно всего один миллион шлакового сырья. Доля пористых заполнителей из отходов и побочных продуктов промышленности составляет немногим более 7 процентов. В основном это пористые щебень и песок из доменного шлака, так называемая шлаковая пемза.

По подсчетам ученых и специалистов, уже сегодня можно получать как минимум 30 процентов таких заполнителей от общей их потребности. Для этого имеются огромные объемы сырьевых материалов, есть и эффективные технологии переработки отходов промышленности в нужные заполнители. Например, созданная НИИЖБом и Уральским институтом металлов энергоэффективная несложная технология производства пористого шлакового гравия с остеклованной структурой (шлакостекло-гранулят) позволяет производить в год до 5 миллионов высококачественных заполнителей для легких бетонов.

- Мы много говорим о сыпучих материалах. А как обстоят дела с огнеупорными и тугоплавкими глинами?

- К сожалению, неважно. До 35 процентов таких глин в нашу страну завозится с Украины. Дело в том, что у нас крайне мало специальных установок для их обогащения. А без этого их нельзя использовать в керамической, фаянсовой и других сферах промышленности строительных материалов.

- Обычно, когда встает вопрос «Что делать, как выходить из тупиковой ситуации?», чиновники из верхних эшелонов власти разводят руками: «Вся загвоздка в нехватке финансовых средств...». Вы бы согласились с таким ответом?

- Конечно, нет. Это обычная отговорка, за которой кроются самоуспокоенность, консерватизм и безответственность. Инвестиции привлечь можно, если бы у нас существовала четкая государственная программа по освоению недр с точным анализом экономического и финансового состояния добывающих и перерабатывающих предприятий. Но такой программы нет, как и нет аналитико-координирующего органа в подотрасли нерудных материалов. Все пущено на самотек, а самотечное производство негативно сказывается на развитии всего строительного комплекса, на качестве выпускаемых материалов.

Финансирование — безусловно, вопрос болезненный и крайне важный, однако он решается

келейно, в узких ведомственных кругах. Кто точно скажет, сколько валюты получает страна от экспорта гранита и мрамора, которые пользуются за рубежом огромным спросом? Неизвестно. Говорят, всего 0,5 миллиона долларов, но в это верится с трудом. Ведь красные граниты, к примеру, Шкурлатовского месторождения (Воронежская обл.) отличаются широкой гаммой цветовых оттенков, высокой декоративностью, а значит, и ценятся они высоко.

А взять уникальное месторождение камня диабаз (Новосибирская обл.). Он нарасхват идет в любую страну Запада, поскольку из диабазы производятся необычные, высококачественные строительные материалы и изделия. Его активно продают, но сколько и куда направляются финансовые средства? Мало кто знает.

Государственные органы как бы со стороны смотрят на то, что происходит «внутри» подотрасли, глубоко не анализируют положения дел, удовлетворяются скупой, порой недостоверной информацией. И это настораживает, наводит на грустные размышления. Они напрямую адресуются Правительству России: довольно терпеть застой в важнейшей сфере стройкомплекса страны. Надо, наконец, выработать научно обоснованную, целенаправленную программу добычи нерудного сырья. Ведь это нелепость, парадокс — в стране миллиарды тонн поверхностных запасов сырьевых компонентов, различных техногенных отходов, которых вполне хватит для производства стройматериалов, а мы, расходуя огромные финансовые средства, плодим карьеры, неоправданно эксплуатируем недра земли, истощаем полезные ископаемые, которые необходимы для будущего страны. Нужно ориентироваться не на легкую, порой беспредельную неконтролируемую добычу минеральных ресурсов, а на внедрение безотходных технологий по переработке всего, что годится для промышленности стройматериалов.

Особое значение имеют стандартизация и сертификация сырьевых материалов. В восьмидесятые годы был утвержден ряд стандартов на сырье для производства нерудных строительных материалов, но в сутолоке рыночных реформ многие из них забыты, аннулированы. Это отрицательно сказывается на качестве выпускаемой продукции.

Важно упорядочить законодательно-правовые вопросы. Сосредоточение в одном федеральном органе — Минприроды — всего многообразия проблем, связанных с деятельностью горнодобывающих предприятий, поисковыми и разведочными работами, думается, ошибочно. Оно не

всегда эффективно использует свои разрешительно-запретительные функции, зачастую в своем «законотворчестве» не учитывает интересы и нужды «второстепенных» горнодобывающих производств и особенно предприятий отрасли строительных материалов.

Требуется разработка рациональной структуры использования минерально-сырьевых ресурсов в каждом регионе России, а в перспективе надо вво-

дить кадастры (банки данных) всех предприятий, занимающихся добычей и переработкой природного сырья. Это необходимо для того, чтобы на государственном уровне регулировать и контролировать использование недр земли, планировать дальнейшую перспективу развития промышленности нерудных материалов.

Беседовал Иван Фомин



Возможности определения стоимости объектов в рыночных условиях

Григорий Хайкин

Заведующий кафедрой ценообразования, оценки имущества и сметного дела Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы, профессор, д.э.н.

Статья перепечатывается из «Строительной газеты» № 44 от 4 ноября.2005 г. с разрешения редакции

ОТ РЕДАКЦИИ

В инвестиционной сфере до сих пор приходится сталкиваться со сложившейся в прошлом системой управленческих механизмов. Один из примеров - попытка придать обязательный характер применению централизованно разработанных сметных нормативов. Соответственно, формирование сметной стоимости строек и объектов выдается за основные аспекты ценообразования в строительстве. При этом недооценивается рыночная стоимость, которая характеризует объект более полно и многогранно, отражая не только величину затрат на строительство, но и его потребительские характеристики.

В последние годы происходят кардинальные сдвиги в инвестиционной сфере, обусловленные переходом к рыночной экономике, которые отражают, прежде всего, новые подходы к источникам финансирования, отмену монополизма государственного инвестирования, вовлечение в подрядную деятельность предприятий всех форм собственности.

Сложилась качественная новая инвестиционная модель, включающая участников рынков инвестиций, строительной продукции и услуг. Ее параметры и механизм функционирования определены рядом законодательных и нормативных актов и в т.ч. Федеральным законом от 8 августа 1999 г. № 39 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Заложенные в нем правовые и экономические основы инвестирования базируются на рыночных принципах и предусматривают самостоятельное определение инвесторами объемов и на-

правлений капитальных вложений на основе договоров в соответствии с Гражданским кодексом РФ, свободное привлечение организаций и физических лиц для реализации проектов. Что касается государственного регулирования, то оно ограничено косвенными методами. Для бюджетных инвестиций предусмотрено их размещение, как правило, на конкурсной основе.

Однако на практике по-прежнему широко используются управленческие механизмы и структуры взаимоотношений, сложившиеся в рамках административно - распределительной системы.

Указанное несоответствие весьма ощутимо в сметном нормировании, что отражает внутреннее противоречие, а во многих случаях несовместимость целей и задач инвестиционной и подрядной деятельности в условиях рынка и устаревших форм и методов определения стоимости строительной продукции.

Как известно, целью инвестиционно-строительной деятельности предприятий, осуществляемой ими самостоятельно «на свой страх и риск», является получение прибыли от реализации построенных объектов. Этим обстоятельством определяется приоритет договора между субъектами инвестиционной деятельности – инвесторами, заказчиками, подрядчиками, поставщиками продукции и услуг, проектно-изыскательскими организациями, и обусловленное этим равноправие сторон, экономические и правовые гарантии от вмешательства в отношения сторон государственных органов и должностных лиц.

Реализация качественно новых для нашей экономики принципов инвестирования и подрядной деятельности нередко затрудняется сложившейся системой отношений и связей между ее участниками. Вследствие инерционности производственно-экономических процессов зачастую предпринимаются попытки придать отжившим способам управления легитимность путем издания не вписывающихся в новую экономику и нежизнеспособных нормативных актов и методик, которые преподносятся как неизбежные в переходный к рыночной экономике период. К таким, не вписывающимся в рыночные отношения методическим решениям, относится, например, положение, согласно которому рекомендательный характер сметных нормативов при определении стоимости строительства ограничен кругом строек, возводимых за счет средств предприятий и физических лиц, а для строек, осуществляемых с привлечением бюджетных средств всех уровней, оставлен архаичный принцип, родившийся в плановой экономике – обязательный характер применения разработанных централизованно сметных нормативов. Столь же необоснованным выглядит, на наш взгляд, положение об обязательной регистрации в бывшем Госстрое территориальных единичных расценок (ТЕР-2001). Оно реанимировано в новых условиях несмотря на то что в ходе административной реформы ликвидирован сам Госстрой и пришлось вести поиск ведомства, которое должно выполнять эту надуманную функцию, без чего утвержденные в субъектах федерации ТЕР не получают прав гражданства.

Необходимость преодоления указанной ситуации приобретает особую остроту в связи с тем, что освоение рыночных методов ценообразования в строительстве, приходится на период, когда происходит событие, имеющее особое значение для экономики отрасли - проводится переход на применение новой сметно-нормативной базы при определении стоимости

строительства. В строительном ценообразовании появилась новая точка отсчета для базисной оценки инвестиций и подрядной деятельности: взамен 1 января 1984 года - 1 января 2000 года.

Новые методические документы и сметные нормативы составляют необходимый задел для формирования стоимости строек в базисном уровне цен 2001 г.

Вместе с тем сегодня, как и в прошлом, основные аспекты ценообразования в строительстве сводятся в конечном счете – к формированию сметной стоимости строек и объектов. Вопросы определения рыночных типов цен на строительную продукцию и услуги либо вообще не рассматриваются в методических документах Госстроя, либо освещаются в «художественной манере» с использованием малосодержательных терминов, типа – «на основе сметной стоимости» «с учетом сметной стоимости» и т.п.

В этом проявляется как игнорирование существа различий между указанными экономическими категориями, так и предпринимаемые в последнее время попытки приспособить рыночные ценовые категории к стандартам привычного калькуляционного подхода.

Рассмотрим некоторые черты, характерные для основных типов цен на строительную продукцию - сметных, рыночных и договорных, получающих распространение в современном строительстве.

Прежде всего, следует иметь в виду, что они не просто различаются по своему назначению, порядку определения, структуре, способам использования.

Главное различие - эти типы цен формируются в разных системах координат.

Сметная стоимость содержит стоимостную оценку фиксированных проектных решений с использованием сметных нормативов, определяемых как правило, централизованно. Смета на строительство объекта выступает в качестве неотъемлемой составной части проекта.

Калькуляция как основной способ определения сметной стоимости имеет целью учесть в смете объемы работ, обусловленные принятыми в проекте объемно-планированными и конструктивными решениями, а также условиями осуществления строительства, предусмотренными ПОС и ППР. Смета призвана ответить на вопрос – каков нормативный размер средств на строительство объекта. Сметная стоимость отражает существенный, но преимущественно один аспект - величину затрат на строительство объекта.

Рыночная стоимость объекта – категория иного порядка. Она определяет наиболее веро-

ятную цену, которая может быть получена при реализации объекта на открытом рынке в условиях свободной конкуренции. Для формирования такой цены необходим ряд условий – стороны должны располагать всей необходимой информацией об объекте, на уровень цены не должны влиять какие либо форс-мажорные обстоятельства, одна сторона не обязана продавать, а вторая – не обязана покупать объект, реализуемый в условиях свободного волеизъявления сторон на открытом рынке.

Формируемая по законам рынка в процессе торгов рыночная стоимость характеризует объект более полно и многогранно, отражая не только величину затрат на строительство, но и его потребительские характеристики, уровень эксплуатационных затрат, срок службы, соответствие экологическим и определенным эстетическим требованиям, местоположение, близость к местам отдыха и развлечений и т.п.

Этот тип цены в рыночном ценообразовании по своему экономическому содержанию приближается к категориям, принятым в оценочной стоимости.

Договорная цена, определяемая в договорном процессе подрядчиком и заказчиком (инвестором), формируется по результатам подрядных торгов. Она базируется на стартовой цене, учитывающей сметную стоимость строительства, а в ряде случаев рыночную стоимость аналогичных объектов, особенно при строительстве крупных, уникальных, технически сложных. При этом договорная цена может определяться и на предпроектной стадии с использованием укрупненных сметных нормативов и удельных показателей стоимости построенных (запроектированных) объектов, выступая в качестве ценового ориентира в процессе рабочего проектирования и строительства.

Иногда высказываются суждения, согласно которым только сметная стоимость строительства объекта, согласованная сторонами, и составляет договорную цену. Такой способ определения договорной цены возможен, если стороны пришли к соглашению об этом.

Вместе с тем, по нашему мнению, не следует считать указанный подход к определению договорной цены универсальным или даже единственным правильным.

Известно, что определение сметной стоимости, предусматривает во многих случаях усреднение сметно-нормативных параметров, применение укрупненных ресурсно-стоимостных показателей, использование исходной статистической информации прошлых периодов. Наряду с этим постоян-

ные изменения в материально-технической базе строительства, применяемых материалах, конструкциях, решение использования строительной техники, обновление управленческих технологий и структур менеджмента не находят своевременного отражения в сметных нормативах и, следовательно, в сметной стоимости.

Расхождения между реальными по отдельным стройкам и принятыми в сметных нормативах усредненными ресурсно-стоимостными показателями (отраслевыми, региональными и т.п.) раньше в административно-распределительной системе рассматривались как объекты текущего планового регулирования (задания по снижению себестоимости СМР, план прибыли и т.п.).

В рыночной экономике для каждой организации неизмеримо возросло значение задачи свести к минимуму указанные «ножницы», ибо прибыль сегодня – не просто один из показателей деятельности: она определяет существование жизнеспособности организации. Сказанное относится и к ряду других видов затрат, не возмещаемых при действующей системе сметного нормирования.

В рыночной экономике универсальным инструментом регулирования подобных расхождений выступает конкуренция на рынке строительных объектов и услуг. И один из основных ее рычагов – договорная цена на строительную продукцию.

Существенный ее элемент – учет реальных построечных условий, применяемых конструкций и строительной техники, особых требований инвестора по срокам и качеству работ, соглашения об учете строительных и предпринимательских рисков, предложений сторон об изменениях в проектных решениях, призванных обеспечить отражение научно-технических достижений, снижение эксплуатационных затрат и т.п.

Особое значение при определении договорной цены в условиях продолжающейся инфляции имеет учет прогнозных изменений сметных затрат и рыночной стоимости, в т.ч. за период строительства, имея в виду необходимость постепенного отказа от практики применения среднеотраслевых и среднерегionalных прогнозных показателей и учет инфляционных процессов по каждой стройке (объекту).

Договорная цена – это содержательная категория, отражающая реальные условия строительства объекта, которые, в конечном счете, и конкурируют на рынке.

В последнее время в ряде регионов наблюдаются случаи применения вне рыночных способов воздействия на уровень договорных цен, незави-

симо от реально складывающейся рыночной конъюнктуры: так, в некоторых регионах под воздействием прессинга со стороны инвестора имеет место искусственное, в т.ч. административное снижение уровня цен, как своего рода имитация превышения предложения над спросом по объектам массовой жилой застройки (снижение иногда достигает 3-5% и более); в отдельных регионах происходят неоправданные завышения договорных цен, сопровождаемые нередко явлениями, отражающими процессы необоснованно перераспределения ресурсов (т.н. «откаты»).

Особое значение имеет определение правового статуса каждого типа цены – сметной, рыночной, договорной, получающего признание в инвестиционной деятельности. Вопрос непростой. Изложим нашу точку зрения.

Сметная стоимость строительства – при всей значимости этого показателя – становится в условиях рынка все в большей степени категорией, необходимой для внутрифирменной деятельности организаций, планирования строительного производства, выполнения вариантных расчетов в процессе проектирования, включая выбор рациональных решений (технологических, планировочных, конструктивных), обеспечивающих улучшение потребительских характеристик, снижение затрат на производство работ.

Что касается участников инвестиционного процесса – подрядчиков и заказчиков (инвесторов) – то правовой основой их взаимоотношений в полном объеме становится договор подряда, а экономической основой – соответственно договорная цена.

Лишь договорная цена, оформленная в установленном порядке, определяет, в конечном счете, уровень цены на готовую строительную продукцию и должна учитываться в процессе финансирования и расчетов за выполненные работы, в системе гражданских и налоговых правоотношений.

Это положение прямо предусмотрено ст. 424 Гражданского Кодекса РФ: «Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон».

Приоритетное значение в формировании договорных цен на строительную продукцию име-

ет создание условий для внедрения принципа определения стоимости строительства в текущем уровне цен. Этим целям отвечают принимаемые меры по созданию общероссийской базы данных о текущих ценах на потребляемые материальные ресурсы, используемую строительную технику и оказываемые услуги. Использование новых нормативов позволяет на качественно новой основе определять стартовые предложения при определении стоимости объектов, выставляемых на подрядные торги. В сочетании с развитой системой прогнозных индексов, в т.ч. определяемых по стройкам, они создают ценовой каркас, обеспечивающий высокий уровень технико-экономической обоснованности стоимости строительства. Процедура подрядных торгов ставит надежный заслон на пути использования затратных методов формирования стоимости строительства. Перспективы дальнейшего развития механизма определения стоимости строительства органически связаны с переходом на применение договорных цен в качестве ведущего типа цен на строительную продукцию.

Сегодня работники строительных организаций, занятые сметно-договорной работой, поставлены перед необходимостью овладеть методами и практическими приемами работы в условиях рыночного ценообразования. В этих целях на Кафедре ценообразования, оценки имущества и сметного дела Госакадемии повышения квалификации и профессиональной переподготовки Федерального Агентства по образованию проводятся на постоянной основе 2-недельные учебные циклы по программам повышения квалификации с выдачей государственного Свидетельства и Квалификационного Сертификата, а также 4-х месячное обучение с частичным отрывом от работы по программам профессиональной переподготовки с выдачей государственного Диплома по направлению «Ценообразование и сметное дело».

Наряду с изучением методических материалов по применению сметно-нормативной базы 2001 г. Программа предусматривает обучение основам рыночного ценообразования в строительстве.





Русь уходящая

Новогодняя репродукция без вида на будущее

С тех пор как огромная страна, потеряв лучшие земли и став еще более безнадежно северо-восточной, устремилась к своему смутному будущему, в сознании граждан произошли существенные изменения. Не меньшие изменения произошли и в их подсознании. Легко заметить, что они, эти изменения, привели к полной расхристанности мироощущения у среднестатистического россиянина – «нас бомбили, мы спаслись». С одной стороны, на сознательном уровне люди поверили в себя, стали активно суетиться в направлении личного преуспевания, а с другой, на уровне подсознания, не очень-то верят в его осуществление. Увы, приходится констатировать: старая форма социального оптимизма утеряна, а новая не найдена.

Выражается это, прежде всего, в том, что граждане почти повсеместно перестали размножаться. И дело здесь не только в том, что новые жизненные стандарты ориентируют молодежь на приоритетное получение удовольствий, а в том, что отказ от репродукции для большинства населения – единственный способ увеличить количество имеющихся благ, приходящихся на члена семьи. «Нас должно меньше быть!» – когда-то вывел формулу улучшения жизни в условиях дефицита Михаил Жванецкий. С тех пор дефицит ликвидирован, осталось ликвидировать избыточную часть населения, лишённую новорусской пассионарности. Разумеется, ликвидировать самым гуманным способом – «естественной убылью населения», как говорит статистика. Глядя в почти военные сводки Госкомстата, только так можно объяснить почти тотальный отрицательный прирост населения в России (таблица 1). Напомним, что в «естественную» убыль населения ежегодно входят и 60 тысяч самоубийц. По этому показателю, как когда-то в балете и космосе, мы сегодня впереди планеты всей.

Радостное исключение в этой погребальной статистике составляют лишь кавказский регион, да алмазо-нефте-газоносный север. Если же взять такой показатель как *увеличение (скорость) прироста населения*, – или, как сказал бы математик с образным мышлением, «если взять вторую производную от социального оптимизма», – то положительная динамика обнаружится... опять там же: в пяти алмазо-нефтегазоносных автономных округах и областях, шести республиках кавказского региона, и республиках Алтай и Тыва. С первыми понятно: там стабильный прирост объясняется высоким уровнем жизни, которого местное население никак не ожидало, и связанной с этим эйфорией. А вот вторые, несмотря на весьма непростые жизненные условия, демонстрируют завидную репродуктивность. В сочетании с активной миграцией этот показатель настораживает. Особенно после Косово и Франции. Что же касается Алтая и Тывы – этих чакр Евразии – то тут явно не обошлось без мистики, т.к. разумное объяснение плодovitости тамошних мужчин и женщин дать трудно.

Казалось бы, повсеместное уменьшение населения (таблица 2) должно привести к пропорциональному увеличению жизненных благ, прежде всего жилья. Однако этого не произошло. С ширпотребом и едой произошло, а с жильем почему-то нет. И это при том, что ввод в действие жилья, хотя существенно и сократился, но нигде не упал до нуля (таблица 3). Если быть точным, то стабильное падение ввода жилья (до 3,5 раз) после дефолта 1998 года наблюдалось в 10 регионах. Это проблемные Ивановская, Калужская, Костромская и Тульская области, что и без статистики видно невооруженным глазом даже из окна транзитного автомобиля; натужно дымящая Челябинская область, мистический Алтай, уставшие от сибирских морозов Иркутская, Омская

и Читинская области и практически отошедший к Китаю Приморский край. А катастрофическое падение ввода жилья отмечено лишь в Мурманской области (с 1998 г. – в 3,7 раза, а с 1990 года – в 89(!) раз и составило в 2004 г. всего 6500 кв.м.). Мы сознательно отбросили додефолтный период (1990-1998 гг.), чтобы не «размазывать» общую картину. Скажем только, что в 1990-91 и 1993 гг. наблюдалось почти повсеместное падение ввода жилья, а в 1995 г. – небольшое скачкообразное увеличение.

Итак, население Российской Федерации почти повсеместно сокращается, а жилье продолжает строиться. Эти два фактора определяют положительную динамику показателя площади жилья, приходящегося в среднем на одного жителя республик, краев и областей (таблица 4).

Особая ситуация наблюдается в Москве. При стабильном отрицательном естественном приросте населения, составляющем десятки тысяч человек в год (с 1990 г. убыль москвичей составила 853 тыс. чел.!) и ежегодном вводе миллионов кв. м. жилья (за это же время построено 46 млн. 884 тыс. кв. м!) площадь жилья, приходящаяся на одного москвича выросла с 18 кв.м. в 1990 г. до 19,1 кв.м. в 2004 г., т.е. всего на 1,1 кв.м. за 14 лет (рост составил 6%). Заметим, что это были 14 из 16 лет работы «монструозного» столичного стройкомплекса, деятельность которого подавалась правительством Москвы чуть ли не как самое выдающееся деяние всех времен и народов. А результат? Гора родила мышь.

В чем причина столь бездарного разрешения богатырской беременности? А в том, что намазанная медом сладкой псевдоевропейской жизни Москва превратилась в колонию состоятельных местечковых нуворишей. Именно этот факт определяет вырожденческую статистическую картину, которую избегают комментировать власти города и дружественные им журналисты. А картина эта, по данным Госкомстата, такова. С 1990 года при *естественной* убыли населения на 853 тыс. москвичей наша резиновая столица выросла численно на 1 млн. 498,5 тыс. граждан, которые в Москве не рождались, но считаются, по терминологии Москомстата, «постоянным населением» Москвы. На них приходится (считаем): $19,1 \times 1498500 = 28$ млн. 621 тыс. 350 кв. м из 46 млн. 884 тыс. кв. м, построенных столичным

стройкомплексом за 14 лет ударного труда. Т.е. 60% жилья в Москве строится для тех, кто обеспечивает *противоестественный* прирост населения (термин наш. Использован по аналогии с госкомстатовским *естественным* приростом населения – *аналит. гр. МАИС*). Это для них, в первую очередь, героически напрягается славный столичный стройкомплекс. Поэтому и стоят десятилетиями в очередях за жильем малообеспеченные москвичи.

