

АННОТАЦИЯ

В методических рекомендациях рассмотрены организационные мероприятия и вопросы разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования в условиях города Москвы (далее – Проект).

Приведены перечни необходимых работ, основополагающих законодательных и нормативных актов, участников проекта реконструкции, а также регламент их взаимодействия. Разработан типовой бизнес-план Проекта, включая сетевой график его реализации. Предложена финансовая схема его реализации с проработкой возможных источников финансирования.

Методические рекомендации предназначены для коллективных собственников (ТСЖ, ЖСК и т.п.), жителей и собственников квартир в многоквартирных жилых домах, которые могут быть реконструированы с надстройкой верхних этажей без отселения жителей.

Разработка проведена на базе современного успешного опыта ТСЖ «Мишина-32» реконструкции кирпичного 4-х этажного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 32. Результатом реконструкции будет удвоение общей жилой площади, новое оборудование, включая устройство лифтов, и капитальный ремонт существующей части здания. В итоге все жители дома и вновь принятые члены ТСЖ улучшат свои жилищные условия, а город получит экономию бюджетных средств на проведение капитального ремонта жилищного фонда. Реализация подобных проектов имеет важное социальное и градостроительное значение для города Москвы.

Методические рекомендации по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования (далее – Методические рекомендации) подготовлены Департаментом градостроительной политики города Москвы (начальник Управления координации реализации Генерального плана города Москвы Филипенко Ю.А.) совместно с ООО НПЦ «Развитие города» (первый заместитель генерального директора, к.т.н. Киевский И. Л.) и ТСЖ «Мишина-32» (председатель Куренков Г. И.).

Содержание

		стр.
Аннотация.....		2
Пояснительная записка.....		5
Актуальность и значимость разработки Методических рекомендаций.....		5
Цели и задачи Методических рекомендаций. Ожидаемый результат от их использования.....		6
Область применения.....		8
Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой и обстройкой здания.....		11
Содержание Методических рекомендаций по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.....		12
1. Формы организации жителей жилого дома, необходимые для разработки и реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования. Первые шаги.....		12
1.1. Шаг 1-й. Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта.....		15
1.2. Шаг 2-й. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет.....		17
2. Участники процесса разработки и реализации Проекта.....		19
3. Этапы, стадии (группы) и виды работ. Сетевой график и законодательно-нормативная база выполнения работ.....		21
3.1. Перечень этапов, стадий и видов работ.....		21
3.2. Типовой сетевой график выполнения работ.....		26
4. Шаг 3-й. Методические рекомендации по бизнес-планированию разработки и реализации Проекта		29
4.1. Введение в бизнес-планирование.		29
4.2. Рекомендации о последовательности подготовки и содержании бизнес-плана		30
4.3. Рекомендации по анализу рынка жилой недвижимости.....		33
4.4. Источники финансирования и финансовое планирование.....		35
4.4.1. Источники финансирования.....		35
4.4.2. Финансовое планирование.....		37
4.4.3. Типовая финансовая схема на примере ТСЖ «Мишина-32».....		40
4.5. Риски. Рекомендации по управлению Проектом.....		45
5. Дальнейшие шаги. Взаимодействие коллектива собственников с ресурсоснабжающими и другими организациями, органами исполнительной власти города Москвы при разработке и реализации Проекта.....		51
Приложение № 1. Типовые формы и образцы документов, используемых при разработке и реализации Проекта.....		53

Приложение № 2. Нормативно-правовые акты для реализации сетевого графика выполнения работ по реконструкции многоквартирных домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.....	93
Приложение № 3. Условия предоставления электронных государственных услуг в строительстве.....	119

Пояснительная записка

Актуальность и значимость разработки Методических рекомендаций

В Москве после завершения ликвидации подлежащих сносу серий жилых домов первого периода индустриального домостроения останется около 9 тысяч морально устаревших кирпичных, блочных и панельных 3-5 этажных домов постройки 1955-1965гг. (около 35 млн. кв.м). Многие из этих домов требуют проведения комплексного капитального ремонта. Обладая в ряде случаев железобетонными перекрытиями и мало изношенными несущими конструкциями, они могут быть реконструированы с увеличением этажности.