Наши рассуждения убедительно подтверждает статистика соседней Московской области. Здесь тоже наблюдается стабильный отрицательный прирост населения – тоже десятки тысяч человек в год (диапазон от 13 тыс. до 72 тыс. в год). За те же 14 лет *естественная* убыль населения Московской области составила 820 тыс. чел. – почти столько же, в Москве. Но в отличие от столицы, численность всех жителей области практически не изменилась – 6 млн. 665,4 тыс. в 1990 г. и 6 млн. 629,7 тыс. в 2004 г. Таким образом, построенные за 14 лет 41 млн. 60 тыс. кв. м. (тоже почти как в Москве) пошли преимущественно тем, кто жил здесь всегда. В результате, площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя Подмосковья, увеличилась с 16,1 кв. м в 1990 г. до 24 кв. м. в 2004 г. (рост – 49%, т.е. в 8 раз больше, чем в Москве).

В заключение взглянем навстречу восходящему северному солнцу. В Чукотском автономном округе при положительном приросте населения вводится столько жилья, что на одного жителя его приходится год от года все больше и больше. В 2004 г. этот показатель составил 28,8 кв.м, что в полтора раза больше, чем в Москве, и на 10-20% больше, чем в благополучных по этому показателю Московской, Новгородской и Тверской областях. Интересно, жителям Чукотки с их суровыми зимами и почти круглогодичным отопительным сезоном нужны такие просторные квартиры? Их ведь еще и обогреть надо, т.е. платить за коммунальные услуги. Жаль, что у Москвы и Чукотки не может быть среднего арифметического. Как философски заметил мудрый Лис в разговоре с Маленьким принцем – нет в жизни совершенства.

Марк Дотошный,
Аналитическая служба МАИС

Таблица 1

**Естественный прирост населения,
человек, значение показателя за год, все население, оба пола**

	1990	1995	2000	2004
Российская Федерация	332865	-840005	-958532	-792925
Центральный Федеральный округ	-73991	-348967	-364337	-317329
Белгородская область	125	-7946	-11190	-10729
Брянская область	265	-9868	-14588	-13282
Владимирская область	-609	-14494	-18056	-16240
Воронежская область	-5901	-20881	-25120	-23442
Ивановская область	-3132	-14037	-16059	-14223
Калужская область	-534	-9343	-11393	-9710
Костромская область	-635	-7302	-8134	-8079
Курская область	-2732	-10992	-13275	-12616
Липецкая область	-903	-9682	-10750	-10873
Московская область	-13209	-68619	-64859	-55593
Орловская область	-714	-6706	-8697	-8050
Рязанская область	-3230	-13474	-15544	-14000
Смоленская область	-1621	-10497	-14133	-12742
Тамбовская область	-4247	-11697	-13510	-12012
Тверская область	-5588	-19742	-21580	-19647
Тульская область	-7953	-21966	-24558	-22501
Ярославская область	-2883	-14223	-15083	-14173
г. Москва	-20490	-77498	-57808	-39417
Северо-Западный Федеральный округ	12874	-118406	-124444	-113560
Республика Карелия	2481	-6116	-5709	-5772
Республика Коми	7609	-3952	-3688	-3721
Архангельская область	5761	-8988	-10390	-8640
Ненецкий автономный округ	531	32	10	76
Вологодская область	1989	-10219	-9382	-10554
Калининградская область	2495	-4722	-7037	-8500
Ленинградская область	-2563	-18428	-20281	-19921
Мурманская область	6401	-3417	-2785	-2791
Новгородская область	-1397	-8769	-9017	-8744
Псковская область	-2690	-10913	-11729	-11209
г. Санкт-Петербург	-7212	-42882	-44426	-33708
Южный Федеральный округ	95480	-43850	-75750	-28251
Республика Адыгея	796	-1677	-2639	-1997
Республика Дагестан	36727	29980	22121	25849
Республика Ингушетия	0	5022	6346	5043
Кабардино-Балкарская Республика	8839	2608	415	719
Республика Калмыкия	4159	962	34	739
Карачаево-Черкесская Республика	3722	1132	-295	131
Республика Северная Осетия-Алания	4801	207	-1447	-770
Чеченская Республика	20954	0	0	22149
Чеченская и Ингушская республики	20954			
Краснодарский край	-368	-26511	-32124	-23308
Ставропольский край	7784	-7618	-12505	-10906

	1990	1995	2000	2004
Астраханская область	4655	-3506	-4439	-2676
Волгоградская область	3382	-15084	-19268	-15540
Ростовская область	29	-29365	-31949	-27684
Приволжский Федеральный округ	96943	-163573	-205118	-187660
Республика Башкортостан	25742	-6112	-11908	-11993
Республика Марий Эл	4178	-2662	-4256	-4383
Республика Мордовия	1892	-4871	-7690	-7079
Республика Татарстан	20058	-9522	-14277	-12661
Удмуртская Республика	8529	-6961	-5596	-5756
Чувашская Республика	7571	-3885	-6277	-5637
Кировская область	1510	-13358	-13295	-13581
Нижегородская область	-5881	-35637	-37611	-37056
Оренбургская область	12378	-7200	-10280	-8738
Пензенская область	173	-10610	-14159	-13465
Пермская область	8536	-19969	-18637	-17477
Коми-Пермяцкий автономный округ	729	-795	-1072	-1461
Самарская область	3954	-20508	-28123	-19706
Саратовская область	4258	-15485	-22410	-19583
Ульяновская область	4045	-6793	-10599	-10545
Уральский Федеральный округ	48515	-58490	-64266	-41336
Курганская область	3425	-6254	-7061	-6924
Свердловская область	4708	-33045	-37207	-26170
Тюменская область	30150	2378	4091	11647
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	16458	4377	6153	10549
Ямало-Ненецкий автономный округ	6401	3230	3076	4289
Челябинская область	10232	-21569	-24089	-19889
Сибирский Федеральный округ	94824	-88766	-100679	-84317
Республика Алтай	1627	216	262	498
Республика Бурятия	9583	-277	-1501	-1469
Республика Тыва	5452	2162	701	2037
Республика Хакасия	2664	-2379	-2470	-2310
Алтайский край	4847	-16213	-13139	-12841
Красноярский край	14372	-12810	-16345	-11515
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	482	36	22	292
Эвенкийский автономный округ	325	85	28	49
Иркутская область	17347	-11168	-12767	-10539
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	2058	314	-72	-116
Кемеровская область	4984	-23697	-22596	-20692
Новосибирская область	6558	-15270	-15384	-12142
Омская область	12081	-4434	-10350	-8629
Томская область	4148	-4116	-3889	-2975
Читинская область	11161	-780	-3201	-3740
Агинский Бурятский автономный округ	1264	600	260	322
Дальневосточный Федеральный округ	58220	-17953	-23938	-20472
Республика Саха (Якутия)	14192	5652	3822	5024
Приморский край	12740	-8315	-11120	-10514
Хабаровский край	9491	-6043	-8345	-6696
Амурская область	8036	-1898	-4099	-4268

	1990	1995	2000	2004
Камчатская область	2939	-850	-621	-357
Корякский автономный округ	293	-99	-102	-124
Магаданская область	3103	-693	-420	-341
Сахалинская область	4303	-5365	-2337	-2531
Еврейская автономная область	1806	-560	-934	-953
Чукотский автономный округ	1610	119	116	164

Таблица 2

**Численность постоянного населения на 1 января,
тысяча человек, значение показателя за год, все население**

	1990	1995	2000	2005
Российская Федерация	147662	147938.5	145559.2	143474.2
Центральный Федеральный округ	38010.6	37696.7	36951.8	37545.8
Белгородская область	1387.9	1455.7	1495.1	1511.6
Брянская область	1470.8	1474.9	1438.1	1346.5
Владимирская область	1653.1	1642.4	1603.7	1487.2
Воронежская область	2471.7	2503.8	2455.5	2334.1
Ивановская область	1294.5	1271.1	1218.5	1114.9
Калужская область	1071.5	1092	1078.5	1021.5
Костромская область	805.1	803.2	780.7	717.5
Курская область	1333	1344.8	1311.5	1199.1
Липецкая область	1231.4	1250	1239.9	1189.9
Московская область	6665.4	6578.8	6464.5	6629.7
Орловская область	895.1	914.3	897	842.4
Рязанская область	1350.2	1334.4	1285.3	1194.8
Смоленская область	1158.5	1168.2	1128.2	1019
Тамбовская область	1319.1	1316.9	1270.5	1144.8
Тверская область	1666.7	1645.9	1594.9	1425.6
Тульская область	1856.3	1820.1	1740.4	1621.9
Ярославская область	1472.2	1454.8	1412.3	1338.7
г. Москва	8908.1	8625.4	8537.2	10406.6
Северо-Западный Федеральный округ	15285.1	14934.6	14484.5	13731
Республика Карелия	794.9	788.1	765.1	703.1
Республика Коми	1254.7	1201.4	1136.6	996.4
Архангельская область	1574.1	1534	1459.2	1304.5
Ненецкий автономный округ	54.1	48.4	45.2	42
Вологодская область	1354.5	1349.7	1319.2	1245.5
Калининградская область	878.1	926.3	948.5	945
Ленинградская область	1655.6	1666.7	1666.5	1652.9
Мурманская область	1173	1085	1001.2	872.8
Новгородская область	753.4	744	727.1	674.1
Псковская область	844.4	834.2	800.3	736.7
г. Санкт-Петербург	5002.4	4805.2	4660.8	4600
Южный Федеральный округ	19396	19782	21574.5	22820.8
Республика Адыгея	435	449.9	447.9	444.4
Республика Дагестан	1822.2	199.6	2142.7	2621.8

	1990	1995	2000	2005
Республика Ингушетия		279.6	354.9	481.6
Кабардино-Балкарская Республика	762.2	783.8	785.5	896.9
Республика Калмыкия	325	319.7	314.6	289.9
Карачаево-Черкесская Республика	419.4	433.1	431.3	434.5
Республика Северная Осетия-Алания	635.9	656.7	670.1	704.4
Чеченская Республика		970	727.9	1141.3
Чеченская и Ингушская республики	1284.6			
Краснодарский край	4640.1	4944.5	5006.7	5100.3
Ставропольский край	2437.6	2621.1	2659.8	2717.9
Астраханская область	994.8	1017.7	1015.8	998.2
Волгоградская область	2613.8	2693.4	2676.5	2655.2
Ростовская область	4310	4412.9	4340.8	4334.4
Приволжский Федеральный округ	31818.1	32277.7	31994.5	30710.2
Республика Башкортостан	3956.2	4072.9	4109.6	4078.8
Республика Марий Эл	753.8	766.1	758.7	716.9
Республика Мордовия	963.6	959	929	866.6
Республика Татарстан	3662.3	3758.8	3782.4	3768.5
Удмуртская Республика	1615.8	1637.3	1629	1552.8
Чувашская Республика	1342.4	1362.9	1358.6	1299.3
Кировская область	1655.1	1645.9	1590.4	1461.3
Нижегородская область	3785.3	3746.8	3663.4	3445.3
Оренбургская область	2150.3	2219.3	2219.5	2150.4
Пензенская область	1547.5	1566.2	1530.6	1422.8
Пермская область	3041.7	3015.2	2956.5	2769.8
Коми-Пермяцкий автономный округ	158.7	157.6	150.4	132.8
Самарская область	3235.4	3302.3	3294.6	3201.3
Саратовская область	2697.8	2737.3	2709	2625.7
Ульяновская область	1410.9	1487.7	1463.2	1350.7
Уральский Федеральный округ	12737.5	12676.9	12602.5	12279.2
Курганская область	1107.2	1115.6	1096.2	992.1
Свердловская область	4773.8	4693	4602.6	4428.2
Тюменская область	3151.5	3173.9	3236.9	3307.5
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	1315.2	1340.2	1381.7	1469
Ямало-Ненецкий автономный округ	503.7	488.4	503.9	523.4
Челябинская область	3705	3694.4	3666.8	3551.4
Сибирский Федеральный округ	21112.6	21138.9	20783.2	19794.2
Республика Алтай	193.4	199.2	204	203.9
Республика Бурятия	1045.5	1049.9	1031.9	969.2
Республика Тыва	313	307.5	310.9	307.6
Республика Хакасия	571.2	582.8	579.4	541
Алтайский край	2641.1	2697.8	2653.6	2565.6
Красноярский край	3161.2	3128.9	3051.1	2925.4
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	55.2	48	43.7	39.4
Эвенкийский автономный округ	25.2	21.2	18.9	17.4
Иркутская область	2792.5	2798.6	2742.1	2545.3
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	136.7	142.6	143.4	134.1
Кемеровская область	3096.5	3072.3	2981.6	2855
Новосибирская область	2741.2	2745	2740.4	2662.3

	1990	1995	2000	2005
Омская область	2152.9	2181	2164	2046.6
Томская область	1083.6	1079.6	1068	1036.6
Читинская область	1320.5	1296.3	1256.2	1135.7
Агинский Бурятский автономный округ	77.5	79.6	79.3	73.5
Дальневосточный Федеральный округ	8017.5	7634.7	7168.2	6593
Республика Саха (Якутия)	1111.6	1048.5	988.6	950.7
Приморский край	2278.8	2270.8	2172.1	2035.8
Хабаровский край	1610.6	1577.3	1506.6	1420.2
Амурская область	1058.7	1033.2	998.3	887.6
Камчатская область	475.7	429.5	389.1	352.1
Корякский автономный округ	40	34.4	29.9	23.8
Магаданская область	389.9	285.6	239.1	174.7
Сахалинская область	713.7	673.7	598.6	532.4
Еврейская автономная область	216.4	210	197.2	188.8
Чукотский автономный округ	162.1	106.1	78.6	50.7

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов, тысяча квадратных метров общей площади

	1990	2004	Всего введено за 1990-2004 годы
Российская Федерация	61695	41040.1	577650
Центральный федеральный округ	13994	15315.2	169103.7
Белгородская область	717	807.4	10279.3
Брянская область	633	229	5102.4
Владимирская область	629	324.3	5383.8
Воронежская область	940	702.5	9859.6
Ивановская область	499	90.1	2998.4
Калужская область	581	214.8	4315
Костромская область	362	81.7	2684.2
Курская область	450	285.6	3995.8
Липецкая область	575	421.2	5464.6
Московская область	2380	5738.2	41059.8
Орловская область	467	241.6	3771.3
Рязанская область	476	270.6	4338.7
Смоленская область	572	263.6	4157.4
Тамбовская область	448	311.1	4259.5
Тверская область	761	321.4	5371.1
Тульская область	576	215.9	4613.2
Ярославская область	671	217.5	4565.9
г.Москва	2257	4578.6	46883.8
Северо-Западный федеральный округ	5862	3695.5	48224.4
Республика Карелия	356	94.9	2171.9
Республика Коми	666	140.5	4593.7
Архангельская область	663	105	3622.1
Ненецкий автономный округ	23	8.3	154.7
Вологодская область	711	300.1	5575.2

	1990	2004	Всего введено за 1990-2004 годы
Калининградская область	357	245	3457.4
Ленинградская область	808	510.8	6723.2
Мурманская область	579	6.5	2153.8
Новгородская область	321	148.2	2304.2
Псковская область	337	132.4	2433.5
г. Санкт-Петербург	1064	2012.2	15189.6
Южный федеральный округ	7586	5823.7	78723.7
Республика Адыгея	141	39.6	1275
Республика Дагестан	883	578	6885.9
Республика Ингушетия	501	17.8	818.3
Кабардино-Балкарская Республика	201	221.4	2430.8
Республика Калмыкия	155	51.8	940.2
Карачаево-Черкесская Республика	291	63.2	1703.6
Республика Северная Осетия	157	136.2	1977.5
Чеченская Республика	-	-	540.5
Краснодарский край	1496	1809.6	21669
Ставропольский край	1199	647.9	12077.5
Астраханская область	403	630.6	5974
Волгоградская область	925	508.5	8037.9
Ростовская область	1234	1119.2	14393.5
Приволжский федеральный округ	13890	8264.7	133195.8
Республика Башкортостан	1915	1509.2	23335.6
Республика Марий Эл	463	161.8	3524.3
Республика Мордовия	472	155.9	3227.5
Республика Татарстан	1709	1768.4	22277.1
Удмуртская Республика	814	360.9	6354
Чувашская Республика	625	625.2	7720.8
Кировская область	859	230.4	5643.8
Нижегородская область	1240	684.3	11062.4
Оренбургская область	859	545.1	7764
Пензенская область	678	279.2	4926.1
Пермская область	1193	448.5	9248.3
Коми-Пермяцкий автономный округ	76	6.9	304.1
Самарская область	1162	854	12684.9
Саратовская область	1177	484.5	10340.2
Ульяновская область	724	157.2	5086.7
Уральский федеральный округ	6257	3170.2	51601.4
Курганская область	551	97.4	3160.4
Свердловская область	2041	891	15833.9
Тюменская область	2129	1373.8	19282.5
Ханты-Мансийский автономный округ	810	703.8	7867.9
Ямало-Ненецкий автономный округ	477	151.1	2596.2
Челябинская область	1536	808.1	13324.7
Сибирский федеральный округ	10195	3894.5	66932.4
Республика Алтай	91	41.4	654.3
Республика Бурятия	535	196.8	3495.6
Республика Тыва	156	17.4	619.8

	1990	2004	Всего введено за 1990-2004 годы
Республика Хакасия	295	103.8	1939
Алтайский край	1252	354.1	8870.3
Красноярский край	1742	662.8	11184.6
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	25	-	76.7
Эвенкийский автономный округ	12	2.5	61.4
Иркутская область	1512	266.8	7806.5
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	105	4.3	351.8
Кемеровская область	1245	582	9240.9
Новосибирская область	1094	704.5	8786.1
Омская область	1122	520.4	6800.4
Томская область	537	297.3	4271.6
Читинская область	614	147.1	3263.2
Агинский Бурятский автономный округ	51	19.4	205.6
Дальневосточный федеральный округ	3911	826.2	24006.7
Республика Саха (Якутия)	744	239.8	6065.9
Приморский край	904	215.2	5370.2
Хабаровский край	804	180.8	4501.8
Амурская область	580	80.1	3510.9
Камчатская область	210	16.6	900.7
Корякский автономный округ	30	-	66.7
Магаданская область	194	3.8	659.4
Сахалинская область	266	58.7	1651.4
Еврейская автономная область	115	10.6	1084.4
Чукотский автономный округ	94	20.7	262.1

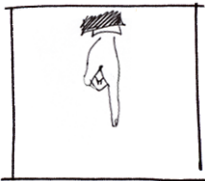
Таблица 4

**Площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года),
квадратный метр общей площади, значение показателя за год**

	1990	2004
Российская Федерация	16.4	20.5
Центральный федеральный округ		22
Белгородская область	18.6	22.5
Брянская область	17.6	22.3
Владимирская область	17.4	22.9
Воронежская область	18.5	23.4
Ивановская область	17.5	22
Калужская область	16	22.6
Костромская область	18.1	23.1
Курская область	18.9	22.6
Липецкая область	18.1	22.4
Московская область	16.1	24
Орловская область	17.7	21.7
Рязанская область	17.9	23
Смоленская область	18.1	23.3
Тамбовская область	17.3	22.1

	1990	2004
Тверская область	18.9	25.1
Тульская область	18.4	23
Ярославская область	17.9	21.9
г. Москва	18	19.1
Северо-Западный федеральный округ		22.4
Республика Карелия	17.3	22.1
Республика Коми	16.1	22.3
Архангельская область	17	23
Ненецкий автономный округ	12.4	19
Вологодская область	19	23.5
Калининградская область	16.1	19.5
Ленинградская область	18.7	23.4
Мурманская область	14.5	22.3
Новгородская область	19.2	24.2
Псковская область	19.8	25
г. Санкт-Петербург	17.7	21.4
Южный федеральный округ		18.7
Республика Адыгея	17	22.9
Республика Дагестан	15.5	15.6
Республика Ингушетия		6.4
Кабардино-Балкарская Республика	14.6	15.5
Республика Калмыкия	15.2	20
Карачаево-Черкесская Республика	16.4	18.6
Республика Северная Осетия	16.6	25.4
Чеченская Республика		0
Чеченская и Ингушская Республики	12.8	
Краснодарский край	16.3	19
Ставропольский край	15.8	19.5
Астраханская область	14.9	19
Волгоградская область	17.3	19.7
Ростовская область	17	19.4
Приволжский федеральный округ		20.3
Республика Башкортостан	15.3	18.9
Республика Марий Эл	15.3	20.4
Республика Мордовия	17.3	21.5
Республика Татарстан	16	20.1
Удмуртская Республика	14.2	18.3
Чувашская Республика	15.6	20.1
Кировская область	15.8	20.6
Нижегородская область	17.2	21.6
Оренбургская область	15.9	19.5
Пензенская область	17	21.6
Пермская область	15.2	19.3
Коми-Пермяцкий автономный округ	14.5	17.5
Самарская область	16.6	20.4
Саратовская область	16.6	22.3
Ульяновская область	16.6	21.1
Уральский федеральный округ		19.8

	1990	2004
Курганская область	15.9	19.2
Свердловская область	16.4	20.6
Тюменская область	14.2	18.4
Ханты-Мансийский автономный округ	13	17.2
Ямало-Ненецкий автономный округ	14.2	17.3
Челябинская область	15.6	20.1
Сибирский федеральный округ		19.3
Республика Алтай	12.4	15.6
Республика Бурятия	13.4	17.8
Республика Тыва	12.3	12.6
Республика Хакасия	15	19.1
Алтайский край	16.3	19.5
Красноярский край	15.8	20.3
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	12.9	17.4
Эвенкийский автономный округ	13.6	27.7
Иркутская область	15.3	19.4
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	14	17
Кемеровская область	16.2	19.9
Новосибирская область	14.6	18.8
Омская область	15.9	19.8
Томская область	14.8	19.4
Читинская область	11.9	18.3
Агинский Бурятский автономный округ	11.4	14.6
Дальневосточный федеральный округ		20
Республика Саха (Якутия)	13.5	19.5
Приморский край	14.4	19.1
Хабаровский край	14.9	19.7
Амурская область	13.9	19.8
Камчатская область	13.1	21.5
Корякский автономный округ	14.6	23.3
Магаданская область	15.1	26.1
Сахалинская область	15.2	21.4
Еврейская автономная область	15.4	20.1
Чукотский автономный округ	13.5	28.8



ПОСТАНОВЛЕНИЯ

О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Постановление Правительства Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

На основании статей 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:
форму разрешения на строительство;
форму разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
2. Министерству регионального развития Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору утвердить в 3-месячный срок инструкцию о порядке заполнения формы разрешения на строительство и инструкцию о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.Фрадков

**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Кому _____
(наименование застройщика

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для

юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ _____

_____ (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной
_____ власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской
_____ Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих
_____ выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской
_____ строительства, реконструкцию, капитальный
Федерации, разрешает -----
(ненужное зачеркнуть)

ремонт
----- объекта капитального строительства _____
(наименование объекта

_____ капитального строительства в соответствии с проектной
_____ документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа
_____ строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап
_____ строительства, реконструкции)

_____ расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального
_____ строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
_____ административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до
" " _____ 20__ г.

_____ (должность уполномоченного _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
_____ сотрудника органа,
_____ осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

" " _____ 20__ г.

М.П.

Действие настоящего разрешения
продлено до " " _____ 20__ г.

_____ (должность уполномоченного _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
_____ сотрудника органа,
_____ осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

" " _____ 20__ г.

М.П.

**ФОРМА
РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Кому _____
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для

юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию**

N _____

1. _____
(наименование уполномоченного федерального органа
исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта
Российской Федерации, или органа местного самоуправления,
осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
построенного, разрешает ввод в эксплуатацию -----
рестроинруированного, отремонтированного -----
объекта капитального
(ненужное зачеркнуть)
строительства _____
(наименование объекта капитального строительства
в соответствии с проектной документацией)
расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального
строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		

II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы,
детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест
Количество посещений
Вместимость

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность
Производительность
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов
Материалы стен
Материалы перекрытий
Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) кв. м

Количество этажей штук

Количество секций секций

Количество квартир - всего штук/кв. м

в том числе:

1-комнатные штук/кв. м

2-комнатные штук/кв. м

3-комнатные штук/кв. м

4-комнатные штук/кв. м

более чем 4-комнатные штук/кв. м

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) кв. м

Материалы фундаментов
Материалы стен
Материалы перекрытий
Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего тыс. рублей

в том числе строительно-монтажных работ тыс. рублей

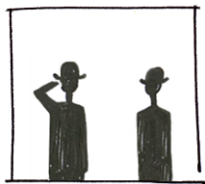
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " 20 г.

М.П.



ПРИКАЗЫ

О средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на IV квартал 2005 года

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации
от 12 сентября 2005 г. № 92

В соответствии с Положением о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 5, ст. 390), с учетом данных Федеральной службы государственной статистики о ценах на рынке жилья и стоимости строительства 1 кв. метра общей площади жилья по итогам за II квартал 2005 г., предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и принимая во внимание ожидаемый рост стоимости строительной продукции, прогнозируемый Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации на соответствующий период времени, приказываю:

Утвердить среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилья (в рублях), подлежащую применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета размеров безвозмездных субсидий, выделяемых в соответствии с планами на IV квартал 2005 г., для всех категорий граждан, которым указанные субсидии предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений, в размерах согласно приложению.

И.о. Министра
М.Н. Пономарев

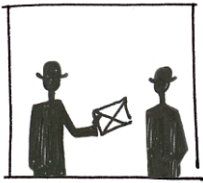
Приложение

РАЗМЕРЫ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ (В РУБЛЯХ) НА IV КВАРТАЛ 2005 Г. ДЛЯ РАСЧЕТА РАЗМЕРОВ БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ СУБСИДИЙ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСЕМИ КАТЕГОРИЯМИ ГРАЖДАН, КОТОРЫМ УКАЗАННЫЕ СУБСИДИИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА

Российская Федерация		11650
	Северный район	
Республика Карелия		10500
Республика Коми		10800
Архангельская область		10700
Ненецкий автономный округ		11200
Вологодская область		10800
Мурманская область		9500
	Северо-Западный район	
Ленинградская область		11000
Новгородская область		10500
Псковская область		10400
	Центральный район	
Брянская область		10400
Владимирская область		10400
Ивановская область		9400
Калужская область		10700
Костромская область		10200
Московская область		14000
Орловская область		10300
Рязанская область		10700
Смоленская область		10200
Тверская область		10800
Тульская область		10800
Ярославская область		11500
	Волго-Вятский район	
Республика Марий Эл		10200
Республика Мордовия		10400
Чувашская Республика - Чувашия		10400
Кировская область		10700
Нижегородская область		11300
	Центрально-Черноземный район	
Белгородская область		10200
Воронежская область		10100
Курская область		9800
Липецкая область		10700
Тамбовская область		9900
	Поволжский район	
Республика Калмыкия		9000
Республика Татарстан (Татарстан)		10700
Астраханская область		9900
Волгоградская область		10700
Пензенская область		10300
Самарская область		11000
Саратовская область		10300
Ульяновская область		9900
	Северо-Кавказский район	
Республика Адыгея (Адыгея)		8900
Республика Дагестан		9800
Республика Ингушетия		8100
Чеченская Республика		8380
Кабардино-Балкарская Республика		8000
Карачаево-Черкесская Республика		8200

Республика Северная Осетия - Алания	8000
Краснодарский край	11500
Ставропольский край	10000
Ростовская область	10500
Уральский район	
Республика Башкортостан	11500
Удмуртская Республика	10900
Курганская область	9600
Оренбургская область	10400
Пермская область	11000
Коми-Пермяцкий автономный округ	8000
Пермский край ¹	11000
Свердловская область	13200
Челябинская область	10800
Западно-Сибирский район	
Республика Алтай	10800
Алтайский край	10800
Кемеровская область	10900
Новосибирская область	13000
Омская область	10800
Томская область	11000
Тюменская область	12800
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	14000
Ямало-Ненецкий автономный округ	13500
Восточно-Сибирский район	
Республика Бурятия	10000
Республика Тыва	9000
Республика Хакасия	10300
Красноярский край	12400
Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ	8860
Эвенкийский автономный округ	8540
Иркутская область	12800
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	9000
Читинская область	9400
Агинский Бурятский автономный округ	8450
Дальневосточный район	
Республика Саха (Якутия)	14000
Еврейская автономная область	9300
Чукотский автономный округ	8000
Приморский край	12900
Хабаровский край	13000
Амурская область	11300
Камчатская область	9200
Корякский автономный округ	8000
Магаданская область	8000
Сахалинская область	13500
Калининградский район	
Калининградская область	12000
г. Москва	17500
г. Санкт-Петербург	14000

¹ С 1 декабря 2005 г. в соответствии с Федеральным конституционным законом от 25 марта 2004 г. № 1-ФЗ.



ПИСЬМА

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 7 сентября 2005 г. № 03-11-04/2/71

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 346.16 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщики, применяющие упрощенную систему налогообложения, могут учитывать при налогообложении расходы в виде лизинговых платежей за принятое в лизинг имущество.

Поэтому организация может учитывать при определении налоговой базы по единому налогу сумму лизинговых платежей в отчетных периодах их фактической уплаты лизингодателю.

В отношении расходов по монтажу оборудования, полученного по договору лизинга, сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 12 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001 № 26н, в первоначальную стоимость основных средств включаются затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования.

Поскольку оборудование, переданное по договору лизинга, числится в составе основных средств у лизингодателя, постольку монтаж этого оборудования должен осуществляться лизингодателем, и стоимость монтажа должна быть включена лизингодателем в стоимость указанного оборудования. Если монтаж оборудования осуществляется лизингополучателем, то лизингодатель обязан возместить лизингополучателю сумму расходов по монтажу с включением их в первоначальную стоимость оборудования, являющегося предметом лизинга.

Заместитель директора
департамента налоговой
и таможенно-тарифной политики
Министерства финансов РФ
А.И. Иванеев

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 3 октября 2005 г. № 03-03-04/1/238

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо и сообщает следующее.

До 1 января 2002 года при определении состава затрат следовало руководствоваться Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 августа 1992 г. № 552.

Положением о составе затрат не предусмотрено отнесение на себестоимость продукции (работ, услуг) платы за право заключения договора аренды земельных участков.

Плату за выкуп права долгосрочной аренды земельного участка нельзя рассматривать как вид налога или сбора, поскольку она не предусмотрена в перечне, определенном в статьях 19 - 21 Закона Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 2118-1 "Об основах налоговой системы в Российской Федерации".

Таким образом, до 1 января 2002 года расходы предприятия по оплате конкурсного права долгосрочной аренды земельного участка подлежат отнесению за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов, и не влияют на налогооблагаемую прибыль.

Начиная с 1 января 2002 года порядок учета доходов и расходов для целей налогообложения прибыли установлен главой 25 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

Из письма следует, что указанное право аренды земельного участка приобретается с целью строительства на нем объекта недвижимости для ведения уставной деятельности организации (сдача в аренду собственных нежилых помещений), в данном случае такие расходы носят капитальный характер. Указанные расходы (в доле, приходящейся на момент окончания строительства, исходя из срока действия договора права долгосрочной аренды) будут увеличивать первоначальную стоимость объекта.

Расходы по оставшейся части стоимости указанного права будут носить текущий характер и могут учитываться в соответствии со статьей 264 Кодекса в течение оставшегося срока действия договора аренды в случае, если они соответствуют критериям, указанным в пункте 1 статьи 252 Кодекса.

Заместитель директора
департамента налоговой
и таможенно-тарифной политики
Министерства финансов РФ
А.И. Иванеев

О размещении заказов на закупки товаров, работ, услуг для государственных нужд на 2006 год

Письмо № 13785-АШ/ДО7

С 1 января 2006 года вступает в силу Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – закон), который устанавливает новые правила и процедуры размещения государственных и муниципальных заказов. В связи с этим у государственных заказчиков возникают вопросы относительно процедур размещения государственного заказа на товары, работы, услуги, государственные потребности в которых возникают уже с 1 января 2006 года.

Минэкономразвития России как уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере закупок товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд, информирует о порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг для государственных нужд, потребность в которых возникает в I квартале 2006 года.

1. В случае необходимости начала оказания услуг, выполнения работ, осуществления поставок товаров для государственных нужд с 1 января 2006 года следует проводить размещение заказа на 2006 год заблаговременно, то есть в 2005 году. В этом случае размещение заказа проводится в соответствии с процедурами, предусмотренными законодательством, действующим до момента вступления в силу закона № 94-ФЗ.

2. По общему правилу процедуры размещения заказа, начатые в 2005 году на основе действующего законодательства, должны быть завершены по правилам в соответствии с законодательством, действовавшим на момент начала процедуры размещения заказа.

В этой связи началом процедуры конкурса считается публикация в официальном издании извещения о проведении конкурса при полном соблюдении в извещении требований законодательства и при условии наличия с этого момента утвержденной государственным заказчиком конкурсной документации в полном объеме.

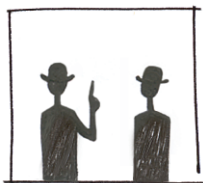
Началом проведения закрытого конкурса считается дата направления участникам закрытого конкурса запросов на подачу конкурсных заявок и полного комплекта утвержденной государственным заказчиком конкурсной документации. Сроки подачи конкурсных заявок и определения победителей устанавливаются как в открытом конкурсе выше.

Началом процедуры запроса котировок считается дата направления поставщикам (исполнителям) запроса на предоставление котировочной заявки.

Началом процедуры закупки у единственного поставщика (исполнителя) считается дата письма Минэкономразвития России о согласовании обращения государственного заказчика о размещении заказа у единственного поставщика.

3. Начиная с 1 января 2006 года размещение заказов для государственных и муниципальных нужд осуществляется только на основании положений Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ.

Заместитель министра
А.В. Шаронов



РАСПОРЯЖЕНИЯ

О комплексе мероприятий по обеспечению безопасности проживания граждан и сохранению общего имущества жилых домов

Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга
от 1 июня 2005 г. № 47-р

ОТ РЕДАКЦИИ

Распоряжение устанавливает технические требования по обеспечению безопасности подъездов жилых домов, а именно: к металлическим дверям, ПЗУ (переговорно-замочным устройствам), системе централизованного видеонаблюдения, а также к информационной и электробезопасности, заземлению, документированию и т.п. В приложениях приводится положение о проведении работ по установке, ТО и ремонту ПЗУ, об ответственном по подъезду многоквартирного дома.

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 431 «О концепции реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 гг.», в целях сохранения жилищного фонда, повышения безопасности проживания граждан, сокращения материального ущерба от хищений, пожаров, устранения условий, способствующих совершению преступлений и правонарушений:

1. Утвердить Технические требования по обеспечению безопасности подъездов жилых домов в Санкт-Петербурге согласно приложению 1.
2. Утвердить Порядок проведения работ по установке переговорно-замочных устройств согласно приложению 2.
3. Утвердить Положение об ответственном по подъезду многоквартирного дома согласно приложению 3.
4. Утвердить Положение о техническом обслуживании и ремонте переговорно-замочных устройств согласно приложению 4.
5. Рекомендовать управляющим организациям в первоочередном порядке производить текущий ремонт лестничных клеток и лифтовых холлов в подъездах, оборудованных металлическими дверями и переговорно-замочными устройствами.
6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Председатель
Жилищного комитета
Ю.Х. Лукманов

Приложение 1

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОСТИ ПОДЪЕЗДОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Для обеспечения необходимого уровня безопасности в подъездах жилых домов устанавливаются металлические двери и переговорно-замочные устройства (ПЗУ).

Технические требования к металлическим дверям

1. Конструкция: рамная двухслойная либо гнуто-сварная трехслойная, толщина двери - не менее 40 мм.

2. Толщина наружного листа - не менее 2 мм, толщина внутреннего листа - не менее 1,5 мм. Должны быть предусмотрены усиленные конструктивные элементы под установку замка и доводчика.

3. Дверная коробка должна быть выполнена из профильной трубы сечением не менее 60x20 мм.

4. Обязательна установка шариков либо шарикоподшипников в петлях двери. Петли должны быть строго соосными и гарантировать отсутствие подклинивания при любом угле открывания двери. Наличие технологических отверстий для смазывания петель.

5. При высоте более 2,3 м дверь должна иметь 3 петли.

6. Ширина подвижной створки двери должна быть не менее 800 мм и не более 1200 мм. Допускается установка глухой створки либо второй открываемой створки шириной не менее 300 мм.

7. Если конструкцией предусмотрена установка блока вызова домофона в створки двери, в месте его установки не должно быть ребер жесткости.

8. Крепление дверной коробки должно производиться не менее чем в 6 точках (по 2 с каждой стороны и по одной сверху и снизу).

9. Обязательно наличие утеплителя внутри двери.

10. Ручка устанавливается только снаружи и должна иметь антивандальное исполнение.

11. На внешней стороне двери должен быть установлен специальный крючок для сумок.

12. Конструкция двери должна иметь защиту от несанкционированного снятия.

13. Покрытие двери должно надежно защищать ее поверхность от атмосферных воздействий сроком не менее 1 года. При проведении дополнительных сварочных работ все швы и

заусеницы должны быть зашлифованы и покрашены в один цвет с покрытием двери.

14. Для устранения возможных зазоров по периметру дверной проем после установки двери должен быть обработан монтажной пеной.

15. Направление открывания двери должно соответствовать проекту на здание.

16. Металлическая дверь должна соответствовать Правилам пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03), утвержденным приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313.

Технические требования к переговорно-замочным устройствам

1. Перечень оборудования домофона и работ, входящих в состав «базовых»:

- блок вызова;
- источник питания;
- блок электроники (коммутации);
- электромагнитный замок;
- дверной доводчик;
- кнопка выхода;

- проводка, в т.ч. от первого до последнего этажа с установочными элементами;

- электронные ключи из расчета 1 (одна) штука на каждого ответственного квартиросъемщика в подъезде;

- металлическая дверь.

2. Монтаж домофона должен производиться с соблюдением требований действующих СНиПов и других нормативных документов по эксплуатации жилищного фонда.

3. Допускается установка любого оборудования домофона, имеющего сертификат соответствия в системе ГОСТ РФ.

4. Организация, производящая монтажные работы, должна иметь необходимые лицензии, разрешающие работы по монтажу слаботочных сетей и сетей электроснабжения до 1000 В.

5. Все оборудование, устанавливаемое на дверях подъездов, должно иметь антивандальное исполнение.

6. Источник питания домофона должен иметь сертификат безопасности.

7. Подключение источника питания домофона к электросети должно производиться через отдельный автомат и электрическую розетку. Установка отдельного электросчетчика не требуется.

8. Нижний край блока вызова при установке на двери должен находиться на высоте 1400+/-10 мм от основания дверной коробки.

9. Вся проводка центрального оборудования до слаботочного щита и к другим местам установки оборудования домофона должна производиться скрытым способом: в защитном рукаве, трубе, коробе или штробе. Возможна проводка кабеля как по внутренним стенам лестничной клетки, так и через подвал.

10. При установке блока вызова на открываемой створке двери обязательно применение специального защитного кабель-перехода, врезаемого в дверную коробку.

11. Монтаж поэтажной проводки должен проводиться в слаботочных кабельных шахтах. При их отсутствии допускается прокладка скрытым способом по стене.

12. Ответвление проводов в квартиры на этажах должно проводиться в специальных установочных разветвительных или распаечных коробках.

13. Монтаж и подключение оборудования домофона должно осуществляться в соответствии с требованиями предприятия-изготовителя.

Технические требования к системе централизованного видеонаблюдения

1. В состав системы видеонаблюдения для каждого подъезда должны входить:

- камеры видеонаблюдения с объективами, параметры которых выбираются в соответствии с характеристиками мест их установки;
- оборудование первичной обработки аудио/видеосигналов и передачи их на ПК диспетчера;
- средства защиты видеокамер от внешних воздействий (осадков, перепадов температуры, повышенной влажности, вандализма);
- поворотные устройства, трансфокаторы (по необходимости) для уличных видеокамер;
- источники питания.

2. Требования к программному обеспечению центров видеонаблюдения

Диспетчерский центр видеонаблюдения (ДЦВ) должен оборудоваться специализированным аппаратно-программным комплексом для отображения, записи и архивирования видео/аудиоинформации, дистанционного управления исполнительными устройствами.

Комплекс должен включать в себя:

- специализированное программное обеспечение;

- средства отображения видео/аудиоинформации;

- средства оцифровки, записи и архивирования видео/аудиоинформации;

- технические средства для дистанционного управления;

- проектную, техническую и эксплуатационную документацию.

Специализированное программное обеспечение СВН должно осуществлять:

- 1) отображение видеoinформации в различных режимах: слежение (переключение между камерами через указанные промежутки времени), мультиэкранный режим, полноэкранный режим для одной телекамеры;

- 2) запись последовательности кадров или отдельных кадров в автоматическом или ручном режиме, запись по таймеру;

- 3) запись принимаемых данных с цифровым сжатием видеоизображения;

- 4) архивирование информации;

- 5) индивидуальную настройку параметров изображения для каждой камеры: яркость, цвет, контраст, звук, вкл./выкл.;

- 6) установку пароля, ограничивающего доступ к настройкам программы;

- 7) реализацию функций видео/аудиодетектора независимо для каждой камеры с автоматическим включением звукового или визуального оповещения о срабатывании детектора, автоматическим включением записи;

- 8) функцию автоматического включения записи независимо для каждой камеры при срабатывании различного типа датчиков, подключенных к объектовым устройствам (при наличии таковых);

- 9) создание двух независимых настроек программы. Например, для работы днем и для работы ночью.

Программное обеспечение должно иметь русскоязычный пользовательский интерфейс.

Конструктивные требования:

конструкция компонентов СВН должна обеспечивать их подключение без прерывания действия системы;

оборудование и аппаратура, устанавливаемые вне помещений, должны соответствовать требованиям внешним воздействиям в условиях умеренного климата по ГОСТу 15150-69 (У 1);

оборудование и аппаратура, устанавливаемые в помещениях объекта, должны быть устойчивыми к внешним воздействиям по ГОСТу 15150-69 (У3.1 - для помещений без искусственно регулируемых климатических условий, У4.2 - для

помещений с искусственно регулируемые климатическими условиями).

3. Обеспечение надежности работы

При создании СВН должно быть предусмотрено автоматизированное диагностирование работоспособности ее аппаратно-технических и программных средств.

Коэффициент технической готовности СВН должен быть не хуже 0,95 при среднем времени восстановления 360 минут (для аппаратно-технических и программных средств). Для периферийного оборудования среднее время восстановления определяется в процессе опытной эксплуатации.

Плановый срок эксплуатации СВН должен составлять не менее 10 лет.

Отказом СВН должен считаться случай, когда одно или более из входящих в ее состав технических средств не могут выполнять в полном объеме возлагаемые на них функции в составе СВН по не зависящим от смежных подсистем причинам.

Наиболее критичные при отказах аппаратно-технические и программные средства СВН должны быть резервированы. Объем резерва должен составлять не менее 5%.

4. Требования к эргономике и технической эстетике

Технические средства СВН, их компоновка и размещение должны обеспечивать удобство и комфортность работы персонала в круглосуточном режиме, при дневном и искусственном освещении, с учетом специфики помещений, в которых они размещаются.

5. Требования по безопасности

При проектировании и создании СВН должно быть обеспечено выполнение требований по безопасности при монтаже, наладке, эксплуатации, обслуживании и ремонте аппаратно-технических средств системы, включая защиту от воздействий электрического тока, электромагнитных полей, акустических шумов и др., а также требования по допустимым уровням освещенности, вибрационных и шумовых нагрузок, при необходимости.

Для обеспечения повышенной надежности функционирования СВН и защиты оборудования от помех должна быть предусмотрена установка источников бесперебойного питания, обеспечи-

вающих защиту от помех и подавление скачков напряжения в питающей электросети, со временем автономной работы при полной мощности нагрузки не менее 30 мин.

6. Требования к электропитанию и заземлению

Помещения для размещения ДЦВ должны быть оборудованы защитным заземлением в соответствии с ГОСТом 464-79 «Заземления для стационарных установок проводной связи, радиорелейных станций, радиотрансляционных узлов и антенн систем коллективного приема телевидения».

Требования к молниезащите объектов СВН определяются ВСН-1-93 Минсвязи, Инструкцией по проектированию молниезащиты радиообъектов, РД-34.2112287, Инструкцией по устройству молниезащиты в зданиях и сооружениях.

7. Требования по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту

СВН должна быть рассчитана на длительную непрерывную круглосуточную работу.

Технические средства СВН должны обслуживаться в соответствии с эксплуатационно-технической документацией, разрабатываемой исполнителем.

Состав запасных частей, инструмента и принадлежностей (ЗИП), необходимых для обеспечения эксплуатации СВН, определяется исполнителем и согласуется на этапе проектирования.

Функциональные, конструктивные и эксплуатационные характеристики технических средств, используемых при создании СВН, должны соответствовать требованиям (техническим условиям) изготовителя.

При проектировании и создании СВН должны быть предусмотрены меры по защите системы от ошибочных действий персонала в части обеспечения сохранности установленных настроечных параметров и архивов, данных видеoinформации.

При создании СВН должны быть реализованы меры по обеспечению сохранности архивной видеoinформации при выходе из строя оборудования или отключении электропитания.

8. Требования лицензионной защиты

При создании СВН должна быть обеспечена патентная чистота в отношении Российской Федерации и государств СНГ в соответствии с дей-

ствующим законодательством Российской Федерации. Программное обеспечение, распространяемое на основе лицензий производителей и используемое в СВН, должно иметь соответствующие лицензии, приобретенные в установленном порядке.

Установку СВН должна осуществлять организация, имеющая соответствующие лицензии на проектирование и установку, полученные в установленном порядке.

9. Требования к стандартизации и унификации

При создании СВН должны приниматься к руководству действующие в Российской Федерации стандарты, а также отраслевые стандарты МВД России в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

Технические средства, используемые при создании СВН, подлежащие обязательной сертификации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, должны иметь соответствующие сертификаты.

10. Требования по подготовке объектов к вводу СВН в действие

Организацию дежурства для обеспечения эксплуатации СВН и укомплектование группы диспетчеров должны осуществлять пользователи в соответствии с рекомендациями исполнителя, изложенными в проектной документации.

Вопросы по обеспечению кондиционирования и вентиляции помещений, в которых размещаются технические средства СВН, решаются пользователями.