Имеющийся опыт реконструкции показывает, что имеются три основных метода реконструкции жилых домов (надстройка мансарды, надстройка с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте и пристройка отдельных жилых секций), в результате которой увеличивается выход общей жилой площади. Достоинства и недостатки указанных методов приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Достоинства и недостатки методов реконструкции с выходом дополнительной площади

№	Метод реконструкции	Достоинства:	Недостатки:
1	Надстройка малоэтажной мансарды	- простота и относительно не высокая стоимость строительства (на 20-50% дешевле обычного); - используются существующие коммуникации; - возможность проведения работ без или при частичном отселении жителей.	- относительно малая площадь надстройки (до 2-3 этажей); - существующие квартиры практически не претерпевают изменений; - трудно согласовать с жителями вопросы строительства
2	Надстройка и обстройка здания с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте	- общая площадь здания может быть увеличена более, чем вдвое; - увеличивается площадь всех существующих квартир; - наилучшая экономическая эффективность реконструкции, особенно на дорогих городских земельных участках; - возможность согласовать вопросы строительства со всеми жителями без их отселения.	- проблематично согласовать со всеми собственниками вопросы строительства при большом количестве квартир в реконструируемом доме; - необходимость оформления прав для коллективного собственника (организация ТСЖ).
3	Пристройка отдельных жилых секций	- наибольший выход площади - широкие архитектурные и градостроительные возможности; - возможность совмещения различных методов реконструкции с надстройкой для группы домов; - легче решаются вопросы отселения жителей; - возможность поэтапной реконструкции с переселением жителей в пределах реконструируемой группы	- метод применим для группы домов, либо при наличии возможностей уплотнения застройки, которые в настоящее время практически исчерпаны; - большой срок реализации проекта; - значительные объемы финансирования.

Практический опыт реконструкции 5-этажных домов первого периода индустриального домостроения показывает, что успешная реализация проекта возможна только тогда, когда государственные интересы развития города совпадают с интересами проживающих в этих домах граждан. Это возможно, например, когда для переселения граждан имеется ресурс площади (городской или стороннего инвестора) либо, когда преимущества, градостроительные, социальные и экономические достоинства проекта реконструкции обеспечивают возможность согласования вопросов строительства всеми собственниками квартир жилого дома. Таким примером является проект реконструкции жилого дома (ул. Мишина, д. 32) с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей за счет средств собственников. Этот проект успешно осуществляется на основе второго метода реконструкции с надстройкой (таблица 1) с использованием монолитных несущих конструкций на отдельном фундаменте.

Опыт ТСЖ «Мишина-32», как никакой другой, указывает на возможность совпадения интересов государства и жителей, нуждающихся в реконструкции домов, и позволяет достичь конкретных значимых успехов в развитии города, экономя при этом бюджетные средства на проведение капитального ремонта. Имеются все основания для информационной, нормативно-законодательной и иной государственной поддержки опыта ТСЖ «Мишина-32» в рамках ресурсов, обеспечивающих установленную деятельность городских структур.

Значимость указанного проекта подчеркивается его включением в число «пилотных» проектов, реализуемых в рамках Государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012-2016 гг. (ГП «Жилище»).

Цели и задачи методических рекомендаций. Ожидаемый результат от их использования.

Цель разработки настоящих методических рекомендаций – создать для коллективных собственников (ТСЖ, ЖСК и т.п.), жителей и собственников квартир в многоквартирных жилых домах апробированное руководство к действию, помогающее им за счет собственных средств улучшить свои жилищные условия, путем реконструкции с надстройкой верхних этажей собственного дома.

В задачи настоящих методических рекомендаций входят:

- предоставление информации гражданам о перспективах и возможностях улучшения своих жилищных условий и комфортности проживания в реконструируемых домах;
- знакомство собственников с перечнями необходимых работ и документов, основополагающих законодательных и нормативных актов, участников проекта реконструк-

ции (согласующих организаций), а также с регламентом их взаимодействия;

- помощь в создании собственного бизнес-плана, являющегося управляющим документом и основой соответствующего Проекта по реконструкции собственного дома;

- ознакомление с успешным опытом реализации проекта реконструкции жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 32;

- знакомство собственников с возможными источниками финансирования (собственные средства, кредит, жилищная ипотека, материнский капитал и т.п.), с типовой схемой финансирования проекта, объемами и последовательностью платежей.

От практического использования данной методики москвичи получают:

- возможность улучшения жилищных условий для себя и своих родственников путем получения квартиры по себестоимости строительства и устройства лоджий за счет расширения корпуса существующей части здания;

- улучшения комфортности проживания за счет нового оборудования дома, включая лифты, проведения капитального ремонта, благоустройства прилегающей территории с возможным строительством подземного гаража;

- замену инженерных коммуникаций, устройство (повышение надежности) постоянного горячего водоснабжения через устройство ЦТП.

Применение настоящих методических рекомендаций позволит привлечь для выполнения ГП «Жилище» дополнительные средства частных инвесторов – владельцев квартир. В ходе реконструкции предусматривается обновление внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, капитальный ремонт существующего здания и благоустройство дворовой территории. При этом отпадает необходимость прямого субсидирования государством управляющих компаний и объединений собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.) в целях софинансирования их расходов на самостоятельную организацию и проведение капитального ремонта. Кроме того, государство значительные средства получит в виде прямых и косвенных налогов, в том числе на построенную недвижимость.

Ежегодный объем экономии средств городского бюджета и налоговых поступлений может служить оценкой получения прямого экономического эффекта. Оценка прямого экономического эффекта, учитывая количество домов, управляемых ТСЖ и подлежащих надстройке (порядка 10 объектов в год), среднюю площадь жилого дома до надстройки (около 3 500 кв.м), стоимость капитального ремонта 1-го кв.м общей площади жилого дома (3,5 тыс. руб./1 кв.м), плановый период капитального ремонта дома (30 лет), составит в случае 50%-го размера субсидии около 2 млн. рублей ежегодно. Оценка ожидаемых налоговых поступлений может многократно превысить экономический эффект от капремонта.

Кроме того, следует ожидать получение косвенного экономического эффекта, который будет выражен в уменьшении износа зданий и эксплуатационных расходов, развитии системы управления жилищным фондом, совершенствовании методологической базы осуществления программы реновации застроенных городских территорий.

Область применения

Долговечность конструкций существующего дома с учетом капитального ремонта и расчетный срок службы конструкций существующего дома должны быть сопоставимы. Это накладывает ограничение на область применения разрабатываемых Методических рекомендаций – перекрытия домов, подлежащих реконструкции на основе метода несущих железобетонных конструкций, в свою очередь, должны быть железобетонными. Обладая мало изношенными несущими конструкциями и железобетонными перекрытиями, они могут быть реконструированы с увеличением этажности.

Большая часть жилых помещений в этих домах (около 85%) принадлежит частным собственникам. Вместе с тем, принимая во внимание значительный моральный и физический износ этих домов, лишь незначительная их часть находится под управлением юридических лиц – коллективных собственников многоквартирных домов (ТСЖ, ЖСК и др.).

В связи с вышеизложенным, *область применения Методических рекомендаций определяется как совокупность кирпичных, блочных и панельных 3-5 этажных домов с железобетонными перекрытиями постройки до 1965 года, включительно, для которых целесообразно (и возможно) образование, в той или иной форме, юридического лица с целью разработки и реализации Проекта реконструкции с надстройкой.*

Действительно, эти дома, исключая объекты довоенной постройки, возведены уже с использованием долговечных ограждающих конструкций и железобетонных перекрытий, а также рассчитаны на основании проведенных геологических и геодезических исследований. Остаточный срок их эксплуатации, при условии регулярно проводимых капитальных ремонтов, будет сравним с расчетным сроком эксплуатации нового здания.