Пользователями должны быть определены места размещения видеокамер на объектах.

11. Требования по обеспечению информационной безопасности

При создании СВН должны быть реализованы меры по обеспечению сохранности архивной видеоинформации при выходе из строя оборудования или отключении электропитания.

Требования по обеспечению информационной безопасности СВН могут быть уточнены по согласованию пользователей и исполнителя в процессе создания подсистемы.

12. Состав и содержание работ по созданию СВН

№ п.п.	Стадии	Этапы работ
1.	Разработка исходной технической документации	Разработка технического задания на создание СВН в соответствии с исходными данными пользователя.
2.	Проектирование	2.1. Разработка рабочего проекта СВН в согласованном объеме в соответствии с техническим заданием на ее создание. 2.2. Экспертиза рабочего проекта.
3.	Ввод в действие	3.1. Подготовка СВН в соответствии с техническим заданием и рабочим проектом (приобретение оборудования и материалов, строительно-монтажные и пусконаладочные работы). 3.2. Подготовка персонала. 3.3. Проведение предварительных испытаний. 3.5. Опытная эксплуатация. 3.6. Приемочные испытания.
4.	Сопровождение	4.1. Выполнение работ по сопровождению СВН в соответствии с гарантийными обязательствами исполнителя. 4.2. Послегарантийное обслуживание СВН.

13. Требования к документированию

При создании СВН должны быть разработаны:

1. Рабочий проект системы.

РП должен содержать следующие материалы:

- пояснительную записку к рабочему проекту (основные исходные данные для создания СВН на основе результатов предпроектного обследования, сведения об использовании нормативных документов, основные технические решения с приведением структуры СВН, состав комплекта ЗИП и комплекта контрольно-измерительных приборов (КИП), требования, предъявляемые оборудованием СВН к технологическим помещениям, электроснабжению и заземлению, климатическим условиям работы оборудования, кондиционированию воздуха, параметрам кабельных соединений, к размещению оборудования в помещении, к средствам защиты от внешних электромагнитных полей, к условиям прокладки внутренних и внешних соединений);

- описания расположения технических средств СВН;

- структурные схемы комплексов технических средств СВН с составом оборудования, связями между техническими средствами;

- схемы и таблицы соединений внешних проводов;

- монтажно-кабельные схемы, таблицы маркировки кабелей и порядок их подключения;

- программу и методику приемочных испытаний СВН;

- документацию на комплекс мер по техническому обслуживанию, ремонту и рекомендации по организации функционирования системы технического обслуживания СВН, ориентировочный расчет затрат в год на техническое обслуживание.

2. Техническая документация на систему (в объеме технического описания и руководства по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту).

3. Эксплуатационная документация на систему (в объеме инструкции по эксплуатации и руководства пользователя).

4. Рекомендуемый комплекс мер по организации и функционированию системы технической эксплуатации СВН.

5. Ориентировочный расчет годовых затрат на техническое обслуживание СВН.

Требования к технической и эксплуатационной документации:

1. Инструкции пользователя должны описывать правила подключения, конфигурирования и управления техническими средствами в процессе эксплуатации СВН.

2. Инструкции по техническому обслуживанию и ремонту должны описывать регламентное и аварийное техническое обслуживание технических средств в процессе эксплуатации.

3. Документация рабочего проекта должна включать техническую и сметную части.

4. Состав эксплуатационной документации может уточняться в ходе проектных работ.

Приложение 2

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО УСТАНОВКЕ ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНЫХ УСТРОЙСТВ

Решение об установке и обслуживании переговорно-замочных устройств (ПЗУ) в подъезде жилого дома должно приниматься на общем собрании жильцов данного подъезда. Решение собрания оформляется протоколом. Обязательным приложением к протоколу является поквартирный список жильцов, в котором указываются: номер квартиры, фамилия ответственного квартиросъемщика или собственника, наименование юридических лиц - арендаторов и собственников нежилых помещений, если они могут пользоваться ПЗУ, подписи граждан.

Положительное решение принимается большинством голосов (не менее 75%) от общего количества квартир.

На собрании должны быть приняты следующие решения:

1. Принят порядок распределения платы за установку базового оборудования ПЗУ и металлической двери. Абонентские устройства и электронные ключи сверх количества, соответствующего базовому комплекту (дополнительные электронные ключи), проживающие оплачивают самостоятельно в соответствии с выбором их типа и количества.

В случае невозможности оплаты отдельными жильцами подъезда доли стоимости базового оборудования необходимая сумма распределяется между остальными жильцами.

При полной невозможности оплаты составляющих частей замочного устройства отдельными жильцами абонентский пульт в занимаемые ими помещения не устанавливается. Если в дальнейшем такие жильцы решат установить абонентский пульт, они должны внести свою долю оплаты базового оборудования. Эти средства должны быть возвращены жильцам, ранее оплатившим установку запорного устройства, или зачтены им в счет будущих платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2. Выбран ответственный по подъезду. Положение об ответственном по подъезду представлено в приложении 3.

3. Выбрана организация, с которой будет заключен договор на проведение работ. Договор заключается между представителем организации и ответственным по подъезду. Организация, производящая работы, должна иметь необходимые лицензии. В договоре должны быть отражены следующие вопросы: сроки выполнения работ, общая стоимость, порядок оплаты, гарантийные обязательства организации, выполняющей работы. Гарантийный срок не может быть менее 1 года. Обязательным приложением к договору является смета на выполняемые работы, подписанная обеими сторонами. Договор скрепляется подписями сторон и печатью подрядной организации.

4. Выбран тип устанавливаемого оборудования. Все виды оборудования должны иметь необходимые сертификаты.

Для долевого участия в оплате базового оборудования ПЗУ ответственный по подъезду предоставляет в управляющую организацию протокол собрания, договор, копию лицензии монтажной организации.

Приемка выполненных работ производится ответственным по подъезду и представителем управляющей организации в присутствии сотрудника монтажной организации. Все проведенные работы должны удовлетворять техническим требованиям, приведенным в приложении 1 к настоящему распоряжению. По результатам приемки все стороны подписывают акт приемки выполненных работ.

При долевом участии управляющей организации в оплате работ по установке переговорно-замочного устройства вместо двухстороннего подписывается трехсторонний договор (старший по подъезду, монтажная и управляющая организации). Перечисление средств в соответствии с договором производится управляющей организацией в срок не более 30 дней от даты подписания акта приемки выполненных работ. Установленное оборудование учитывается управляющей

организацией и отражается в бухгалтерской отчетности. В случае умышленной порчи или повреждения оборудования от актов вандализма работы по его восстановлению и ремонту организует управляющая организация.

Оплата потребляемой ПЗУ электроэнергии производится за счет средств, собираемых управляющей организацией в качестве платы за услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования дома.

По истечении гарантийного срока рекомендуется подписание договора на техническое обслуживание ПЗУ с организацией, которая выполняла его установку. Договор подписывают ответственный по подъезду, руководитель управляющей организации, руководитель организации, обслуживающей ПЗУ. Выбор обслуживающей организации, а также расчет платежей производится в соответствии с установленной Законом Санкт-Петербурга ценой обслуживания и ремонта переговорно-замочных устройств. При превышении стоимости обслуживания дополнительная оплата производится собственниками помещений по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома путем включения в счет на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Приложение 3

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОМ ПО ПОДЪЕЗДУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Ответственный по подъезду избирается жителями подъезда из числа проживающих на общем собрании (большинством в 75% от общего числа квартир) и уполномочивается представлять их интересы по вопросам сохранности, содержания, охраны подъезда, инженерного оборудования в нем, а также организации работ и оплаты монтажа и технического обслуживания переговорно-замочных устройств (ПЗУ). На собрании составляется протокол с указанием фамилии, имени, отчества, адреса постоянного места жительства выбранного ответственного и подписями квартиросъемщиков либо их представителей по доверенности. Один экземпляр протокола представляется в государственное учреждение «Жилищное агентство административного района».

Ответственный по подъезду:

1. Решает вопросы, не требующие проведения общего собрания, по содержанию и сохранности

подъездов, их инженерного оборудования и переговорно-замочных устройств, оплате этих услуг, а также готовит предложения для обсуждения на общих собраниях.

2. Заключает договоры с подрядными организациями от имени жильцов подъезда на установку металлических дверей и ПЗУ, а также по их техническому обслуживанию, подписывает акты приема-передачи.

3. Организует сбор средств с жильцов подъезда для проведения расчетов с организациями, проводящими работы в подъезде в соответствии с подписанными договорами.

3. Контролирует работу подрядных организаций, а также вносит предложения по улучшению их работы.

4. Организует и проводит:

4.1. Работу по привлечению жителей к участию в мероприятиях по сохранности жилищно-

го фонда, инженерного оборудования и запирающих устройств подъездов, устранению нарушений.

4.2. Собрания жителей подъезда, на которых принимаются решения по взаимодействию жителей и органов местного самоуправления района.

Приложение 4

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕХНИЧЕСКОМ ОБСЛУЖИВАНИИ И РЕМОНТЕ ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНЫХ УСТРОЙСТВ

Настоящее Положение регламентирует виды, периодичность и базовый объем работ по техническому обслуживанию и ремонту (ТОиР) переговорно-замочных устройств (далее - ПЗУ), установленных в многоквартирных домах.

ТОиР ПЗУ осуществляется по договору, заключаемому между собственником или уполномоченной управляющей организацией (далее - Заказчиком) и обслуживающей организацией (далее - Исполнителем).

Целью ТОиР является поддержание ПЗУ в исправном состоянии, продление срока его работы и обеспечение безопасности в процессе эксплуатации.

Техническое обслуживание и ремонт ПЗУ должны выполняться в соответствии с эксплуатационной документацией на оборудование предприятия-изготовителя, разработанной в соответствии с ГОСТом 2.601-95 и ГОСТом 2.602-95, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и настоящим Положением.

Исполнитель осуществляет ТОиР от выходных клемм автоматического выключателя его линии питания. ТОиР проводится персоналом Исполнителя, аттестованным на проведение таких работ в установленном порядке.

Срок эксплуатации ПЗУ устанавливается предприятием-изготовителем на соответствующее оборудование и не может быть менее пяти лет.

При ТОиР исполнитель выполняет следующие работы:

- проведение профилактических работ: планового и внепланового технического обслуживания (ТО);

- ремонт оборудования.

Задачами планового ТО являются:

- поддержание домофона в исправном состоянии и продление его срока службы;

- контроль за соблюдением правил эксплуатации ПЗУ, правил технической эксплуатации

По решению управляющей организации ответственный по подъезду может быть освобожден от платы: за содержание и текущий ремонт мест общего пользования дома, за содержание и ремонт переговорно-замочного устройства.

электроустановок потребителей, правил пожарной безопасности и действующих СНиПов.

Плановое ТО проводится при приеме ПЗУ на техническое обслуживание, в дальнейшем - с периодичностью один раз в квартал. Первое плановое ТО проводится через три месяца после приема на обслуживание вновь смонтированного ПЗУ.

Плановое ТО проводится в объеме осмотра и проверки функционирования ПЗУ. Объем и методика проведения внешнего осмотра и проверки функционирования должны быть указаны в эксплуатационной документации на ПЗУ. Рекомендуемый перечень работ при плановом ТО приведен в приложении 1 к настоящему Положению.

Плановое ТО проводится без перерыва в функционировании ПЗУ.

Неплановое ТО производится при поступлении от Заказчика двух и более заявок на однотипный ремонт ПЗУ в течение 1 месяца. Целью непланового ТО является восстановление исправного состояния ПЗУ и состоит из ремонта неисправных составных частей и профилактических работ в объеме планового ТО.

Ремонт оборудования ПЗУ должен осуществляться в сроки, указанные в приложении 2 к настоящему Положению.

Исполнитель обязан выполнять непредвиденный ремонт с целью восстановления работоспособности ПЗУ, утраченного в результате аварий, пожара и хищений.

На техническое обслуживание принимаются ПЗУ, принятые Заказчиком у монтажной организации с оформлением акта приемки работ.

Перед принятием ПЗУ на ТО подрядчик должен обследовать оборудование на предмет его технического состояния и соответствия норм электро- и пожарной безопасности, требованиям СНиПа на выполнение монтажных работ с составлением акта приемки ПЗУ в эксплуатацию (приложение 4 к настоящему Положению). ПЗУ,

не отвечающие требованиям безопасности, в эксплуатацию не принимаются. Оборудование домофона должно быть сертифицировано. При заключении договора на ТОиР Исполнитель должен составить технический паспорт объекта (приложение 5).

Исполнитель обязан организовать прием заявок на ремонт ПЗУ. Заявки должны приниматься диспетчерской службой Исполнителя по телефону, указанному в договоре и официально зарегистрированном. Время приема заявок Исполнителем устанавливается с учетом обязательного периода работы диспетчера: в рабочие дни - не менее чем с 10 до 20 час; в нерабочее время, в том числе в выходные и праздничные дни, допускается прием заявок на автоответчик или пейджер, с обязательным уведомлением заявителя о приеме заявки в течение трех часов.

Исполнитель обязан разместить на входных дверях подъездов жилых домов информацию о телефоне диспетчерской службы и при необходимости обновлять ее.

Заявки принимаются от Заказчика либо от лица, уполномоченного Заказчиком, либо от любого проживающего в доме пользователя ПЗУ. При приеме заявки заявитель должен указать свою фамилию, имя, отчество и адрес (название организации), характер неисправности, контактный телефон. Анонимные заявки к исполнению не принимаются.

Исполнитель должен назначить ответственное лицо, непосредственно отвечающего за техническое состояние домофона.

Время выезда мастера на место эксплуатации для выполнения заявки определяется Исполнителем самостоятельно в период с 9 до 22 часов с предварительным уведомлением Заказчика. При посещении объекта мастер должен иметь при себе удостоверение утвержденного образца и заказ-наряд на выполнение работ. В заказе-наряде мастер отражает объем и характер выполненной им работы, сроки ее начала и завершения; по заполнении предъявляет его на подпись Заказчику или его представителю.

Для выполнения ремонта Исполнитель должен создавать и поддерживать необходимый резерв запасных частей и комплектующих изделий домофона. Отсутствие у Исполнителя запасных частей не может являться основанием для невыполнения сроков ремонта.

Доставка блоков и узлов домофона для их ремонта осуществляется за счет Исполнителя.

Ремонт дверей осуществляет Заказчик, если иное не оговорено в договоре на ТО.

Исполнитель должен обеспечить Заказчика и всех пользователей информацией о правилах эксплуатации домофона.

Исполнитель обязан обеспечить хранение мастер-ключа электромагнитных замков и при необходимости выполнять требование Заказчика о заказе дополнительных ключей в контрольные сроки.

Ремонт ПЗУ, плановое и неплановое ТО проводятся Исполнителем в счет абонентной платы по договору ТО.

Заказчик обязан соблюдать правила эксплуатации ПЗУ, не ремонтировать его самостоятельно или силами третьих лиц. При невыполнении указанных требований, а также в случае механических, химических или электрических повреждений оборудования домофона и кабельной трассы Исполнитель не несет материальной ответственности за качество работы домофона, и необходимый ремонт выполняется за отдельную плату.

В случае аварии, пожара, хищения и умышленной порчи оборудования (вандализма) Заказчик по информации Исполнителя оформляет акт с указанием нанесенного ущерба совместно с представителями Исполнителя и органов милиции. Восстановление или замена оборудования производится за счет Заказчика. Сроки и стоимость дополнительных работ оговариваются в дополнительном соглашении к договору.

Ремонт неисправных составных частей домофона в период гарантийного срока оборудования осуществляется организацией, установившей домофон. Для этого Заказчик должен передать Исполнителю гарантийные талоны на неисправное оборудование.

Ответственность за сохранность установленного оборудования домофона несет Заказчик с момента его монтажа. Исключением являются абонентские блоки (трубки) и слаботочная проводка от них до квартирного щитка, где ответственность за их сохранность лежит на собственнике жилья (ответственном квартиросъемщике).

Исполнитель должен уведомлять Заказчика о необходимости замены или модернизации морально и физически устаревших отдельных узлов и механизмов домофона, оказывать консультацию по правильной эксплуатации оборудования, по возможным техническим усовершенствованиям.

По истечении нормативного срока службы домофона Исполнитель составляет акт технического состояния и выдает Заказчику заключение о необходимости полной или частичной замены

оборудования либо о продлении срока службы домофона.

Учет выполнения ремонта и проведения технического обслуживания

Исполнитель должен вести учет приема и выполнения заявок, планового и непланового тех-

нического обслуживания в соответствующем журнале. Допускается ведение журнала учета заявок в электронном виде. Информация должна храниться не менее одного года и предоставляться Заказчику по его требованию.

Приложение 1

к Положению о техническом обслуживании и ремонте переговорно-замочных устройств

МИНИМАЛЬНЫЙ СОСТАВ ОБСЛУЖИВАЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ ДОМОФОНА

1. Пульт вызова - 1 шт.
2. Замок электромагнитный - 1 шт.
3. Кнопка выхода - 1 шт.
4. Доводчик дверной - 1 шт.
5. Блок абонентский (трубка) - N, где N - количество установленных блоков в квартирах подъезда.
6. Коммутатор этажный - 1 шт.
7. Блок питания - 1 шт.
8. Розетка электрическая - 1 шт.
9. Кабельная слаботочная сеть домофона.

Приложение 2

КОНТРОЛЬНЫЕ СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАЯВОК НА РЕМОНТ ОБОРУДОВАНИЯ

Тип заявки (по срочности исполнения)	Вид повреждения	Контрольный срок устранения
Срочная	1. Обрыв кабельной трассы	В день подачи заявки
	2. Неисправность замка: - постоянно открытая дверь; - невозможность открытия двери подъезда; - слабая сила удержания замка двери;	
	3. Неисправность блоков питания, кнопки выхода, считывателя ключей	
	4. Неисправность блока вызова: - отсутствие связи с более 30% квартир; - невозможность разговора с консьержем; - постоянно идущий вызывной сигнал	
	5. Отсутствует дверная ручка ¹	
Текущая	6. Неисправность квартирного блока: - отсутствие приема вызывного сигнала; - невозможность ведения разговора; - невозможность открытия двери	1-3 дня
	7. Обрыв проводной линии от этажной ниши к квартирному блоку	
	8. Неисправность доводчика: - потеря регулировки; - поломка доводчика	
	9. Отсутствие звукового оповещения открытия замка, подачи вызывного сигнала от блока вызова	
	10. Неисправность металлической двери: появление скрипа дверных петель, неплотное прилегание дверного полотна ¹	
Внеплановая	11. Неисправность ламп индикации блока вызова, провис кабеля, отсутствие информационных этикеток	1-5 дней
	12. Программирование ключей, замена или установка нового квартирного блока (трубки)	14 календарных дней

¹ Работы выполняются в том случае, если это указано в договоре на техническое обслуживание

Примечание:

1. Срочная заявка выполняется в день ее подачи при ее получении диспетчером до 17 часов 00 мин. При получении заявки после 17 часов она должна быть выполнена до 12 часов следующего дня.
2. В случае если на период ремонта приходится выходной или праздничный день (дни), контрольный срок увеличивается на одни сутки.
3. Выполнение комплекса плановых профилактических мероприятий может быть совмещено с выполнением заявки.

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ ПРИ ПЛАНОВОМ ТЕХНИЧЕСКОМ ОБСЛУЖИВАНИИ ПЗУ

1. Внешний осмотр:
 - проверка наличия и целостности блоков и механизмов домофона в соответствии с техническим паспортом объекта;
 - проверка состояния дверей и домофонов;
 - проверка монтажа и фиксации доводчиков, ручек, задвижек, замков;
 - смазка дверных петель;
 - регулировка доводчиков по скорости его закрытия;
 - проверка прилегания якоря электромагнитного замка, при необходимости - его регулировка;
 - проверка внешнего вида вызывной панели, кнопок, выхода, проверка отсутствия «залипания» кнопок;
 - проверка наличия информационных этикеток;
 - проверка наличия замков на щитках с установленным электрооборудованием;
 - проверка наличия и при необходимости восстановление маркировки проводов и кабелей;
 - проверка целостности кабельной разводки и линий связи, замена участков, имеющих механические повреждения, длиной до 30 см.
2. Проверка функционирования:
 - проверка функционирования клавиатуры вызывного блока;
 - проверка прохождения сигнала вызова квартирных блоков (не менее 10%) и пультом консьержа и качества речи при разговоре;
 - проверка и регулировка громкости связи «посетитель-абонент»; устранение в случае возникновения возбуждения усилителя;
 - проверка открытия замка:
 - от квартирного переговорного устройства;
 - от пульта консьержа;
 - электронным ключом;
 - кнопкой «Выход»;
 - индивидуальным кодом;
 - аварийного открытия замка при имитации неисправности системы.
 - проверка аудиоканала оборудования консьержа и восстановление системных и сервисных установок оборудования;
 - проверка сопротивления изоляции и защитного заземления домофона.

Приложение 4

АКТ ПРИЕМКИ ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Комиссия в составе:

Председатель (представитель Заказчика) _____

(наименование организации, должность, ф.и.о.)

Члены комиссии:

Представитель Исполнителя _____

(наименование организации, должность, ф.и.о.)

Представитель управляющей организации _____

(наименование организации, должность, ф.и.о.)

произвела приемку в эксплуатацию оборудования переговорно-замочных устройств, установленного в многоквартирном доме по адресу: _____

Заключение комиссии:

Оборудование переговорно-замочных устройств принято в комплекте, технически исправном состоянии. Документация на оборудование хранится у Заказчика.

Состав оборудования:

Пульт вызова -	_____	шт.
Замок электромагнитный	_____	шт.
Кнопка выхода	_____	шт.
Доводчик дверной	_____	шт.
Блок абонентский (трубка)	_____	шт. (количество блоков,
установленных в квартирах)		
Коммутатор этажный	_____	шт.
Блок питания	_____	шт.
Розетка электрическая	_____	шт.
Кабельная слаботочная сеть домофона		

Приложение 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

Дата составления "___" _____ 200_ г.

Составил: от Заказчика _____
от Исполнителя _____

Адрес эксплуатации: ул. (пр.) _____ дом № _____
корп. __, подъезд № _____ (с кв. № __ по кв. № __)

Серия дома: _____,

Дата ввода в эксплуатацию "___" _____ 200_ г.,

Наименование домофона _____,

Подъезд имеет: этажей __, квартир на этаже __, кол-во стояков _____,

Квартирные блоки не установлены в квартирах № _____

Состав оборудования

Наименование оборудования	Тип	Количество	Место установки

Примечание: _____
 Тип двери (ей) _____
 Дата установки двери (ей) " __ " _____ 200_ г.

Распайка разъема блока коммутации

Цепь	0E	1E	2E	3E	4E	5E	6E	7E	8E	9E
Цвет пров.										
Цепь	0D	1D	2D	3D	4D	5D	6D	7D	8D	9D
Цвет пров.										

Распайка разъема БК- _____

Цепь	0E	1E	2E	3E	4E	5E	6E	7E	8E	9E
Цвет пров.										
Цепь										
Цвет пров.										

От Исполнителя _____ (_____)

От Заказчика _____ (_____)

НАШ КОММЕНТАРИЙ

Из данного распоряжения ясно, что комплекс мероприятий по обеспечению безопасности проживания граждан и сохранению общего имущества жилых домов в Санкт-Петербурге (также, как и в Москве) по-марксистски сводится к трем источникам, трем составным частям – металлической двери, переговорно-замочным устройствам, системе централизованного видеонаблюдения. Составители документа считают (вряд ли искренне), что эти «комплексные мероприятия» обеспечивают жильцам «необходимый уровень безопасности» (приложение 1). Мы считаем, что они обеспечивают минимальный, но отнюдь не необходимый уровень безопасности.