Среди указанной совокупности домов *наиболее целесообразной представляется реконструкция с надстройкой многочисленной группы кирпичных (блочных) домов «сталинских серий» и построенных по индивидуальным проектам*, что обусловлено наличием у них высоких потолков (около 3 м) и достаточно больших помещений, соответствующих I-й категории комфорта. При этом в действующей части здания в наименьшей степени сказывается ухудшение условий инсоляции из-за расширения корпуса здания, а комфортность проживания в действующей части здания и во вновь построенной после реконструкции будет примерно одинакова.

Помимо того, область применения разрабатываемых Методических рекомендаций ограничивается действием следующих факторов:

1) *Близость к существующим элементам улично-дорожной сети (УДС) и трассам проложенных коммуникаций.*

2) *Стесненность существующей застройки.* Расширение корпуса реконструируемого дома может нарушить нормативы по близости окружающих строений. Пределы расширения ограничены «красными линиями».

3) *Размеры объекта реконструкции и наличие большого количества собственников квартир.* Опыт ТСЖ «Мишина-32» говорит о том, что договориться об условиях строительства должны собственники всех квартир существующего дома. Вероятность договориться резко убывает с увеличением в доме количества собственников. Полагая, что при увеличении количества квартир в 2-2,5 раза по сравнению с «образцом» (16 квартир) договориться становится практически невозможно, получаем еще один критерий конкретизации области применения Методических рекомендаций: количество квартир реконструируемого жилого дома должно быть не более 40.

4) *Расположение объекта реконструкции в зонах ограничения градостроительной деятельности.*

5) *Наличие градостроительных ограничений, например, планов сноса объекта.*

6) *Наличие технических зон инженерных коммуникаций вблизи дома.*

7) *Условия инсоляции.* При расширении и увеличении высоты корпуса дома в результате его реконструкции, в том числе из-за стесненности существующей застройки, могут быть нарушены нормативы по инсоляции квартир как в самом доме, так и в окружающих жилых домах.

8) *Газификация дома.* При возведении в ходе реконструкции новых внешних стен газовое оборудование, стояки оказываются внутри дома, что недопустимо по требованиям безопасности. В этом случае необходимо дорогостоящее перепроектирование и устройство, по существу, новой системы внутреннего газоснабжения. Проще и лучше, с точки зрения безопасности, как показывает пример реконструкции дома 32 по ул. Мишина, отказаться от газового оборудования в пользу электрического.

В итоге, наиболее приоритетными объектами для практического использования настоящих методических рекомендаций на начальном этапе являются жилые дома удовлетворяющие следующим основным критериям:

а) этажность не более 5;

- b) объект принадлежит группе кирпичных (блочных) домов «сталинских серий» и построенных по индивидуальным проектам, с использованием для перекрытий заводских конструкций из сборного железобетона;
- c) удаленность от объектов УДС – не менее 3 м;
- d) объект находится вне зон ограничения градостроительной деятельности и не имеет градостроительных ограничений;
- e) высота потолков – около 3 метров;
- f) расчетный износ здания на текущий год – не более 50%;
- g) год постройки – с 1950 по 1965, включительно;
- h) количество квартир – не более 40.

Нижний предел по году строительства (1950г.) взят из расчета начала широкого применения железобетонных панелей перекрытий в жилищном строительстве.

В настоящее время около 400 жилых домов общей жилой площадью 1 млн. кв.м в городе Москве удовлетворяют всем указанным критериям и, в первую очередь, могут быть рекомендованы для реконструкции с надстройкой.

Область применения настоящих Методических рекомендаций также характеризуется обобщенными данными и иллюстративными материалами по «сталинским» домам, принадлежащим области их применения:

Серия	Материал стен	Этажность	Годы строительства
<u>II-01</u>	кирпич	3-5	1954-1959 гг.
<u>II-02</u>	панели/кирпич	8	1952-1960 гг.
<u>II-03</u>	кирпич	2-5	1954-1961 гг.
<u>II-04</u>	блоки	8	1955-1963 гг.
<u>II-05</u>	блоки	5-6	1955-1959 гг.
<u>II-08</u>	кирпич	5, 8	1957-1969 гг.

Фотографии 4-5-ти этажных домов серии II-01:



Фотографии 4-5-ти этажных домов серии П-03:



Фотографии 5-ти этажных домов серии П-05 (блочная и кирпичная модификации):



Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой и обстройкой здания

Типичным представителем перечня жилых домов, рекомендуемых для реконструкции с надстройкой без отселения жителей, является успешно реконструируемый жилой дом 32 по ул. Мишина. Характеристики этого типового жилого дома до и после реконструкции приведены в таблице 2.

**Таблица 2. Характеристики типового жилого дома до и после
реконструкции с надстройкой**

Название характеристики	До реконструкции	После реконструкции
Этажность, в т.ч. наличие тех. этажа	4 нет	9 да
Высота потолков жилых помещений, м	3,2	3,0-3,2
Количество квартир по зданию, шт.	16	50
Общая площадь квартир по зданию, кв.м	1440	4213,6

Название характеристики	До реконструкции	После реконструкции
Количество (общая площадь) по типам квартир, шт. (кв.м):		
- 1-х комнатные в существующей части	-	-
- 1-х комнатные в надстроенной части	-	18 (53,8-62,0)
- 2-х комнатные в существующей части	-	-
- 2-х комнатные в надстроенной части	-	8 (58,1-80,0)
- 3-х комнатные в существующей части	8 (80,0)	8 (115,4)
- 3-х комнатные в надстроенной части,	-	6 (90,0)
в том числе на 2-х уровнях	-	2 (150,9)
- 4-х комнатные в существующей части	8 (100,0)	8 (118,4)
- 4-х комнатные в надстроенной части	-	-
Количество (общая площадь) нежилых помещений, используемых для нужд ТСЖ, шт. (кв.м)	нет	3 (125,6)
Наличие вентилируемого фасада с утеплением и крыши с противогололёдной системой	нет	да
Наличие лифта	нет	да
Доступ инвалидов	нет	да
Наличие мусоропровода	нет	да
Наличие газового оборудования	да	нет
Горячее водоснабжение	нет	да
Необходимость проведения капитального ремонта	да	нет
Наличие индивидуального теплового пункта	нет	да
Наличие системы диспетчеризации энергоресурсов и автоматического пожаротушения	нет	да
Наличие подземного гаража (машино/мест)	нет	да (36 м/м)
Благоустройство придомовой территории с оборудованием детской и спортивной площадки	нет	да
Оборудование для охраны дома и придомового земельного участка	нет	да
Кабельное и спутниковое ЦТВ, интернет и связь	нет	да

Таблица 2 показывает, что в существующей части здания жители дома, даже без вложения денежных средств, получают существенную прибавку общей площади квартир:

- 35,4 (44%) кв.м для 3-х комнатных квартир;
- 18,4 (18%) кв.м для 4-х комнатных квартир.

При этом пайщики ТСЖ имеют возможность получить новые комфортные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в надстроенной части здания по цене, близкой к себестоимости строительства.

Содержание Методических рекомендаций по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

1. Формы организации жителей жилого дома, необходимые для разработки и реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования. Первые шаги

В целях реализации проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания собственники жилых помещений многоквартирных жилых домов могут объединяться в ТСЖ (Глава 13, Ст.135 Жилищного кодекса РФ) и ЖСК (Глава 11, Ст. 110 Жилищного кодекса РФ).

Жилищным (ЖК) или жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) признается добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях **удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.** Состав и условия деятельности ЖСК определяются «Типовым уставом жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства РФ 6 июня 2012г. № 558 (Приложение № 2 к настоящим Методическим рекомендациям).