Обратим на некоторые, любопытные на наш взгляд, пункты приложений к распоряжению. «На внешней стороне двери должен быть установлен специальный крючок для сумок» («Технические требования к металлическим дверям»). «Положительное решение об установке ПЗУ принимается большинством голосов (не менее 75%) от общего количества квартир» («Положение об ответственном по подъезду многоквартирного дома»). Это разумно. Заметим, что в Санкт-Петербурге первый ключ (квартиросъемщика) предоставляется бесплатно («Технические требования к ПЗУ», п. 2). В Москве - нет, по крайней мере фактически. Также заметим, что дверной доводчик входит в минимальный состав обслуживаемого оборудования домофона (п. 4), а неисправность считывателя ключей относится к видам повреждения, подлежащим срочному устранению, т.е. в день подачи заявки. А появление скрипа дверных петель, неплотное прилегание дверного полотна должно быть устранено в течение 1-3 дней, но только в том случае, если это указано в договоре на техническое обслуживание («Контрольные сроки выполнения заявок на ремонт оборудования», пп. 3 и 10).

Об утверждении методических рекомендаций по формированию тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые государственными учреждениями Санкт-Петербурга

Распоряжение Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга от 1 августа 2005 г. № 52-р

ОТ РЕДАКЦИИ

В приведенном распоряжении подробно описана методика расчета по основным калькуляционным статьям себестоимости по видам расходов, метод косвенного распределения затрат учреждения, расчет точки безубыточности учреждения. Методом ценообразования для учреждений различных отраслей городского хозяйства является комбинированный метод на основе издержек и определения целевой прибыли.

В соответствии с пунктами 1.2, 3.1, 3.51 Положения о Комитете экономического развития, промышленной политики и торговли, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2004 №177, и в целях реализации пункта 14 Плана организационных мероприятий по упорядочению государственного регулирования тарифов (цен) в Санкт-Петербурге, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 №1474 «О совершенствовании тарифной политики Санкт-Петербурга»:

1. Утвердить Методические рекомендации по формированию тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые государственными учреждениями Санкт-Петербурга, согласно приложению.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Голоулину Е.В.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета
экономического развития,
промышленной политики и торговли
Ю.Е. Раков

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ФОРМИРОВАНИЮ ТАРИФОВ (ЦЕН) НА ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ,
ОКАЗЫВАЕМЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ УЧРЕЖДЕНИЯМИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

1. Общие положения

1.1. Методические рекомендации по формированию тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые государственными учреждениями Санкт-Петербурга (далее - Методические рекомендации), разработаны в соответствии с пунктами 1.2, 3.1, 3.51 Положения о Комитете экономического развития, промышленной политики и торговли, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2004 № 177, и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1474 «О совершенствовании тарифной политики Санкт-Петербурга» в целях установления единого подхода исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга к формированию государственными учреждениями Санкт-Петербурга, деятельность которых финансируется из бюджета Санкт-Петербурга и целевых бюджетных фондов Санкт-Петербурга на основе сметы расходов и доходов (далее - учреждения), тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые учреждениями.

1.2. Настоящие Методические рекомендации определяют экономические основы формирования стоимости платных услуг, оказываемых учреждениями.

1.3. Целями единого подхода исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и учреждений к формированию тарифов (цен) на платные услуги, оказываемые учреждениями, являются:

обеспечение окупаемости расходов на услуги, которые предполагается оказать в планируемый период времени;

обеспечение защиты интересов потребителей услуг от недобросовестного повышения тарифов (цен);

получение необходимой прибыли в размере, соответствующем потребностям в средствах на развитие материальной базы, на выполнение планов капитальных вложений и другие обоснованные расходы, не обеспеченные средствами бюджета Санкт-Петербурга и иными источниками финансирования.

2. Термины, используемые в Методических рекомендациях

В настоящих Методических рекомендациях используются следующие понятия:

учреждение - организация, созданная органами исполнительной власти Санкт-Петербурга для осуществления управленческих, социально-культурных, научно-технических или иных функций некоммерческого характера, деятельность которой финансируется из бюджета Санкт-Петербурга и целевых бюджетных фондов Санкт-Петербурга на основе сметы доходов и расходов;

платная услуга - оказываемый учреждениями на возмездной основе по желанию потребителя специфический продукт труда, который не приобретает вещной формы и потребительская стоимость которого заключается в полезном эффекте живого труда;

издержки производства услуг - стоимостное выражение произведенных затрат текущего периода;

затраты - денежная оценка всех ресурсов, израсходованных учреждением для оказания услуги;

себестоимость - сумма издержек учреждения, отнесенных к определенной услуге;

точка безубыточности - уровень объема продаж, который определяется условием равенства полных расходов учреждения общей сумме доходов. При этом в состав доходов учреждения должны быть включены поступления из бюджета Санкт-Петербурга и целевых бюджетных фондов Санкт-Петербурга, получаемые от деятельности учреждения;

метод определения целевой прибыли - метод ценообразования, при котором цена устанавливается на уровне, позволяющем покрыть издержки и затраты учреждения на оказание услуги (получить целевую прибыль);

полные затраты - совокупность прямых и косвенных затрат учреждения;

прямые затраты - затраты учреждения, которые не могут возникнуть иначе, как в связи с оказанием определенной единицы калькулируемой услуги. К прямым затратам учреждения относят заработную плату работников, затраты на приобретение расходных материалов, запасных частей и других материальных ценностей, ис-

пользуемых непосредственно для производства определенной услуги;

косвенные затраты - затраты учреждения, которые невозможно прямо включить в себестоимость определенной услуги учреждения, вследствие чего они распределяются между всеми услугами.

3. Порядок формирования тарифов (цен)

3.1. Тарифы (цены) на платные услуги устанавливаются едиными для всех групп потребителей, за исключением случаев, когда законом или иными правовыми актами предусматривается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

3.2. Учреждения доводят до сведения потребителей информацию об утвержденных тарифах (ценах), разместив ее в Реестре тарифов (цен) Санкт-Петербурга.

3.3. Расчетным периодом для формирования тарифов (цен) является календарный год.

3.4. Методом ценообразования для учреждений различных отраслей городского хозяйства является комбинированный метод на основе издержек и определения целевой прибыли с расчетом точки безубыточности.

Метод ценообразования на основе издержек принимает в качестве отправной точки фактические затраты учреждения, связанные с оказанием услуги. Метод определения целевой прибыли дает возможность получения прибыли за счет достижения выгодного для учреждения соотношения ценность/затраты.

При установлении тарифов (цен) следует рассматривать различные варианты их формирования, влияние тарифов (цен) на объем реализации, необходимый для преодоления уровня безубыточности и получения целевой прибыли, а также анализировать вероятность достижения указанного при каждой возможной цене услуги.

3.5. При определении издержек используется метод учета полных затрат с разделением их на прямые и косвенные.

3.6. При калькулировании себестоимости услуг учет полных затрат осуществляется на основе действующих нормативов, утвержденных в установленном порядке.

3.7. Расходы, включаемые в себестоимость платных услуг учреждения, определяются в соответствии с экономической классификацией расходов бюджетов Российской Федерации, установленной Федеральным законом от 15.08.1996 № 115-ФЗ «О бюджетной классификации Российской Федерации».

3.8. Расчет стоимости платных услуг учреждения производится за единицу оказанных услуг по калькуляционным статьям расходов в соответствии с картой технологии процесса (технологического регламента, технического задания и т.п.).

3.9. Основными калькуляционными статьями себестоимости услуг являются:

Таблица 1

КАЛЬКУЛЯЦИОННЫЕ СТАТЬИ ПО ВИДАМ РАСХОДОВ

№ п.п.	Статья затрат	Виды расходов
1	Основная заработная плата	Прямые
2	Дополнительная заработная плата	Прямые
3	Отчисления на социальные нужды	Прямые
4	Основные материалы	Прямые
5	Комплекующие изделия	Прямые
6	Транспортные расходы	Косвенные
7	Коммунальные платежи	Косвенные
8	Горюче-смазочные материалы	Косвенные
9	Расходы на содержание и эксплуатацию оборудования	Косвенные
10	Амортизационные отчисления	Косвенные
11	Общехозяйственные расходы	Косвенные
12	Прочие расходы	Косвенные

Затраты по калькуляционным статьям расходов составляют себестоимость платной услуги, выполняемой в конкретном учреждении.

При калькулировании полной себестоимости используется метод косвенного распределения затрат учреждения. Если в силу специфики технологического процесса услуги невозможно или нецелесообразно учесть отдельные (по экономической сути) прямые затраты учреждения, то они должны быть распределены между объектами калькулирования косвенным методом.

В общем виде схема косвенного распределения затрат учреждения следующая:

выбирается объект, на который распределяются затраты учреждения (услуга, продукт, группа продуктов, место возникновения затрат);

выбирается база распределения затрат - показатель, с использованием которого производится распределение затрат учреждения;

рассчитывается коэффициент (ставка) распределения путем деления величины распределяемых косвенных затрат учреждения на величину выбранной базы распределения;

определяется величина приходящейся на каждый объект величины косвенных затрат учреждения путем умножения рассчитанной величины

ны (ставки) распределения затрат на соответствующую данному объекту величину базы распределения.

На основании ставки распределения распределяемые затраты учреждения начисляются на конкретные виды продукции.

Для установления разных видов расходов могут применяться различные базы распределения.

Определение затрат учреждения по статьям калькуляции осуществляется в следующем порядке:

3.9.1. Основная заработная плата

К данной статье относят затраты на оплату труда работников, оказывающих услуги, в соответствии с тарифными ставками оплаты труда работников бюджетной сферы, пропорционально затрачиваемому времени на производство услуги:

$$\text{ОЗП} = \sum_{i=1}^n (t_i \times \text{ЗП ТС}_i)$$

где: ОЗП - затраты на основную заработную плату на единицу услуги;

i - i -тая операция;

n - общее число операций при оказании услуги;

t_i - трудоемкость операции, определяется на основании действующих нормативов, а при отсутствии таковых - путем определения затрат труда, рабочего времени на ту или иную операцию;

ЗП ТС $_i$ - затраты на оплату труда работников, выполняющих операцию, рассчитываемые на основании тарифных ставок оплаты труда работников бюджетной сферы на единицу времени (час).

3.9.2. Дополнительная заработная плата

К дополнительной заработной плате относятся выплаты, предусмотренные законодательством о труде или коллективными договорами (в том числе и стимулирующие надбавки), за очередные, дополнительные и не использованные отпуска, за работу в ночное время и праздничные дни, премии, надбавки за сложность, напряженность. Дополнительная заработная плата рассчитывается как отношение суммы дополнительной заработной платы работников за предыдущий год к сумме их основной заработной платы, умноженное на сумму затрат на основную заработную плату на услугу, определенную в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций.

$$\text{ДЗП} = \frac{\text{ДЗПфакт}}{\text{ОЗПфакт}} \times \text{ОЗП},$$

где: ДЗП - затраты на дополнительную заработную плату в себестоимости услуги;

ДЗПфакт - расходы на дополнительную заработную плату в предшествующий период (год);

ОЗПфакт - расходы на основную заработную плату в предшествующий период (год);

ОЗП - затраты на основную заработную плату, определенную в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.3. Отчисления на социальные нужды

По данной статье отражаются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам на оплату труда работников, включаемым в себестоимость услуг. Отчисления на социальные нужды производятся в соответствии с главой 24 Налогового кодекса Российской Федерации. При определении цен на услугу включаются также и страховые взносы в Фонд социального страхования Российской Федерации от профессиональных заболеваний и несчастных случаев на производстве (размер ставки зависит от отрасли) от фонда оплаты труда, установленные Федеральным законом от 24.07.1998 № 125-ФЗ "Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний".

3.9.4. Основные материалы

По данной статье отражается стоимость приобретаемых сырья и материалов в процессе оказания услуг:

$$M = \sum_{i=1}^n \text{Нрасх}_i \times \text{См}_i \times \text{Кинфл},$$

где: M - стоимость потребляемых материалов;

Нрасх_i - норма расхода на i -тый материал;

См_i - стоимость i -того материала;

Кинфл - коэффициент инфляции.

Норма расхода на материал определяется (в случае ее отсутствия) на основании соответствующих замеров и утверждается в установленном в учреждении порядке.

При определении сумм, уплачиваемых в соответствии с договором поставщику (продавцу), стоимость материалов определяется одним из следующих способов:

на основании имеющихся данных предыдущего периода, откорректированных на коэффициент инфляции;

на основании результатов исследования рынка.

При определении стоимости материалов на основании исследования рынка коэффициент инфляции не применяется.

Выбор поставщика определяется на конкурсной основе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

В целях калькулирования себестоимости суммы, уплачиваемой за поставку (транспортные услуги) материальных запасов до места их использования, включая страхование поставки, учитываются отдельно.

3.9.5. Комплектующие изделия

К данной статье относят затраты на приобретаемые изделия, которые предполагается использовать для обеспечения нормального процесса работы оборудования.

При калькулировании себестоимости услуги определяются затраты на комплектующие - на единицу измерения услуги:

$$K = \frac{K_{\text{факт.общ}}}{M_{\text{факт.общ}}} \times M \times K_{\text{инфл}},$$

где: K - затраты на комплектующие - на единицу измерения услуги;

K_{факт.общ} - сумма фактических расходов на комплектующие по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

M_{факт.общ} - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

M - стоимость материалов на единицу измерения услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций;

K_{инфл} - коэффициент инфляции.

3.9.6. Транспортные расходы

К данной статье относят затраты на перевозку материалов и комплектующих изделий, включая расходы по аренде транспортных средств, связанных с доставкой материалов и комплектующих.

Определение планируемой доли расходов на транспортные услуги производят по формуле:

$$TP = \frac{TP_{\text{факт.общ}}}{M_{\text{факт.общ}}} \times K_{\text{инфл}} \times M,$$

где: TP - затраты на транспортные услуги;

TP_{факт} - сумма расходов на транспортные услуги по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий период;

M_{факт.общ} - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

тельской деятельности без учета фактических расходов на транспортные услуги;

K_{инфл} - коэффициент инфляции;

M - стоимость материалов на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.7. Коммунальные платежи

Сумма затрат на коммунальные услуги определяется исходя из условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и организациями, оказывающими коммунальные услуги.

При калькулировании себестоимости услуги определяются затраты на все виды коммунальных платежей на единицу услуги:

$$K_{\text{Пу}} = \frac{K_{\text{Пфакт}}}{O_{\text{ЗПфакт}} + D_{\text{ЗПфакт}} + M_{\text{факт}}} \times K_{\text{Попр}} \times (O_{\text{ЗП}} + D_{\text{ЗП}} + M),$$

где: K_{Пу} - сумма затрат на коммунальные платежи, приходящиеся на услугу;

K_{Пфакт} - сумма фактических расходов на коммунальных услуги по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

O_{ЗПфакт} - сумма фактических расходов на основную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

D_{ЗПфакт} - сумма фактических расходов на дополнительную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

K_{Попр} - коэффициент, учитывающий изменение цен на коммунальные платежи в планируемом периоде по сравнению с предшествующим периодом (годом);

M_{факт} - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

O_{ЗП} - основная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций;

D_{ЗП} - дополнительная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.2 настоящих Методических рекомендаций;

M - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.8. Горюче-смазочные материалы

К этой статье относятся стоимость бензина и других горюче-смазочных материалов в соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 29.04.2003 № РЗ112194-0366-03 "Нормы расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте". Стоимость бензина и других горюче-смазочных материалов в соответствии с утвержденными в учреждении нормами расхода топлива и смазочных материалов - на единицу измерения услуги:

$$C_{гсм} = \frac{C_{гсмфакт.общ}}{M_{факт.общ}} \times K_{инфл} \times M \quad (7),$$

где: $C_{гсм}$ - расходы на горюче-смазочные материалы;

$C_{гсмфакт.общ}$ - фактические расходы на горюче-смазочные материалы по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

$M_{факт.общ}$ - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

M - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций;

$K_{инфл}$ - коэффициент инфляции.

3.9.9. Расходы на содержание и эксплуатацию оборудования

К данной статье калькуляции относятся затраты на энергию, вспомогательные и горюче-смазочные материалы, на текущий ремонт, наладку и обслуживание оборудования, его амортизацию и другие расходы аналогичного характера.

При калькулировании себестоимости услуги расходы на содержание и эксплуатацию оборудования производятся по формуле:

$$PCЭО = \frac{PCЭОфакт}{OЗПфакт + ДЗПфакт + M_{факт.общ}} \times (OЗП + ДЗП + M),$$

где: $PCЭО$ - расходы на содержание и эксплуатацию оборудования;

$PCЭОфакт$ - фактические расходы на содержание и эксплуатацию оборудования;

$OЗПфакт$ - сумма фактических расходов на основную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

$ДЗПфакт$ - сумма фактических расходов на дополнительную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

$M_{факт.общ}$ - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

$OЗП$ - основная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций;

$ДЗП$ - дополнительная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.2 настоящих Методических рекомендаций;

M - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.10. Амортизационные отчисления

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов в соответствии с приказом Министерства финансов Российской Федерации от 26.08.2004 № 70н "Об утверждении Инструкции по бюджетному учету" производится только линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

В течение отчетного года амортизация на основные средства и нематериальные активы начисляется ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к бухгалтерскому учету в соответствии с классификацией объектов основных средств, включаемых в амортизационные группы, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета или в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Начисление амортизации не может производиться свыше 100% стоимости объектов основных средств и нематериальных активов.

Начисление амортизации на объекты основных средств и нематериальных активов прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости объекта или списания этого объекта с бухгалтерского учета.

При калькулировании себестоимости услуги определяются амортизационные отчисления по основным средствам (за исключением амортизационных отчислений по основным средствам, относящимся к общехозяйственным расходам), приходящиеся на услугу, в соответствующей единице измерения по формуле:

$$AM = \frac{AM_{\text{план}}}{OЗП_{\text{факт}} + ДЗП_{\text{факт}} + M_{\text{факт.общ}}} \times (OЗП + ДЗП + M),$$

где: AM - сумма амортизационных отчислений;
AM_{план} - общая сумма планируемых амортизационных отчислений. Определяется как сумма планируемых амортизационных отчислений по основной и предпринимательской деятельности;

OЗП_{факт} - сумма фактических расходов на основную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

ДЗП_{факт} - сумма фактических расходов на дополнительную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

M_{факт.общ} - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

OЗП - основная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций;

ДЗП - дополнительная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.2 настоящих Методических рекомендаций;

M - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.11. Общехозяйственные (косвенные) расходы

К общехозяйственным расходам относятся: основная и дополнительная заработная плата

вместе с отчислениями на социальные нужды административно-управленческого персонала; амортизация зданий, складов, инвентаря (за исключением относящихся к прямым расходам), расходы на служебные командировки; расходы на охрану труда; услуги связи, охраны; расходы на подбор кадров, повышение квалификации работников; налоги и сборы, прочие обязательные расходы и отчисления.

Общехозяйственные расходы, включаемые в калькуляцию стоимости услуги, определяются пропорционально объему средств, планируемых к получению от оказания услуги, в общей сумме доходов (включая средства целевого финансирования) или иным способом, предусмотренным учетной политикой учреждения.

При калькулировании себестоимости услуги определяются общехозяйственные расходы, приходящиеся на услугу, в соответствующей единице измерения по формуле:

$$OXP = \frac{OXP_{\text{факт.общ}}}{OЗП_{\text{факт}} + ДЗП_{\text{факт}} + M_{\text{факт.общ}}} \times (OЗП + ДЗП + M),$$

где: OXP - общехозяйственные расходы, приходящиеся на услугу, в соответствующей единице измерения;

OXP_{факт.общ} - фактические общехозяйственные расходы по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий период (год);

OЗП_{факт} - сумма фактических расходов на основную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

ДЗП_{факт} - сумма фактических расходов на дополнительную заработную плату по основной и предпринимательской деятельности за предшествующий отчетный период (год);

M_{факт.общ} - сумма фактических расходов на материалы за предшествующий отчетный период (год) по основной и предпринимательской деятельности без фактических расходов на транспортные услуги;

OЗП - основная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций;

ДЗП - дополнительная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.2 настоящих Методических рекомендаций;

M - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций.

3.9.12. Прочие расходы

К данной статье относятся иные обоснованные расходы, не включенные в статьи калькуляции, указанные в пунктах 3.9.1-3.9.11 настоящих Методических рекомендаций, на основании отраслевой специфики, которые определяются в соответствии с порядком по определению общехозяйственных или иных косвенных расходов (пункт 3.9.11 настоящих Методических рекомендаций).

3.10. Себестоимость услуги учреждения определяется по формуле:

$$C = \text{ОЗП} + \text{ДЗП} + \text{Осоц.н} + \text{М} + \text{К} + \text{ТР} + \text{КП} + \text{Сгсм} + \text{РСЭО} + \text{АМ} + \text{ОХР},$$

где: С - себестоимость услуги;

ОЗП - основная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.1 настоящих Методических рекомендаций;

ДЗП - дополнительная заработная плата на единицу услуги, определенная в соответствии с пунктом 3.9.2 настоящих Методических рекомендаций;

Осоц.н - отчисления на социальные нужды;

М - затраты на материалы на единицу услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.4 настоящих Методических рекомендаций;

К - затраты на комплектующие изделия на единицу измерения услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.5 настоящих Методических рекомендаций;

ТР - затраты на транспортные услуги, определенные в соответствии с пунктом 3.9.6 настоящих Методических рекомендаций;

КП - расходы на коммунальные платежи, определенные в соответствии с пунктом 3.9.7 настоящих Методических рекомендаций;

Сгсм - расходы на горюче-смазочные материалы, определенные в соответствии с пунктом 3.9.8 настоящих Методических рекомендаций;

РСЭО - фактические расходы на содержание и эксплуатацию оборудования, определенные в соответствии с пунктом 3.9.9 настоящих Методических рекомендаций;

АМ - сумма амортизационных отчислений, определенная в соответствии с пунктом 3.9.10 настоящих Методических рекомендаций;

ОХР - общехозяйственные расходы, приходящиеся на услугу, в соответствующей единице измерения, определенные в соответствии с пунктом 3.9.11 настоящих Методических рекомендаций.

4. Порядок определения точки безубыточности

4.1. В целях анализа, планирования, оценки выгоды оказания отдельных видов услуг и ценообразования учреждения определяют точку безубыточности, при которой выручка от оказания услуг покрывает затраты на их производство.

4.2. При расчете точки безубыточности применяется метод уравнения, основанный на использовании формулы:

$$\text{ТБ} = \text{В} = \text{ПЗ} + \text{П}_{\text{остЗ}},$$

где: ТБ - точка безубыточности;

В - выручка;

ПЗ - переменные затраты;

$\text{П}_{\text{остЗ}}$ - постоянные затраты;

или

$$\text{ТБ} = (\text{Ц} \times \text{К}) = (\text{ПЗ} \times \text{К}_0) + \text{П}_{\text{остЗ}},$$

где: ТБ - точка безубыточности;

Ц - цена за единицу услуги;

К_0 - количество услуг;

ПЗ - переменные затраты;

$\text{П}_{\text{остЗ}}$ - постоянные затраты.

При этом в состав доходов должны быть включены поступления из бюджета Санкт-Петербурга и внебюджетные средства, получаемые от предпринимательской деятельности.

4.3. Формула для расчета точки безубыточности может корректироваться с учетом отраслевых особенностей.

5. Порядок определения необходимой прибыли

5.1. Необходимая прибыль рассчитывается по формуле:

$$\text{Пн} = \text{Сн} \times \text{SUM}(\text{В}_i - \text{З}_i) + \text{И} + \text{Рпр},$$

где: Пн - необходимая прибыль;

Сн - ставка налога на прибыль в соответствии с действующим законодательством;

В_i - планируемая выручка от реализации услуги с учетом рентабельности;

З_i - планируемые затраты на производство услуги;

И - планируемые потребности в инвестициях (реинвестициях);

Рпр - сумма прочих расходов, соответствующих целям учреждения, источником которых может быть только прибыль;

i - количество оказываемых услуг.

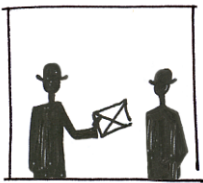
5.2. Необходимая прибыль корректируется на разницу между операционными доходами и операционными расходами, относящимися к предпринимательской деятельности. К операционным расходам относятся расходы, связанные с получением операционных доходов. В частности, к ним относятся затраты по сдаче имущества в аренду, продаже и списанию прочего имущества, приобретенного за счет средств, полученных от предпри-

нимательской деятельности (основных средств, нематериальных активов, материалов).

5.3. Цена на каждую услугу формируется на основании имеющихся данных о перечне услуг, которые может оказывать учреждение, возможных объемах оказания услуг, затратах на оказание одной услуги, верхней границе цен на услуги, которые могут быть оказаны, необходимым размере прибыли.

НАШ КОМЕНТАРИЙ

Распоряжение имеет цель установить единый подход исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга к формированию таких тарифов (цен) на платные услуги, которые обеспечили бы окупаемость расходов на услуги и получение необходимой прибыли. Побочной целью декларируется обеспечение защиты интересов потребителей услуг от недобросовестного повышения тарифов (цен). Однако сложность расчета каждой статьи калькуляции (12 позиций) и точки безубыточности, динамично меняющейся во времени, заставляет предположить, что на практике учреждения неизбежно будут пользоваться приблизительными расчетами, оставляя «запас» по прибыли. Размер запаса зависит, в том числе, и от субъективных факторов, учитывающих конкретные интересы конкретных людей.



ПИСЬМА

О рекомендуемой методике работы по созданию товарищества собственников жилья

Инструктивное письмо Жилищного комитета
Правительства Санкт-Петербурга от 31 мая 2005 г. № 2-1567/05

ОТ РЕДАКЦИИ

В данном письме приводятся избранные статьи Жилищного кодекса РФ, касающиеся ТСЖ, а также разработанная Жилищным комитетом СПб практическая методика создания ТСЖ в многоквартирных домах, в которых есть помещения, находящиеся в государственной и частной собственности. Описывается порядок регистрации создаваемого ТСЖ и приводится список документов, обязательных для ТСЖ.

В связи с вопросами, поступающими в Комитет от администраций районов Санкт-Петербурга, районных жилищных агентств, связанными с созданием товариществ собственников жилья, разъясняю следующее.

Создание товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в ус-

тановленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ):

"Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены

на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требова-

ний настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания указанного решения недействительным в целом."

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный (текущий) счет в банке, другие реквизиты юридического лица.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ст. 136 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц."

Права и обязанности товарищества собственников жилья

Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ)

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать,

перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности ТСЖ (ст. 138 ЖК РФ)

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в много-

квартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Методика создания ТСЖ в многоквартирных домах, в которых есть помещения, находящиеся в государственной и частной собственности

Сначала предлагается отобрать для проведения собраний собственников помещений по выбору способа управления те объекты жилищного фонда на территории районов, в которых доля приватизированного жилья и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, превышает 50%.

В дальнейшем инициатору создания товарищества собственников жилья требуется провести оценку целесообразности создания объединений собственников жилья по территориальному принципу (в кварталах, где доля объектов, находящихся в управлении объединений собственников жилья, превышает 2/3).

Общее собрание может быть созвано по инициативе собственников помещений (как жилых, так и нежилых), включая Санкт-Петербург через своих представителей, имеющих соответствующие доверенности на представление интересов Санкт-Петербурга при осуществлении прав собственности в многоквартирных домах.

Общее собрание, созыв которого осуществляется без предварительной подготовки, обречено на неудачу. Для того чтобы общее собрание собственников состоялось и было легитимным, необходимо создать инициативную группу по подготовке собрания.

Первоначально необходимо подготовить уведомление всем собственникам помещений дома.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Каждый собственник помещения на общем собрании обладает количеством голосов про-

порционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

К началу собрания требуется подготовить список квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, по возможности с указанием данных о собственниках помещений и общей площади помещений, а также их доли в общей полезной площади многоквартирного дома. Также должна быть определена общая площадь помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, и ее доля в общей полезной площади многоквартирного дома. Данная информация имеется в органах регистрационного учета районных жилищных агентств, а также в органах регистрации прав на недвижимость.

Для проведения собрания необходимо подготовить: список регистрации собственников помещений, принявших участие в общем собрании, бюллетень для голосования по вопросам, выносимым на общее собрание, на каждого собственника.

Если собственник квартиры по каким-либо причинам не имеет возможности принять участие в общем собрании собственников, но при этом высказывается за создание ТСЖ, он может выдать члену инициативной группы, своему соседу или любому другому физическому лицу доверенность с обязательным указанием фамилии, имени и отчества собственника квартиры, общей площади квартиры, номера и даты выдачи свидетельства о праве собственности на квартиру. Указанная доверенность удостоверяется нотариально, или удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией или администрацией лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Члены семьи собственника, не являющиеся участниками долевой собственности, могут принять участие в собрании также только при предъявлении соответствующей доверенности.

При проведении общего собрания лица, имеющие доверенности на право голосования, голосуют от имени собственников, выдавших доверенности.

Участники собрания должны иметь при себе документы, подтверждающие их полномочия, - оригинал или нотариально заверенную копию свидетельства о праве собственности на помещения, паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, надлежащим образом заверенную доверенность на право участия в общем собрании собственников помещений.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Для подсчета голосов требуется избрать счетную комиссию.

Первое собрание обычно ведет инициатор собрания.

На общем собрании принимается решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в том числе об образовании товарищества собственников жилья.

Если общее собрание выбирает товарищество собственников жилья в качестве способа управления, целесообразно также принять решение об утверждении устава ТСЖ, а также избрать членов правления ТСЖ и ревизионную комиссию (ревизора) ТСЖ.

Примерный устав товарищества собственников жилья можно получить в электронном виде в Жилищном комитете Санкт-Петербурга, а также в районном жилищном агентстве или ОАО "Жилкомсервис".

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом.

Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимым на собрание, по окончании собрания должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое.

Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Если первое собрание оказалось нелегитимным (в собрании приняло участие менее 50% собственников с учетом их доли в общей полезной площади дома), целесообразно создать инициативную группу по подготовке следующего собрания собственников помещений из числа инициативных участников первого общего собрания. Для облегчения работы желательно, в зависимости от типа дома и количества помещений в нем, в состав инициативной группы включать 1-3 представителей от каждого подъезда.

При подготовке к очередному общему собранию членам инициативной группы целесообразно провести выборочный обход приватизированных квартир для выяснения позиции собственников помещений и их возможности принять участие в общем собрании. Если собственник квартиры выражает готовность принять участие в собрании, рекомендуется оставить ему письменное уведомление о дате собрания и дать расписаться в соответствующей графе листа оповещения собственников помещений о созыве общего собрания. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений дома может быть также направлено собственникам заказным письмом.

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме заочного голосования. Такой вариант голосования может быть применен для большого многоквартирного дома, когда не представляется возможным собрать большинство собственников одновременно в одном помещении, а также в случаях, когда в ходе проведения общего собрания выработаны решения, но для вступления их в законную силу не хватило кворума.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При принятии общим собранием собственников решения о создании ТСЖ инициатор собра-

ния или уполномоченное собственниками лицо оформляет протокол собрания, изготавливает 2-3 заверенные копии и передает документы для регистрации ТСЖ в налоговый орган по месту нахождения товарищества. Полномочия и анкетные данные лица, уполномоченного осуществить регистрацию ТСЖ, должны быть отражены в протоколе общего собрания.

Регистрация создаваемого товарищества собственников жилья

Регистрация вновь создаваемого товарищества собственников жилья в Санкт-Петербурге по принципу "одного окна" может быть осуществлена Межрайонной инспекцией МНС России № 15 по Санкт-Петербургу, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, дом 39, литер А (код 78086).

При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган необходимо представить:

- заявление о государственной регистрации по форме № 11001 (приложение 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. № 439 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 10);
- решение о создании товарищества собственников жилья в виде протокола общего собрания (подлинник или нотариально заверенную копию);
- 2 экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитых, пронумерованных и утвержденных общим собранием собственников);
- квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию товарищества (2000 рублей необходимо перечислить на расчетный счет Межрайонной инспекции МНС России № 15 по Санкт-Петербургу, реквизиты можно найти на стенде в Межрайонной инспекции МНС).

В состав органов управления ТСЖ могут быть избраны только члены ТСЖ.

Любые лица, не являющиеся собственниками, могут представлять интересы собственника на общем собрании собственников или интересы члена ТСЖ на общем собрании членом ТСЖ при наличии соответствующей доверенности простой письменной формы на право участия в собрании и голосования.

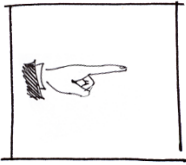
Документы, обязательные для ТСЖ:

устав ТСЖ;

свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
временное свидетельство о землепользовании;
извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;
письмо Петербургкомстата о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
печать (по желанию - угловой штамп);
паспорт домовладения, технический паспорт дома;
паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);

чековая книжка;
протоколы общих собраний членов ТСЖ;
протоколы заседаний правления ТСЖ;
техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, предоставление коммунальных и других услуг;
список членов ТСЖ;
финансово-бухгалтерские документы;
переписка ТСЖ, входящая и исходящая.

Председатель
Жилищного комитета
Ю.Х.Лукманов



УКАЗАНИЯ

Система нормирования в проектно-конструкторском комплексе. Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в городе Москве МРР-3.1.10.02-04

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

ОТ РЕДАКЦИИ

Данные нормы являются составной частью комплексной системы методических документов по ценообразованию в проектировании. В отдельной главе изложены методические подходы к расчету продолжительности проектирования. Приведены расчетные формулы норм продолжительности разработки ПСД, значения нормативов времени по типам домов, микрорайонов и комплексов, объектов городского наземного транспорта, инженерных сетей и сооружений. Приводятся значения коэффициентов совмещения процессов проектирования, а также корректировочных коэффициентов в зависимости от усложняющих факторов.

Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в городе Москве МРР-3.1.10.02-04 разработаны временным творческим коллективом ведущих специалистов ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры (И.Л. Дронова, В.К. Соболев) и проектных институтов г. Москвы (Р.Н. Голозова, В.Ю. Перковский).

Нормы предназначены для определения продолжительности проектирования объектов жилищно-гражданского строительства в условиях города Москвы.

Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в городе Москве МРР-3.1.10.02-04 изданы взамен ранее действовавших Норм продолжительности проектирования объектов строительства в Москве и ЛПЗП МРР-3.1.10-97.

Нормы введены в действие решением Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол заседания от 24 мая 2005 г. № 1/МС-26-05).

1. Общие положения

1.1. Нормы продолжительности разработки проектно-сметной документации (ПСД) являются составной частью комплексной системы методических документов по ценообразованию в проектировании.

1.2. Продолжительность разработки ПСД функционально связана следующими зависимостями:

- нормативом времени выполнения единицы продукции;
- общей трудоемкостью работы;
- степени технологической возможности совмещения процессов проектирования.

1.3. Продолжительность разработки ПСД рассчитана на выполнение основного объема работ, предусмотренного требованиями нормативного документа на проектирование (СНиП, МГСН и пр.) и не учитывает время, необходимое для выполнения неучтенных работ, в том числе:

- сбора и анализа исходных данных;

- выполнения изыскательских работ;
- подготовки и согласования задания на проектирование;
- согласования проектных решений с заинтересованными организациями и организациями государственного надзора;
- проектирования в нескольких вариантах;
- проектирования конструкций на стадии КМД;
- проектирования внеплощадочных инженерных коммуникаций, а также городских сетей, проходящих через участок строительства;
- корректировки проектных решений в связи с изменением условий проектирования;
- участия в выборе площадки (трассы) для строительства;
- экспертизы и утверждения проектной документации;
- выполнения демонстрационных материалов.

При необходимости согласований в период разработки проектной документации время, необходимое для согласования, добавляется к времени продолжительности проектирования, определенному по данным Нормам.

Продолжительность согласований принимается по нормативам согласующих организаций.

В частности, продолжительность согласования проектной документации составляет:

- Москомархитектурой - 1,0 мес.;
- ОПС Мосгоргеотреста - 0,5 мес.;
- согласование индивидуальных изделий - 0,5 мес.

1.4. Продолжительность разработки ПСД учитывает время, необходимое для проектирования объекта как единого целого.

1.5. Продолжительность проектирования многофункционального комплекса, состоящего из нескольких объектов, связанных единым архитектурным замыслом или технологическим процессом, а также комплекса работ по проектированию объекта определяется на основе календарных графиков с использованием продолжительности разработки ПСД отдельных объектов и инженерных систем с учетом возможности совмещения процессов проектирования объектов комплекса, согласованного с заказчиком (пример календарного графика приведен в приложении).

1.6. Общая продолжительность разработки ПСД на объект формируется на основе продолжительности разработки раздела, определяющего критический путь (преимущественно архитектурно-строительный раздел).

Продолжительность разработки раздела или части проекта определяется пропорционально их доле в общем объеме работ, при этом продолжи-

тельность проектирования архитектурно-строительного раздела принимается равной общей продолжительности проектирования с коэффициентом 0,9, продолжительность проектирования прочих разделов - с коэффициентом 1,2, учитывающим время, необходимое для ознакомления с проектом в целом, но не менее 1 месяца.

Доля раздела в общем объеме работ на рассматриваемой стадии проектирования определяется в соответствии с разбивкой, принятой в организации-исполнителе.

1.7. При привязке объектов нормативная продолжительность определяется в % от общей продолжительности проектирования индивидуального объекта при следующих условиях:

- с переработкой нулевого цикла - 30%;
- с изменением назначения 1-го нежилого этажа - 50%;
- с изменением этажности - 50%.

1.8. При необходимости соблюдения двух и более условий общая продолжительность привязки принимается по таблицам с коэффициентом 0,8.

Минимальная продолжительность привязки должна составлять: в застройке - 2 мес., на отдельном участке - 2,5 мес.

1.9. Применение норм продолжительности разработки ПСД позволяет:

- установить объективные сроки выполнения проектных работ;
- установить правовое основание для преодоления разногласий, возникающих между заказчиком и исполнителем, по продолжительности проектирования.

1.10. Нормы по определению продолжительности разработаны для следующих стадий проектирования:

- проект (П);
- рабочий проект (РП);
- рабочая документация (Р).

Продолжительность проектирования по объектам строительства различного назначения представлена в таблицах раздела № 3, при этом минимальное и максимальное значения принимаются по минимальной и максимальной мощности объекта, указанной в таблице, промежуточные значения принимаются по интерполяции.

1.11. Продолжительность проектирования корректируется в зависимости от следующих обстоятельств:

- места расположения объекта в застройке города (в пределах Садового кольца $K_k = 1,2$, в пределах от Садового кольца до третьего транспортно-кольца (ТТК) $K_k = 1,1$; от ТТК до границ города $K_k = 1,0$);

- затесненных условий строительства, $K_k = 1,2$ (принимается только на территории за пределами Садового кольца);

- при реконструкции, в том числе застроек, включая волновое переселение, $K_k = 1,1-1,3$;

- при проектировании объектов, сложных в архитектурно-градостроительном и инженерно-технологическом решениях (уникальных), $K_k = 1,3-1,5$;

- при проектировании типовых проектов $K_k = 1,5$.

В случае наличия нескольких усложняющих факторов следует принимать корректирующий коэффициент большего значения, но не $> 1,5$.

1.12. Нормы не распространяются на:

- художественно-реставрационные работы;

- проектирование объектов для строительства за рубежом или по контрактам с иностранными фирмами;

- разработку конкурсной документации.

1.13. Продолжительность проектирования рассчитана на выполнение ПСД в пределах 8-часового рабочего дня.

Продолжительность проектирования ограничивается: начало - датой подписания договора на выполнение проектных работ, окончание - датой оповещения заказчика о готовности проектной продукции.

1.14. При проектировании на геоподоснове с грифом "секретно" применяется коэффициент 1,1.

1.15. Для определения продолжительности разработки вариантов проекта или его корректировки следует воспользоваться указаниями, изложенными в п. 1.8 расчета величины сокращения объема работ по разделам проектной документации.

1.16. Продолжительность проектирования архитектурного освещения, архитектурной колористики фасадов, а также комплексного благоустройства представлена в соответствующих документах по определению стоимости этих работ.

2. Методические подходы к расчету продолжительности проектирования

2.1. Продолжительность разработки ПСД формируется в зависимости от:

- объема и содержания проектной документации, характеризующихся стоимостью ее разработки (трудоемкости);

- состава исполнителей по количеству и уровню квалификации;

- технологической последовательности разработки разделов проектной документации и степени совмещения процессов проектирования.

В разделе 3 приведены результаты расчетов продолжительности проектирования в зависимости от натуральных показателей объектов строительства. По объектам, не представленным в разделе 3, продолжительность проектирования определяется по данной методике.

2.2. Трудоемкость выполнения ПСД определяется по формуле:

$$T_n \times \text{Ч}_p = C_{\text{псд}} / V_{\text{ср}}, \quad (2.1)$$

где: T_n - время, необходимое для выполнения работы;

Ч_p - расчетная численность исполнителей.

Рассчитывается по формуле 2.2;

$C_{\text{псд}}$ - стоимость разработки ПСД;

$V_{\text{ср}}$ - средняя выработка исполнителя в единицу времени (день, месяц, год), рассчитывается по формуле 2.3.

2.2.1. Расчетная численность рассчитывается по формуле:

$$\text{Ч}_p = \sum \text{Ч}_i \times N_i, \quad (2.2)$$

где: N_i - относительная доля участия по времени в работе специалиста или группы специалистов;

Ч_i - количество специалистов, принимающих одинаковую долю участия в разработке ПСД.

2.2.2. Средняя выработка рассчитывается по формуле:

$$V_{\text{ср}} = 3\text{ЗП}_{\text{ср}} \times (1+P) / K_3, \quad (2.3)$$

где: $3\text{ЗП}_{\text{ср}}$ - средняя зарплата исполнителей;

P - уровень рентабельности;

K_3 - коэффициент, учитывающий долю зарплаты в себестоимости проектных работ.

2.3. Степень совмещения процессов проектирования зависит от соотношения объемов работ последовательного и параллельного исполнения и характеризуется коэффициентом совмещения $K_{\text{см}}$.

Значения $K_{\text{см}}$ изменяются в зависимости от стадий проектирования и объема работ (таблица 1).

Значения $K_{\text{см}}$ получены по результатам анализа сетевых моделей разработки ПСД и репрезентативной выборки фактических показателей продолжительности проектирования объектов за предшествующий период времени.

Таблица 1

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ СОВМЕЩЕНИЯ ПРОЦЕССОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ $K_{см}$

Наименование стадии проектирования	Значения $K_{см}$ при стоимости разработки ПСД в тыс. руб. (в ценах 1998 г.)							
	до 75	от 75 до 150	от 150 до 300	от 300 до 450	от 450 до 600	от 600 до 750	от 750 до 900	От 900 и более
Проект	0,9	0,81	0,7	-	-	-	-	-
Рабочий проект	0,8	0,73	0,67	0,65	-	-	-	-
Рабочая документация	0,7	0,63	0,57	0,53	0,52	0,5	0,5	0,5

2.4. Продолжительность разработки ПСД можно определить по формуле:

$$T_{пп} = T_{нв} \times C_{псд} \times K_{см}, \quad (2.4)$$

где: $T_{нв}$ - норматив времени на разработку единицы продукции.

2.4.1. Норматив времени равен:

$$T_{нв} = 1/V_{ср} \times Ч_p, \quad (2.5)$$

Величина норматива времени в месяцах изменяется в зависимости от расчетной численности исполнителей и может быть принята по таблице 2.

Таблица 2

ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВОВ ВРЕМЕНИ НА РАЗРАБОТКУ ЕДИНИЦЫ ПРОДУКЦИИ $T_{нв}$

Расчетная численность $Ч_p$	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Норматив времени $T_{нв}$	0,1	0,051	0,034	0,026	0,021	0,017	0,015	0,013	0,011	0,01

2.4.2. Расчет значений нормативов времени на разработку единицы продукции осуществлен на основе базовых показателей 1998 года:

$$ЗП_{ср(98)} = 3000 \text{ руб./мес.};$$

$$K_3 = 0,4;$$

$$P = 30\%.$$

2.5. Общая продолжительность выполнения ПСД определяется по формуле:

$$T_{пп} = T_{п} + T_{пп} + T_{в}, \quad (2.6)$$

где: $T_{пп}$ - общая продолжительность проектирования;

$T_{п}$ - продолжительность рассмотрения, анализа и оценки исходных данных;

$T_{в}$ - продолжительность работ по выпуску ПСД.

Продолжительность $T_{п}$ и $T_{в}$ определяется на основе технологических карт выполнения этих работ в проектной организации, но не более 0,5 месяца.

3. Продолжительность разработки проектно-сметной документации

3.1. Застройка микрорайонов (кварталов), градостроительных комплексов с инженерными сетями, благоустройством и подготовкой территории (без привязки жилых домов, объектов культурно-бытового и коммунального назначения)

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность, тыс. кв. м общей площади	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Многоэтажная застройка (10-14-17-22 эт.)	До 50	4,5	5,0	8,0
		От 50 до 100	От 4,5 до 5,5	От 5,0 до 6,5	От 8,0 до 9,5
		От 101 до 150	От 5,5 до 6,0	От 6,5 до 7,0	От 9,5 до 10,5
		От 151 до 250	От 6,0 до 6,5	От 7,0 до 8,0	От 10,5 до 11,0
		Свыше 250	От 6,5 до 7,0	От 8,0 до 8,5	От 11,0 до 11,5
2.	Малоэтажная застройка (2-4-7-9)	До 15	5,0	5,5	9,5
		От 16 до 75	От 5,0 до 7,0	От 5,5 до 8,0	От 9,5 до 11,5
		Свыше 75	От 7,0 до 8,0	От 8,0 до 8,5	От 11,5 до 13,0

Примечание.

При наличии усложняющих факторов на площади более 30% территории микрорайона (квартала) применять коэффициенты:

- на существующую сохраняемую застройку - 1,2;
- на сложные геологические и гидрогеологические условия (карстовые явления), заторфованные, разнородные и водонасыщенные грунты - 1,2;
- при уклонах поверхности менее 0,005 и более 0,05–1,1.