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности **по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества,** предоставления коммунальных услуг лицам, пользую-

щимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов. Типовой устав ТСЖ приведен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Выбор: «ТСЖ – ЖСК» рекомендуется сделать самим жителям при подготовке общего собрания собственников. Эти формы организации собственников с позиций предстоящей надстройки в основном равноценны и дают юридическое основание для разработки и реализации Проекта в целом.

В целях реализации проекта реконструкции жилых домов за счет средств собственников жилых помещений жилых многоквартирных домов целесообразно осуществлять реконструкцию с выбором ТСЖ в качестве компании инвестора-застройщика. В таком случае у жителей жилого дома (собственников) появляется возможность управления инвестиционным проектом (в том числе проектированием, строительством), а также всеми финансовыми потоками, направляемыми в паевой фонд. Выбор ТСЖ в качестве компании застройщика предпочтителен для собственников, но возможен только лишь в том случае, если в числе собственников жилых помещений находится достаточное количество инвесторов (физических лиц из состава собственников) для начала реализации проекта, а именно: финансирования этапов предпроектной подготовки строительства и проектирования. В противном случае необходимо образование ЖСК как собственниками жилых помещений жилого дома, так и с привлечением сторонних инвесторов (физических или юридических лиц) для финансирования проекта.

Необходимо отметить, что предусмотрена процедура принятия членами ТСЖ решения на общем собрании о преобразовании ТСЖ в жилищный (жилищно-строительный) кооператив (ЖСК). Образец заполнения соответствующего протокола общего собрания приведен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям (форма 102).

Учитывая положительный опыт ТСЖ «Мишина-32», можно считать имеющим основания выбор ТСЖ в качестве типовой формы организации собственников для проведения реконструкции с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.

Настоящие Методические рекомендации разработаны как пошаговое руководство к действию, целью которого является выполнение решения собственников в многоквартирном доме о проведения реконструкции с надстройкой и обстройкой здания без отселения

жителей. Количество шагов – 35, определяется количеством основных видов работ (п.3.1), актуализированных на практическом опыте ТСЖ «Мишина-32» накопленном при реализации пилотного Проекта.

Первые два шага являются наиболее ответственными и важными для дальнейшей судьбы Проекта. В связи с этим их описание представлено в пп. 1.1 и 1.2 наиболее подробно.

1.1. Шаг 1-й. Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта.

ЖСК:

- Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

- Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

- Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

- В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

- Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

- Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

- Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом также как в случае ТСЖ (Приложение № 1).

Органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива.

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

2. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

3. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

4. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

ТСЖ - Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) Собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере

строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства.

2) Собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов и утверждаются соответствующим протоколом общего собрания (Приложение № 1). Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья установлен Статьей 146 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Шаг 2-й. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица (ТСЖ/ЖСК). Регистрация юридического лица, постановка на налоговый учет.

В дальнейшем типовой формой организации юридического лица принимается ТСЖ. Государственная регистрация ТСЖ (ЖСК) осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Регистрация ТСЖ осуществляется уполномоченным налоговым органом, это Межрайонная ИФНС № 46 по г. Москве (125373, Москва, Походный проезд, вл. 3, корп. А). Срок регистрации составляет 7 рабочих дней.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ при государственной регистрации юридического лица заявителями могут являться:

- руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица;
- учредитель (учредители) юридического лица при его создании;

- руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического лица;

- конкурсный управляющий или руководитель ликвидационной комиссии (ликвидатор) при ликвидации юридического лица;

- иное лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом органа местного самоуправления.

Каждый документ (включая заявление), содержащий более 1 листа, представляется в прошитом, пронумерованном виде. Количество листов подтверждается подписью заявителя или нотариуса на обороте последнего листа документа на месте его прошивки.

Для государственной регистрации ТСЖ предоставляются следующие документы:

- заявление о государственной регистрации установленной формы;

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о создании ТСЖ, подписанный всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за создание ТСЖ;

- сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья и о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- 2 экземпляра устава ТСЖ;

- документ об уплате государственной пошлины (4000 руб.).