3.2. Объекты жилищного назначения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий			
			П	Р	РП	
1.	Жилые дома: - панельные	До 5 эт.	2,5	3,0	3,5	
		До 12 эт.	3,0	4,0	5,0	
		До 16 эт.	4,0	5,0	6,5	
	- каркасно-панельные	До 16 эт.	4,0	5,0	7,5	
		До 22 эт.	5,0	6,0	8,0	
		До 5 эт.	2,5	3,0	3,5	
	- кирпичные	До 12 эт.	3,5	4,5	6,0	
		До 16 эт.	4,0	5,5	7,5	
		До 5 эт.	3,0	3,5	4,0	
	- монолитные	До 12 эт.	5,0	5,5	7,5	
		До 16 эт.	5,5	7,0	8,5	
		До 22 эт.	6,0	8,0	9,5	
2.	Гостиницы: - панельные	До 12 эт.	4,0	4,5	6,5	
		До 16 эт.	5,3	5,5	7,5	
		До 16 эт.	6,0	7,5	9,5	
	- каркасно-панельные	До 22 эт.	7,0	8,0	10,5	
		До 5 эт.	4,0	4,5	5,5	
		До 12 эт.	5,5	7,5	10,5	
	- кирпичные	До 5 эт.	5,0	6,5	7,5	
		До 12 эт.	7,5	9,5	12,0	
		До 16 эт.	8,5	10,5	13,5	
	3.	Коттеджи: - кирпичные	До 4 эт	2,0	2,0	2,5
				2,0	2,0	2,5
		- монолитные	"-	2,0	2,0	2,5
			2,0	2,0	2,5	
			2,0	2,0	3,0	

Примечания:

1. При различной поэтажной планировке продолжительность проектирования принимать с коэффициентом 1,2.

2. В продолжительности проектирования гостиниц не учтено проектирование ресторанов, гаражей и прочих сопутствующих встроенно-пристроенных служб. В данном случае продолжительность определяется как для комплекса в соответствии с п. 1.7.

3. Мощность объекта указана для одной секции. При блокировке нескольких секций с повторяющейся поэтажной планировкой продолжительность проектирования увеличивается на 10% на каждую секцию.

При блокировке нескольких секций с неповторяющейся планировкой или этажностью продолжительность проектирования каждой неповторяющейся секции принимается с коэффициентом $K = 0,6$.

4. Продолжительность проектирования жилых домов, гостиниц этажностью, превышающей данные таблицы, принимается с корректирующим коэффициентом $K_k = 1,2-1,3$ в зависимости от величины изменения трудоемкости работ по разделам проекта.

3.3. Объекты просвещения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Детские дошкольные учреждения (ДДУ)	Мест: 140	2,5	3,0	3,5
2.	Детский сад - ясли	280	3,5	4,0	4,5
		140	3,5	4,0	4,0
		190	3,5	4,0	4,5
3.	Комплекс детского дома	250	3,5	4,5	5,0
4.	Общеобразовательная школа	Учащихся: 1300	5,0	6,0	9,0
		900	5,0	5,5	9,0
		720	5,0	5,5	9,0
		660	5,0	5,5	9,0
		360	7,5	8,0	11,0
6.	Блок начальных классов для пристроек	380	3,0	3,5	5,0
		450	3,0	4,5	5,0
7.	Лицеи, гимназии	500	3,5	5,0	6,5

3.4. Объекты культурно-просветительного и зрелищного назначения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Клуб общего профиля со сценой	Посад. мест: 500	3,0	3,5	6,0
		900	4,0	4,8	7,5
		1200	4,5	5,5	8,0
2.	Кинотеатры	300	2,5	3,0	4,0
		500	3,0	3,5	5,0
		800	3,5	4,0	6,0
3.	Киноконцертные залы	1000	4,0	5,0	8,0
		1200	4,5	5,5	8,5
4.	Театры	400	5,5	8,0	9,0
		600	6,0	9,0	9,5
		800	6,5	9,0	10,0
		1000	7,0	9,5	10,5
5.	Библиотеки	Тыс. томов: 75	2,5	3,0	3,5
		100	3,0	3,5	3,5
		200	3,5	3,5	4,0
		500	3,5	4,0	4,7
		1000	4,0	4,0	5,0

3.5. Объекты торговли и общественного питания

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Промтоварный магазин	Торговая пл., кв. м: 1000	5,0	5,5	6,0
		2000	5,5	6,0	7,5
		5000	7,0	7,5	9,5
2.	Продовольственные магазины	200	3,0	3,5	5,5
		300	3,2	3,8	6,0
		500	3,5	4,1	6,5
		1000	4,0	5,0	7,5

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
3.	Крытый рынок	Торг. мест:			
		100	2,0	2,5	3,0
4.	Рынок (открытый)	200	3,0	3,5	4,5
		100	2,0	2,5	3,5
		200	3,0	3,5	4
5.	Рестораны	300	3,5	4,0	5,0
		Посад. мест:			
		100	3,0	3,5	5,0
6.	Аптеки	200	3,5	4,0	6,0
		500	4,5	5,0	6,5
		Раб. мест:			
7.	Кафе	30	3,0	3,5	4,5
		50	3,5	4,0	5,0
		Посад. мест:			
		50	2,0	2,0	3,0
		100	2,5	2,5	3,0
		150	3,0	3,0	3,0

3.6. Объекты бытового и коммунального назначения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий			
			П	Р	РП	
1.	Химчистка	Тонн белья в смену:				
		0,6	3,0	3,5	4,5	
2.	Прачечные	1,0	3,0	3,5	4,7	
		3,0	4,0	5,0	6,2	
		5,0	5,0	6,0	7,3	
3.	Прачечные-химчистки	0,4	2,5	3,0	4,5	
		0,6	2,5	3,0	4,8	
		0,8	3,0	3,5	5,4	
4.	Бани	Мест:				
		50	2,0	3,0	4,5	
5.	Сауна с бассейном и комнатой отдыха	100	2,5	4,5	4,5	
		10	1,0	1,2	1,5	
		20	1,5	1,7	2,0	
6.	Фотоателье	-	1,0	1,2	1,5	
7.	Гаражи-стоянки	Мест:				
		- одноэтажные	100	3,5	4,5	5,0
		- многоэтажные	100	4,5	5,0	5,7
		надземные	300	5,5	7,0	9,0
		500	6,5	8,5	12,0	
		- подземные	100	5,5	6,0	6,8
		многоэтажные	300	6,5	7,5	10,0
500	7,0	9,0	12,7			
8.	Мастерская срочного ремонта	-	1,5	2,0	2,5	
9.	Парикмахерские	Раб. мест:				
		10	3,0	4,0	4,5	
		30	3,5	4,5	5,0	
10.	Встроенные убежища	Кол-во				
		укрываемых чел.:				
		160-600	2,0-2,5	3,0-4,0	3,5-4,5	
		601-1000	3,2-4,0	5,5-6,5	6,5-7,5	
		1001-2000	4,0-5,0	6,5-7,5	7,5-6,5	
		2001-3000 и более	5,5-6,5	7,0-8,0	8,0-9,0	

3.7. Объекты учреждений здравоохранения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий			
			П	Р	РП	
1.	Поликлиника:	Посещений:				
		- детская	300	4,5	5,6	8,0
		500	5,0	6,0	9,0	
	- взрослая	800	6,0	8,0	1,0	
		600	4,0	5,0	7,0	
		1000	5,0	6,5	9,0	
		1400	5,5	7,0	9,0	

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
2.	Больницы: - детские - взрослая	Койко-мест:			
		150	5,5	6,5	9,5
		300	6,0	7,5	12,0
		500	7,0	8,3	12,5
		150	5,8	7,0	9,8
		300	6,3	7,5	11,0
3.	Диспансеры: - кардиологич. - онкологич. с поликлиническим отделением	240	7,5	8,3	12,5
		450	8,2	9,4	13,5
4.	Родильные дома	130	5,0	6,5	9,5
		250	5,5	7,0	10,5
5.	Лечебные корпуса для расширения больницы: - терапевтические - хирургические - детский инфекционный	60	3,6	3,9	5,0
		120	4,0	5,3	7,8
		150	4,5	6,0	8,2
		240	5,0	6,5	9,6
		150	5,0	6,5	8,0
		150	5,0	6,5	8,0

3.8. Объекты физкультурно-спортивного назначения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Крытые спортивные корпуса (однозальные)	Пл. спортзала, кв. м:			
		450	2,5	3,5	4,6
		650	3,0	4,5	5,5
		1000	3,5	4,8	6,5
2.	Многозальные спорт. корпуса: - двухзальные - трехзальные	430	4,0	5,0	6,5
		380			
		160	4,0	5,0	7,0
		300			
		540			
3.	Бассейны крытые с ваннами	Пл. зеркала воды, кв. м:			
		220	3,6	4,3	5,3
		400	4,2	5,1	7,0
		1000	5,0	6,0	8,5
4.	Физкультурно-оздоровит. комплекс (ФОК)	-	4,8	6,0	8,5
			5,6	6,9	9,5
			6,0	7,5	10,5
5.	Крытые катки (без трибун)	3,5 тыс. кв. м	3,0	6,0	6,5
6.	Крытые катки (с трибунами)	7,3 тыс. кв. м	4,0	8,0	9,0
7.	Стадионы	18000 и выше	5,0	8,0	9,0

3.9. Объекты административных учреждений финансов и юстиции

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Районные учреждения финансирования, страхования (встроенные)	Раб. мест:			
		10	2,0	2,0	2,5
2.	Банки, сбербанки (встроенные)	20	2,5	2,5	3,0
		10	2,0	2,0	2,5
		30	2,5	2,5	3,0
3.	Банки (отдельно стоящие)	50	2,5	3,0	3,5
		100	3,0	3,0	4,5
		200	3,5	5,0	6,0
4.	Офисные отделения (отдельно стоящие)	200	4,5	6,0	7,0
		50	2,5	3,5	4,0
		100	3,0	4,0	5,0
5.	Районные отделения милиции (отдельно стоящие)	200	4,5	5,5	6,5
		-	3,0	3,5	4,5
6.	Здания судов, прокуратуры	Раб. мест:			
		10	2,0	2,0	2,5
		50	3,0	3,0	5,0

3.10. Объекты производственного назначения

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Базы производственные и ремонтно-производственные	Площ., тыс. кв. м:			
		5	8	12	14
		10	10	14	16
2.	Базы складские	Тыс. т:			
		5	6	10	12
		10	8	12	14
3.	Склады непродовольственного назначения	Тыс. кв. м складск. площ.:			
		3	5	8	10
		5	5	10	12
4.	Склады продовольственного назначения	Тыс. т хранения:			
		2			
		4	6	12	16
5.	Предприятия по переработке п/о продукции	Тыс. тонн:			
		3	6	10	12
		5	8	10	14
6.	Цеха по производству колбас	т/см.:			
		5	4	8	-
7.	Тепличные комбинаты, оранжереи	Тыс. тонн:			
		6	-	-	8
		12	-	-	10
8.	Пекарни	Тонн/сутки:			
		2,4	3,0	3,5	5,0

3.11. Объекты коммунального хозяйства

№ п.п.	Наименование объекта	Мощность объекта в натуральных показателях	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Автозаправочные станции	Количество заправок в сутки:			
		250	2,0	2,5	3,5
		500	2,2	2,5	3,6
		750	2,5	3,0	4,2
2.	Станции технического обслуживания автомобилей	Число пост.:			
		10	2,5	3,0	4,0
		25	3,0	3,5	5,0
3.	Пожарные депо	Кол. постов:			
		6	3,5	4,0	6,5
4.	Районные АТС	Кол. номер.: 23-30 тыс.	4,5	5,0	6,6
5.	Благоустройство территории (по отдельным заказам)	До 5 га	2,5	3,0	4,0
		До 20 га	5,0	6,0	8,0

3.12. Объекты наземного городского пассажирского транспорта (автобус, троллейбус, трамвай)

№ п.п.	Наименование объекта	Основной показатель		Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
		Единица измерения	Кол-во	П	Р	РП
1.	Автобусные парки для автобусов особо большой вместимости	Машино-место	До 300	9,0	10,0	15,0
2.	"-	"-	400	11,5	12,5	-
3.	"-	"-	500	12,0	13,0	-
4.	То же, для автобусов большой вместимости	"-	До 300	8,0	9,0	13,0
5.	"-	"-	400	10,0	11,0	-
6.	То же, для автобусов смешанного типа	Машино-место	200 + 200	10,5	11,5	-
7.	Троллейбусные парки для троллейбусов особо большой вместимости	Машино-место	До 100	9,0	10,0	15,0
8.	"-	"-	150	10,0	11,5	-
9.	"-	"-	250	11,0	12,5	-
10.	То же, для двухосных троллейбусов	"-	до 100	8,0	9,0	14,0
11.	"-	"-	150	10,0	11,0	-
12.	"-	"-	250	11,0	12,5	-
13.	Трамвайное депо	ваг.	До 150	10,0	11,5	16,0
14.	"-	"-	200	11,5	13,0	-
15.	"-	"-	250	12,0	14,0	-
16.	Производственные цеха (корпуса) предприятий ГПТ	кв. м	До 300	3,0	3,5	6,0
17.	"-	"-	1000	4,0	4,5	8,0
18.	"-	"-	1500 и >	4,5	5,0	9,0
19.	Открытые стоянки для подвижного состава ГПТ	га	До 1,0	-	-	9,0
20.	"-	"-	До 3,0	-	-	10,0
21.	"-	"-	3,0 и >	-	-	11,0
22.	Конечные станции ГПТ	кв. м	До 250	-	-	6,0
23.	"-	кв. м	> 250	-	-	7,0
24.	Пункты обслуживания водителей ГПТ	кв. м	> 3000	5,0	6,0	8,0
25.	Трамвайные пути	км о. п.	До 1,0	2,5	4,0	6,0
26.	"-	"-	3,0	3,0	5,0	8,0
27.	"-	"-	5,0	4,5	6,0	10,0
28.	"-	"-	> 5,0	6,0	8,0	12,0
29.	Контактная сеть трамвая и троллейбуса	пог. м	1000	1,0	1,5	2,0
30.	Система обогрева стрелочных переводов	стрелки	1 и >	0,5	1,0	1,5
31.	Устройство автоматики и блокировки	узел	1	1,5	1,5	2,5
32.	Воздушные линии электропередачи до 1 кВ, в т.ч. усиливающие линии 600 В	пог. м	1000	0,5	1,0	1,5
33.	Тяговые подстанции для электроснабжения трамвая и троллейбуса одноагрегатные	кВт	600	-	-	2,5
34.	То же, двухагрегатные	"-	1200	-	-	2,5
35.	То же, трехагрегатные	"-	1800	-	-	3,0
36.	Районные диспетчерские пункты, совмещенные с тяговой подстанцией (пункты обслуживания контактно-кабельной сети, совмещенные с тяговой подстанцией)	пункт	1	2,0	4,0	5,0
37.	Транспортные терминалы	места посад.	До 2	-	-	6,0

№ п.п.	Наименование объекта	Основной показатель		Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
		Единица измерения	Кол-во	П	Р	РП
38.	"-	"-	2-4	-	-	8,0
39.	"-	"-	Более 4	-	-	10,0
40.	Транспортные пересадочные узлы	"-	До 10	8,0	10,0	14,0
41.	Автоматизированные системы управления движением транспорта (АСУД)	перекресток	1	2,0	2,0	4,0
42.	"-	"-	До 10	3,0	4,0	6,0
43.	"-	"-	До 20	4,0	5,0	8,5
44.	"-	"-	> 20	5,0	6,0	9,0
45.	Установка пикетного поста ДПС	пост	1	2,5	3,0	5,0
46.	Оборудование остановочных пунктов ГПТ (павильоны, табло)	ост. пункт	До 10	2,5	2,5	4,5
47.	"-	"-	11-20	3,0	3,0	5,5
48.	"-	"-	21-30	3,5	3,5	6,5

Примечания:

1. Продолжительность проектирования объектов наземного городского пассажирского транспорта учитывает продолжительность разработки отдельных разделов (технологических и др.) субподрядными организациями.

2. Для объектов с особо сложной технологией, разработка которых вызывает значительное увеличение продолжительности проектирования, сроки устанавливаются по согласованию с заказчиком и указываются в договоре на проектные работы.

3. Продолжительность проектирования временных открытых стоянок ГПТ (автобус, троллейбус, трамвай) принимается по пп. 19-21 настоящей таблицы с применением коэффициента 0,6.

3.13. Инженерные сети и сооружения

№ п.п.	Наименование объекта	Единица измерения	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий		
			П	Р	РП
1.	Водопроводные сети, диаметр: - до 600 мм - до 1000 мм - более 1000 мм	1000 пог. м	3,0	3,5	4,0
			4,0	4,0	4,8
			4,0	4,5	5,4
2.	Газопроводы, диаметр: - до 300 мм - до 600 мм - более 600 мм	1000 пог. м	2,0	2,5	3,5
			2,5	3,0	4,0
			3,0	3,5	4,5
3.	Канализационные сети безнапорные, диаметр: - до 600 мм - до 1500 мм - более 1500 мм	1000 пог. м	2,5	3,0	4,0
			4,0	4,5	5,5
			5,5	6,0	7,0
4.	Тепловые сети, диаметр: - до 400 мм - до 1000 мм - более 1000 мм	1000 пог. м	4,0	4,5	5,0
			5,0	6,0	7,0
			6,0	7,0	9,0
5.	Электрические кабели до 10 кВ	1000 пог. м	1,0	1,5	2,0
6.	Сети связи	1000 пог. м	1,0	1,5	2,0
7.	Коммуникационные тоннели: - сечением до 10 кв. м - сечением более 10 кв.м	1000 пог. м	4,0	5,0	8,0
			5,0	6,5	10,0
8.	Щитовые тоннели, диаметр: - до 2,6 мм - до 4,0 мм - более 4,0 мм	1000 пог. м	4,0	4,7	6,5
			5,5	6,5	8,0
			6,0	7,0	8,5
9.	Районные тепловые станции (РТС) "- "- "- "- "-	Гкал/час 200 300 400 600 800	6,0	10,0	12,0
			8,0	12,0	14,0
			8,0	14,0	16,0
			9,0	15,0	17,0
			10,0	17,0	19,0

№ п.п.	Наименование объекта	Единица измерения	Продолжительность проектирования в месяцах для стадий			
			П	Р	РП	
10.	Котельные отопительные и отопительно-производственные	Гкал/час				
	-"	10	2,0	3,0	4,0	
	-"	10	4,0	6,0	8,0	
	-"	20	5,0	7,0	9,0	
	-"	50	7,0	9,0	11,0	
-"	100	9,0	11,0	12,0		
11.	Центральные тепловые пункты (ЦТП)	Гкал/час				
	-"	0,1	1,5	2,0	3,0	
	-"	1	3,0	5,0	6,0	
	-"	3	3,0	6,0	7,0	
	-"	5	3,0	7	8,0	
-"	10	5,0	8,0	9,0		
-"	20-30	6,0	9,0	11,0		
12.	Закрытая двухтрансформаторная подстанция (ТП) напряжением 6-20/0,4 кВ	кВА 2 x 1000	3,0	3,5	4,0	
13.	Распределительный пункт (РП) 6-20 кВ до 16 ячеек	1	2,5	4,0	4,5	
14.	Водозаборный узел (ВЗУ)	1	3,0	4,0	5,5	
15.	Насосные станции (водопровод, канализация)	1	1,5	2,0	3,0	
16.	Городские дороги:	1000 пог. м				
	- I категории сложности		2,0	2,5	3,0	
	- II категории сложности		4,0	5,0	6,0	
	- III категории сложности		5,0	6,5	8,0	
17.	Набережные	1000 пог. м	5,0	5,5	6,5	
18.	Городские мосты, путепроводы, эстакады	1000 кв. м	3,0	4,0	5,5	
19.	Транспортные тоннели	1000 кв. м	3,0	4,0	5,5	
20.	Подземные пешеходные переходы	1000 кв. м	5,0	6,0	8,0	
21.	Пруды и водоемы	1 га	3,0	4,0	5,0	
22.	Очистные сооружения поверхностного стока, расход:	объект				
			- до 0,1 куб. м/с	3,5	4,0	5,5
			- до 0,5 куб. м/с	4,5	5,	7,0
	- свыше 0,5 куб. м/с		5,0	5,5	8,5	
23.	Электрозащита от коррозии:	объект				
			- 1 установка			1,0
			- 3 установки			1,5
	- более 3 установок				2,0	
24.	Наружное освещение (дороги, проезды, улицы)	пог. м 1000	1,0	1,2	2,0	

Трассы большой протяженности разбиваются на самостоятельные участки. Продолжительность проектирования принимается по участку, определяющему критический путь.

Примечания к таблице 3.13 «Инженерные сети и сооружения»:

1. Сроки продолжительности проектирования, определенные по таблице 6, не учитывают время на предпроектные работы: составление эскиза, получение геоподосновы в МГГТ, получение технических условий и т.п., а также время на согласование проектной документации.

2. При определении общей продолжительности проектирования систем инженерного или транспортного обеспечения, а также трасс большой протяженности следует применять указания п. 1.7 раздела «Общие положения».

3. При протяженности инженерных сетей и дорог, не кратной 1000 пог. м, продолжительность проектирования определяется следующим образом:

При протяженности инженерных сетей и дорог, в т.ч. наружного освещения менее 1000 пог. м принимаются значения для 1000 пог. м.

При протяженности сетей и дорог, в т.ч. наружного освещения в интервале от 1000 до 2000 пог. м. вводится понижающий коэффициент 0,9.

При протяженности сетей и дорог более 2000 пог. м вводится понижающий коэффициент $K = 0,8$, более 5000 пог. м - $K = 0,7$.

4. При проектировании инженерных сетей и сооружений в центральной части города, в исторической среде, в зоне охраняемого ландшафта, в затесненных условиях при наличии в зоне строительства действующих и переключаемых коммуникаций, других осложняющих факторов продолжительность проектирования определяется с коэффициентом $K = 1,2$.

5. В таблице принята классификация городских дорог по категориям сложности по следующим признакам:

- I категория (простые) - городские дороги шириной менее 15 м без перекладки подземных коммуникаций;
- II категория (сложные) - городские дороги шириной более 15 м при наличии контактной сети, светофоров, с прокладкой коммуникаций, вырубкой зеленых насаждений;
- III категория (очень сложные) - городские дороги с подземными пешеходными переходами, развязками в разных уровнях, перекладкой крупных коммуникаций и т.п.

6. Продолжительность проектирования комплексного проекта принимать с учетом совмещения по времени проектирования отдельных сооружений, входящих в комплекс.

7. Продолжительность проектирования городских мостов, путепроводов, подземных пешеходных переходов рассчитывается в зависимости от площади сооружения (ед. изм. - 1000 кв. м), при этом при площади сооружения до 4000 кв. м показатель продолжительности проектирования принимается с коэффициентом 1, а на каждые последующие 3000 кв. м вводится понижающий коэффициент 0,8.

3.14. Продолжительность проектирования АСУД, ИДСУЭ, СКТВ, КСКПТ

3.14.1. Продолжительность проектирования автоматизированных систем диспетчерского контроля и управления (АСУД) для строительства в г. Москве

Таблица 1

Продолжительность проектирования магистральной распределительной сети (ДЭЗ - диспетчерская - дом) при застройке

Длина магистрали (м)	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
200 до 2 корп.	1,50	0,50	1,00
200 до 5 корп.	1,60	0,50	1,10
500 до 5 корп.	1,80	0,60	1,20
500 до 10 корп.	1,90	0,60	1,30
1000 до 10 корп.	2,30	0,80	1,50
1000 до 20 корп.	2,60	0,90	1,70
2000 до 20 корп.	3,00	1,00	2,00
2000 до 40 корп.	3,50	1,20	2,30

Таблица 2

Продолжительность проектирования элементов АСУД в корпусах

Количество секций (шт.)	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
До 3	2,60	0,90	1,70
До 6	3,60	1,30	2,30
До 10	5,20	1,80	3,40

Таблица 3

3.14.2. Продолжительность проектирования интегральной автоматизированной системы управления энергосбережением (ИАСУЭ) в корпусах

Количество датчиков (шт.)	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
До 300	2,00	0,70	1,30
До 600	2,50	0,90	1,60
До 1000	2,60	0,90	1,70
До 2000	3,30	1,20	2,10

3.14.3. Продолжительность проектирования систем кабельного телевидения (СКТВ, КСКПТ)

Таблица 4

Продолжительность проектирования магистральной сети СКТВ при застройке без головной станции

Длина магистрали (м)	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
200	1,20	0,40	0,80
500	1,40	0,50	0,90
1000	1,80	0,60	1,20
2000	2,20	0,80	1,40
5000	2,50	0,90	1,60

Таблица 5

Продолжительность проектирования магистральной сети СКТВ при застройке с головной станцией

Количество абонентов	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
200	1,60	0,60	1,00
500	1,80	0,60	1,20
1000	2,20	0,80	1,40
2000	2,40	0,80	1,60
5000	2,90	1,00	1,90

Таблица 6

Продолжительность проектирования домовой распределительной сети СКТВ в корпусах

Количество абонентов	Продолжительность проектирования в мес.		
	РП	П	РД
50	1,60	0,50	1,10
100	1,70	0,50	1,10
200	1,80	0,60	1,20
500	1,90	0,60	1,30

Таблица 7

3.14.4. Значения коэффициентов совмещения процессов проектирования систем СКТВ, АСУД, ИДСУЭ и КСКПТ

Стадия проектирования	Значения Ксм
Проект	0,2
Рабочий проект	0,3
Рабочая документация	0,3

Примечания:

1. В продолжительность проектирования магистральных сетей АСУД и СКТВ (КСКПТ) не входит продолжительность проектирования телефонной канализации для этих сетей. Продолжительность проектирования телефонной канализации следует определять по пункту № 6 («Сети связи») таблицы 6.1 («Инженерные сети и сооружения») МРР-3.1.10-97.

2. В продолжительность проектирования АСУД в корпусах не входит продолжительность проектирования системы охраны входов (домофон). При проектировании АСУД в корпусах с системой охраны входов (домофон) следует продолжительность проектирования, указанную в таблице 2, увеличивать на 15%.

Приложение 1

ПРИМЕР КАЛЕНДАРНОГО ГРАФИКА НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ОБЪЕКТОВ, СВЯЗАННЫХ ЕДИНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ ЗАМЫСЛОМ

1. Состав многофункционального комплекса:
 - а) монолитная 12-этажная гостиница (7,5 мес.);
 - б) ресторан на 200 посадочных мест (3,5 мес.);
 - в) офисные помещения на 100 раб. мест (3,0 мес.).
2. стадия проектирования - проект.

Календарный график разработки проекта

Рисунок не приводится

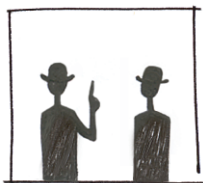
«Критический путь» календарного графика составляет продолжительность проектирования системообразующего объекта с добавлением времени на ожидание заданий по объектам, входящим в комплекс, и времени на расчет сводного сметного расчета стоимости строительства и разработки проекта организации строительства (ПОС).

ТАБЛИЦА НА СОВМЕЩЕНИЕ ПРОЦЕССА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ВНЕШНИМИ СЕТЯМИ И СКТВ, АСУД И АИСУЭ

Стадия проектирования	Значения Ксм		
	к внешним сетям	к встроенно-пристроенным помещениям	к разделу 3.13 (СКТВ, АИСУЭ, АСУД)
Проект	0,3	0,5	0,2
Рабочий проект	0,35	0,6	0,3
Рабочая документация	0,3	0,55	0,3

НАШ КОММЕНТАРИЙ

В п. 1.3. «Общих положениях» говорится: «Продолжительность разработки ПСД рассчитана на выполнение основного объема работ, предусмотренного требованиями нормативного документа на проектирование (СНиП, МГСН и пр.) и не учитывает время, необходимое для выполнения неучтенных работ». Заметим, что неучтенные работы - это 11 позиций, из которых по крайней мере половина связана с существенными затратами времени, с трудом поддающимися планированию.



РАСПОРЯЖЕНИЯ

Об утверждении порядка согласования в Министерстве экономики Московской области цен (тарифов) и ставок оплаты на- селением жилищно-коммунальных услуг

Распоряжение Министерства экономики Московской области
от 17 июня 2005 г. № 14-РМ

ОТ РЕДАКЦИИ

Этот чисто процедурный документ описывает порядок согласования
в Минэкономике МО цен на жилье и ставок на коммунальные услуги

Во исполнение постановления Правительства Московской области от 04.02.2005 № 69/6 "О дополнительных мерах по упорядочению формирования и применения на территории Московской области цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги":

1. Утвердить и ввести в действие с 1 июля 2005 года прилагаемый Порядок согласования в Министерстве экономики Московской области цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг (далее - Порядок).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области применять утвержденный настоящим распоряжением Порядок.

3. Управлению государственного регулирования рынка (Ушакова Н.С.):

3.1. Организовать работу по упорядочению проведения независимой экспертизы экономической обоснованности цен и тарифов на работы и услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Московской области.

3.2. Разработать и утвердить Порядок проведения независимой экспертизы экономической обоснованности цен и тарифов на работы и услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.3. Провести работу по аккредитации экспертных организаций, осуществляющих деятельность по проведению независимой экспертизы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оказывать содействие в формировании методической и информационной базы Московской области для занесения в единую информационную базу и обеспечения контроля качества проведения независимой экспертизы.

3.4. Довести настоящее распоряжение до органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

3.5. Направить в Министерство по делам печати и информации Московской области копию настоящего распоряжения для его опубликования.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области и хозяйствующим субъектам направлять заявки на проведение независимой экспертизы в Министерство экономики.

5. Организационно-контрольному отделу (Петухова Л.М.) в 7-дневный срок направить копию настоящего распоряжения в Главное управление Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области.

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя министра экономики Правительства Московской области Цагадаева Ц.Д.

Первый заместитель министра экономики
Правительства Московской области
Ц.Д. Цагадаев

Утвержден
распоряжением Министерства
экономики Московской области
от 17 июня 2005 г. № 14-РМ

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ В МИНИСТЕРСТВЕ ЭКОНОМИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЦЕН (ТАРИФОВ) И СТАВОК ОПЛАТЫ НАСЕЛЕНИЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан во исполнение постановления Правительства Московской области от 29.12.2000 № 171/39 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов) (в редакции постановлений Правительства Московской области от 19.05.2001 № 146/17, от 07.06.2002 № 224/14, от 19.06.2002 № 247/21, от 16.09.2002 № 408/34, от 17.12.2003 № 707/46, от 10.09.2004 № 565/36) и постановления Правительства Московской области от 04.02.2005 № 69/6 «О дополнительных мерах по упорядочению формирования и применения на территории Московской области цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги».

1.2. Для организации процедуры рассмотрения, согласования цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг при Министерстве экономики Московской области создается Комиссия по согласованию цен (тарифов) и ставок оплаты жилищно-коммунальных

услуг, предоставляемых населению (далее - Комиссия).

1.3. Процедуре согласования муниципальным образованиям Московской области цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг должны предшествовать следующие работы:

- расчет прогноза регулируемых цен (тарифов) на планируемый год в соответствии с индексами цен производителей на внутреннем рынке (без учета нерыночных форм обмена, НДС, акцизов), рассчитанными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации;

- проведение в соответствии с законодательством независимой экспертизы цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые населению, в планируемом году.

1.4. Согласованию подлежат:

а) цены на жилье, включающие:

- цены на услуги по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию;

живанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, содержанию придомовой территории многоквартирных домов, вывоз бытовых отходов (далее - цены на услуги по содержанию жилья);

- цены на услуги по ремонту общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств (в т.ч. техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов), технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории (далее - цены на услуги по ремонту жилья);

- цены за наем жилого помещения, находящегося в государственном и муниципальном жилищном фонде (далее - цены за наем жилья);

б) тарифы и ставки на коммунальные услуги для населения:

- водоснабжение;
- водоотведение;
- централизованное отопление;
- размещение твердых бытовых отходов;
- горячее водоснабжение.

2. Порядок прохождения материалов по утверждению цен (тарифов) и ставок оплаты жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению

2.1. Для рассмотрения и согласования цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг администрация муниципального образования представляет следующий пакет документов:

- обращение главы администрации муниципального образования на имя министра экономики Правительства Московской области (первого заместителя министра) с просьбой о согласовании цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг;

- проект постановления главы администрации муниципального образования или решение Совета депутатов об установлении тарифов и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг; в случае изменения нормативов потребления коммунальных услуг - обоснование их изменения;

- расчеты и экономическое обоснование уровня цен (тарифов) и ставок оплаты для населения по оказанию жилищно-коммунальных услуг;

- калькуляции затрат по каждому виду услуг, оказываемых населению;

- заключения независимых экспертных организаций об экономической обоснованности фактических затрат на жилищно-коммунальные услуги.

2.2. Документы и материалы для рассмотрения и согласования цен (тарифов) и ставок оплаты населением услуг водоснабжения и водоотведения с сопроводительным письмом представляются в Министерство экономики Московской области. Результаты рассмотрения представляются в Комиссию для согласования.

2.3. Документы и материалы для рассмотрения и согласования цен (тарифов) и ставок оплаты населением услуг горячего водоснабжения и теплоснабжения представляются в Энергетический комитет Московской области. Результаты рассмотрения вместе с материалами и расчетами, полученными от муниципальных образований, представляются в Комиссию для согласования.

2.4. Документы на рассмотрение в установленном порядке цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищных услуг, включая плату за вывоз ТБО, представляются в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

Пакет документов для рассмотрения цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищных услуг в обязательном порядке должен содержать согласованные в установленном порядке цены и тарифы на услуги, являющиеся составной частью цены (тарифа) на жилищные услуги (услуги сторонних организаций).

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области представляет заключение по рассмотренным документам, а также материалы и расчеты, представленные муниципальными образованиями, на согласование в Комиссию.

2.5. Члены Комиссии проводят анализ представленных муниципальными образованиями материалов и при необходимости запрашивают дополнительные сведения с обоснованием такого запроса либо возвращают материалы без рассмотрения с указанием причин возврата.

2.6. Информация о дате, времени и месте заседания Комиссии указывается в согласованном и утвержденном графике, который доводится до глав муниципальных образований.

2.7. Представители муниципальных образований принимают участие в заседании Комиссии.

2.8. Решение о согласовании цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг выносит Комиссия после изучения всех представленных материалов, результатов рассмотрения Министерством экономики Московской области и Энергетическим комитетом Московской области и заключений Министерства жилищно-коммунального хозяй-

ства Московской области. Члены Комиссии подписывают протокол Комиссии, который утверждается председателем или заместителем председателя Комиссии.

2.9. На основании протокола заседания Комиссии по согласованию цен (тарифов) и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг готовится заключение о согласовании, которое направляется главе муниципального образования.

2.10. В случае возникновения разногласий вопрос согласования цен (тарифов) и ставок оп-

латы населением жилищно-коммунальных услуг может быть вынесен на рассмотрение Московской областной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике.

2.11. Решение Комиссии по согласованию цен (тарифов) и ставок оплаты жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, носит рекомендательный характер.

Форма заключения дана в приложении 1.

Приложение 1

Согласовано
Министр экономики
Правительства Московской области
В.Б. Крымов
"__" _____ 200__ г.

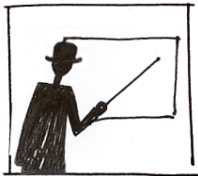
ЗАКЛЮЧЕНИЕ № _____
ОТ _____

(наименование муниципального образования)

о согласовании тарифов и ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг
на _____
период

№ п.п.	Наименование услуги	Предложения муниципального образования	Предложения Комиссии

Председатель Комиссии: _____



Вопросы по налогообложению

О составе расходов для целей исчисления налога на прибыль

Вопрос: Вправе ли ремонтно-строительная организация для целей исчисления налога на прибыль учитывать в составе расходов следующие затраты:

- на уплату госпошлины в арбитражный суд и суды общей юрисдикции по различным искам, в том числе производственного характера, если иск не удовлетворен или удовлетворен частично;
- на приобретение спецодежды для водителей и рабочих строительных специальностей;
- на участие в тендерах на право выполнения работ по основной деятельности данной организации в случае, если конкурс (тендер) не выигран;
- на уплату госпошлины за регистрацию документа в Мосрегистрации, если в ней отказано по причине непредставления документов другого исполнительного органа;
- на оплату рекламы по подбору персонала, если персонал не подобран и не зачислен в штат данной организации на основании данной рекламы?

Ответ: Согласно статье 252 НК РФ налогоплательщик уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в статье 270 НК РФ).

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных статьей 265 настоящего Кодекса, - убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

На основании пункта 2 статьи 252 НК РФ расходы в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности налогоплательщика подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные расходы.

Статьей 265 НК РФ установлено, что в состав внереализационных расходов, не связанных с производством и реализацией, включаются обоснованные затраты на осуществление деятельности, непосредственно не связанной с производством и (или) реализацией.

Согласно подпункту 10 пункта 1 статьи 265 НК РФ в состав внереализационных расходов включаются судебные расходы и арбитражные сборы.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Государственной пошлиной оплачиваются иски, заявления, иные заявления и жалобы в порядке и в размерах, которые установлены федеральным законом (ст. 102 АПК РФ).

В главе 25 НК РФ сказано, что в зависимости от выбранного налогоплательщиком метода признания доходов и расходов расходы признаются для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьями 272 и 273 НК РФ.

Для организаций, применяющих метод начисления, согласно пункту 1 статьи 272 НК РФ расходы принимаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

На основании подпункта 1 пункта 7 статьи 272 НК РФ датой осуществления внереализационных расходов в виде сумм налогов (авансовых

платежей по налогам), сборов и иных обязательных платежей признается дата начисления налогов (сборов).

Согласно статье 333.18 НК РФ плательщики уплачивают государственную пошлину в том числе в следующие сроки:

- при обращении в Конституционный Суд РФ, в суды общей юрисдикции, арбитражные суды или к мировым судьям - до момента подачи запроса, ходатайства, заявления, искового заявления, жалобы (в том числе апелляционной, кассационной или надзорной);

- при обращении за выдачей документов (их копий, дубликатов) - до момента выдачи документов (их копий, дубликатов).

Таким образом, исходя из того, что государственной пошлиной оплачиваются иски заявления, для целей налогообложения прибыли датой признания расходов истца в виде государственной пошлины следует считать дату подачи искового заявления в арбитражный суд.

Однако если арбитражным судом будет принято решение о возмещении ответчиком судебных расходов, понесенных истцом, или о возврате государственной пошлины, то указанное возмещение (возврат) включается в состав вне-реализационных доходов.

В соответствии с Методическими рекомендациями по применению главы 25 "Налог на прибыль организаций" части второй НК РФ, утвержденными приказом МНС России от 26.02.2002 № БГ-3-02/98, при применении статьи 254 НК РФ следует учитывать следующее. Затраты на приобретение спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты учитываются в составе материальных расходов только в том случае, если обязательное применение спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты работниками конкретной профессии предусмотрено законодательством РФ.

Статьей 221 Трудового кодекса РФ установлено, что на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, а также на работах, выполняемых в особых температурных условиях или связанных с загрязнением, сотрудникам по установленным нормам бесплатно выдаются специальная одежда, специальная обувь и другие средства индивидуальной защиты.

Согласно пункту 2 статьи 14 Федерального закона от 17.07.99 № 181-ФЗ "Об основах охраны труда в Российской Федерации" работодатель обязан обеспечить приобретение за счет собственных средств и выдачу специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, смывающих и обезвреживающих

средств в соответствии с установленными нормами работникам, занятым на работах с вредными или опасными условиями труда, а также на работах, выполняемых в особых температурных условиях или связанных с загрязнением.

Типовые нормы бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам сквозных профессий и должностей всех отраслей экономики утверждены постановлением Минтруда России от 30.12.97 № 69, а также иными постановлениями Минтруда России, утвердившими типовые отраслевые нормы бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам соответствующих отраслей. При этом постановлением Минтруда России от 18.12.98 № 51 утверждены Правила обеспечения работников специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты.

Следовательно, расходы организации, занимающейся ремонтно-строительной деятельностью, на приобретение спецодежды (форменной одежды) для рабочих строительных специальностей, поименованных в названных выше нормативных документах, в пределах, определенных типовыми нормами, могут быть учтены при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 254 НК РФ.

В статье 255 НК РФ определены расходы на оплату труда, уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль. К таким расходам отнесена стоимость бесплатно выдаваемых работникам в соответствии с законодательством России предметов (включая форменную одежду, обмундирование), остающихся в личном постоянном пользовании (п. 5 данной статьи).

На основании подпункта 49 статьи 270 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются иные расходы, не соответствующие критериям, указанным в пункте 1 статьи 252 НК РФ.

Таким образом, организация не вправе для целей исчисления налога на прибыль учитывать затраты:

- на участие в тендерах за право выполнения работ по основной деятельности общества в случае, если конкурс (тендер) не выигран;

- на оплату госпошлины за регистрацию документа в Мосрегистрации, если в ней отказано по причине непредставления документов другого исполнительного органа;

- на оплату рекламы по подбору персонала, если персонал не подобран и не зачислен в штат организации на основании данной рекламы.

В названных выше Методических рекомендациях разъяснено, что расходы, связанные с подбором персонала, не учитываются для целей налогообложения, если организация фактически не произвела набор работников, в том числе и в результате рассмотрения кандидатур, представленных специализированными компаниями по подбору персонала.

Подобные расходы нельзя рассматривать как экономически оправданные расходы и учитывать для целей налогообложения (подп. 8 п. 1 ст. 264 НК РФ).

О налогах уплачиваемых ГСК при применении упрощенной системы налогообложения

Вопрос: Какие налоги должен уплачивать гаражно-строительный кооператив (ГСК), являющийся некоммерческой организацией и применяющий упрощенную систему налогообложения?

Ответ: В соответствии со статьей 116 ГК РФ потребительские кооперативы, включая ГСК, являются некоммерческими организациями. При этом потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан или юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Согласно статье 26 Федерального закона от 12.01.96 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" источниками формирования имущества некоммерческой организации в денежной и иной форме являются в числе прочих регулярные и единовременные поступления от учредителей (участников).

На основании положений статьи 346.11 НК РФ применение УСН организациями предусматривает замену уплаты налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций и ЕСН уплатой единого налога, исчисляемого по результатам хозяйственной деятельности организаций за налоговый период. Организации, применяющие УСН, также не признаются налогоплательщиками НДС, за исключением НДС, подлежащего уплате в соответствии с НК РФ при ввозе товаров на таможенную территорию РФ.

Таким образом, у ГСК, применяющего УСН, отсутствует обязанность по исчислению и уплате

в бюджет указанных налогов и обязанность по представлению в налоговый орган по месту его регистрации налоговых деклараций по налогу на прибыль организаций, налогу на имущество организаций, ЕСН и НДС.

Иные налоги организации, применяющие УСН, уплачивают в соответствии с общим режимом налогообложения. К таким налогам относятся налоги, перечисленные в статьях 13-15 НК РФ. А именно: водный налог, сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов, государственная пошлина, транспортный налог и земельный налог.

В статье 388 НК РФ сказано, что плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 15.12.2001 № 167-ФЗ "Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации" (далее - Закон № 167-ФЗ) организации, производящие выплаты физическим лицам, являются страхователями по обязательному пенсионному страхованию.

Организации, применяющие упрощенную систему, уплачивают страховые взносы на обязательное пенсионное страхование в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона № 167-ФЗ объектом обложения страховыми взносами и базой для начисления страховых взносов являются объект налогообложения и налоговая база ЕСН, установленные главой 24 НК РФ.

На основании Федерального закона от 20.07.2004 № 70-ФЗ "О внесении изменений в главу 24 части второй НК РФ, Федеральный закон "Об обязательном страховании в Российской Федерации" с 1 января 2005 года подпункт 8 пункта 1 статьи 238 НК РФ утратил силу. Ранее согласно данному подпункту суммы, выплачиваемые за счет членских взносов садоводческих, садово-огородных, гаражно-строительных и жилищно-строительных кооперативов (товариществ) лицам, выполняющим работы (услуги) для указанных организаций, не подлежали налогообложению ЕСН.

Таким образом, в случае если ГСК в 2005 году произвел выплаты лицам, выполняющим для него работы (услуги), за счет членских взносов кооператива, то указанные суммы выплат являются объектом обложения страховыми взносами и базой для начисления страховых взносов на обязательное пенсионное страхование.

В части уплаты страховых взносов на обязательное пенсионное страхование главой 26.2 НК РФ предусмотрено следующее:

- налогоплательщики, выбравшие в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов, в соответствии с пунктом 1 статьи 346.16 НК РФ уменьшают в целях налогообложения единым налогом полученные ими доходы на предусмотренные подпунктом 7 пункта 1 статьи 346.16 НК РФ расходы на обязательное страхование работников и имущества, включая страховые взносы на обязательное пенсионное страхование;

- налогоплательщики, выбравшие в качестве объекта налогообложения доходы, в соответствии с пунктом 3 статьи 346.21 НК РФ уменьшают сумму налога (квартальных авансовых платежей по налогу), исчисленную за налоговый (отчетный) период, на сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, уплачиваемых за этот же период времени в соответствии с законодательством РФ, а также на сумму выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности. При этом сумма налога (квартальных авансовых платежей по налогу) не может быть уменьшена более чем на 50% по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование.

Согласно пункту 5 статьи 346.11 НК РФ организации, применяющие упрощенную систему, не освобождаются от исполнения обязанностей налоговых агентов, предусмотренных НК РФ.

В соответствии со статьей 24 НК РФ налоговыми агентами признаются лица, на которых согласно Кодексу возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению в бюджет (внебюджетный фонд) налогов.

В частности, для организаций, применяющих УСН, сохраняются обязанности налогового аген-

та по исчислению, удержанию у налогоплательщика и уплате в бюджет НДФЛ.

На основании пункта 1 статьи 346.15 НК РФ организации при определении объекта налогообложения по УСН учитывают доходы от реализации товаров (работ, услуг), реализации имущества и имущественных прав, определяемые в соответствии со статьей 249 НК РФ, а также вне-реализационные доходы, определяемые в соответствии со статьей 250 НК РФ.

При определении объекта налогообложения организациями не учитываются доходы, предусмотренные статьей 251 НК РФ.

В частности, согласно пункту 2 статьи 251 НК РФ при определении налоговой базы по единому налогу не учитываются целевые поступления, к которым относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевых поступлений.

К указанным целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, вступительные взносы, членские взносы, целевые взносы и отчисления в публично-правовые профессиональные объединения, построенные на принципе обязательного членства, паевые вклады, а также пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с ГК РФ.

Таким образом, при исчислении налоговой базы по единому налогу не учитываются членские взносы, направленные на содержание ГСК и ведение им уставной деятельности.

В пункте 14 статьи 250 НК РФ установлено, что доходы в виде использованных не по целевому назначению целевых поступлений, за исключением бюджетных средств, признаются внереализационными доходами, которые учитываются при исчислении единого налога, уплачиваемого при применении УСН.