Срок государственной регистрации юридических лиц не может превышать 5 рабочих дней с момента предоставления документов в регистрирующий орган. Необходимо отметить, что учредительными документами ТСЖ является его устав, а постоянно действующим исполнительным органом ТСЖ является в соответствии со ст. 147 ЖК РФ правление ТСЖ, а также председатель правления ТСЖ.

ТСЖ относится к некоммерческим организациям, для которых Налоговый кодекс предусматривает ряд льгот. Согласно п.2 ст.251 НК РФ целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. При этом указывается, что к целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся членами ТСЖ (пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ). Средства, не относящиеся к целевым, облагаются налогом на прибыль в общем порядке

(Письмо ФНС России от 22.04.2011 № КЕ-4-3/6526 «О налогообложении товариществ собственников жилья при применении упрощенной системы налогообложения»).

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ регистрирующий орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в соответствующий государственный реестр. Форма и содержание документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Документом, подтверждающим факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, является свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

Регистрирующий орган в срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации представляет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, сведения, содержащиеся соответственно в Едином государственном реестре юридических лиц, в государственные внебюджетные фонды для регистрации юридического лица.

Создание и регистрация ТСЖ является комплексной услугой, за оказание которой охотно берутся юридические фирмы (за 15-20 тыс. руб.). Часто у них можно получить первичную бесплатную консультацию о порядке регистрации ТСЖ.

2. Участники процесса разработки и реализации Проекта

После оформления Коллективным собственником юридического лица (типовой и основной организационной формой принята апробированная на практике форма «ТСЖ») и его регистрации в установленном порядке он начинает выполнять функции Заказчика (инвестора-застройщика) по разработке и реализации Проекта реконструкции с надстройкой и обстройкой здания. Дальнейшие шаги по разработке и реализации Проекта осуществляются ТСЖ (Заказчиком) во взаимодействии с органами исполнительной власти города Москвы, организациями Москомархитектуры, ресурсоснабжающими, строительными и другими организациями города Москвы.

Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта, актуализированный на основе практического опыта ТСЖ «Мишина-32», представлен в таблице 3. Перечень дополнен сокращенным названием участника, а также ссылками на официальные сайты участников. При обращении по адресу соответствующего сайта Пользователем (членом ТСЖ) могут быть получены данные о реквизитах, функциях, структуре и сотрудниках потенциального участника Проекта, справочная и иная информация, которая необходима для налаживания контактов и соответствующих обращений во взаимодействующую

щие организации с целью выполнения дальнейших шагов по разработке и реализации Проекта.

Таблица 3 – Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта

№ п/п	Полное название участника Проекта	Сокращенное название участника	Официальный сайт участника
1	Инициатор Проекта в лице ТСЖ (Инвестор-застройщик)	Заказчик, ТСЖ	Разрабатывается инициатором Проекта в лице ТСЖ
2	ГУП «Московское городское бюро технической инвентаризации», территориальное отделение	МосгорБТИ, БТИ	mosgorbti.ru
3	Федеральная регистрационная служба по городу Москве, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	УФСРКиК, ЕГРП	to77.rosreestr.ru
4	Федеральная налоговая служба по городу Москве, территориальное отделение	УФНС, ЕГРЮЛ	r77.nalog.ru
5	Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы	Москомархитектура, МКА	mka.mos.ru
6	ГУП «Управление подготовки согласования проектов Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы»	УПСР МКА	www.upsp.ru
7	Департамент градостроительной политики города Москвы	ДГП	dgp.mos.ru
8	Департамент городского имущества города Москвы	ДГИ	dgi.mos.ru
9	Департамент природопользования и охраны окружающей среды Москвы	ДПОС	eco.mos.ru
10	Департамент социальной защиты населения города Москвы	ДСЗН	dszn.ru
11	Государственная жилищная инспекция города Москвы	Мосжилинспекция	mgi.mos.ru
12	Префектура административного округа	Префектура	http://mosopen.ru/government/group/1 (содержит сайты всех Префектур)
13	Муниципальное собрание внутригородского муниципального образования	Муниципальное собрание	http://mosopen.ru/government/group/1
14	Управа района	Управа	http://mosopen.ru/government/group/1 (содержит сайты всех Управ)
15	ГУП «Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ»	Мосгеотрест	mggt.ru
16	Главное управление МЧС России по г. Москве, Управление по административному округу	ГО ЧС	mchs.gov.ru
17	Московская государственная экспертиза или независимая экспертиза	МГЭ или независимая экспертиза	mge.mos.ru

№ п/п	Полное название участника Проекта	Сокращенное на- звание участника	Официальный сайт уча- стника
18	Комитет государственного строитель- ного надзора города Москвы	Мосгосстройнадзор, КГСН	stroinadzor.mos.ru
19	ОАО «Мосводоканал»	Мосводоканал, MBK	mosvodokanal.ru
20	ОАО «Московская объединенная энер- гетическая компания»	МОЭК	oaomoek.ru
21	ОАО «Московская объединенная элек- тросетевая компания»	МОЭСК	moesk.ru
22	ОАО «Объединенная энергетическая компания»	ОЭК	uneco.ru
23	ОАО «МОСГАЗ»	МОСГАЗ	mos-gaz.ru
24	ОАО «Мосводосток»	Мосводосток	mos.ru
25	ОАО Московская городская телефон- ная сеть	МГТС	mgts.ru
26	Проектная организация	Проектировщик	Определяются в процессе реализации Проекта
27	Технический заказчик	Техзаказчик	
28	Строительная организация	Подрядчик	

Перечень участников Проекта приведен в таблице 3 в порядке выполнения работ, перечень которых представлен в следующем разделе Методических рекомендаций.

3. Этапы, стадии (группы) и виды работ. Сетевой график и законодательно-нормативная база выполнения работ

3.1. Перечень этапов, стадий и видов работ

Работы по подготовке и реализации Проекта выполняются в 4 этапа:

1. Предпроектная подготовка строительства.
2. Проектирование.
3. Производство работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке существующего здания.
4. Подведение итогов реконструкции.

Каждый этап предусматривает выполнение нескольких стадий (групп) отдельных работ. Каждая стадия и отдельные работы имеют свои наименования, указанные в трехуровневом Перечне этапов, стадий и видов работ, выполняемых инвестором-застройщиком или по его заказу. Этот Перечень представлен в таблице 4 и содержит следующие основные информационные графы (столбцы таблицы):

- № п/п – номер по порядку, соответствующий порядковому номеру вида работ;
- № – составной номер этапа и стадии (группы) работ;
- название этапа, стадии и вида работ;

- нормативная продолжительность выполнения отдельных видов работ;

Каждый вид работ характеризуется в этой таблице длительностью выполнения в соответствии с существующими нормами (экспертная оценка отмечена знаком «*»).

Фотографии, которые иллюстрируют условия проведения и промежуточные результаты отдельных видов работ на типовом объекте (Мишина, 32), можно найти в статье «О необычной реконструкции обычного жилого дома в Москве» [1], опубликованной, в частности, на сайте «stroy-musey.ru».

Детальное описание первых шагов – выполнения первых 2-х видов работ по организации юридического лица – приведено в разделах 1.1 и 1.2. Дальнейшие шаги детализированы в разделах 4 и 5 Методических рекомендаций.

Представление о последовательности работ, сроках выполнения этапов и завершения работ в целом дается с помощью сетевого графика разработки и реализации Проекта. Сетевой график служит основным средством планирования и контроля за исполнением всех этапов, стадий и видов работ.

Таблица 4 – Перечень этапов, стадий и видов работ

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примечания
ЭТАП 1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА					
	1.1	Организация юридического лица (ТСЖ и др.)			
1	1.1.1	Подготовка и проведение собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ и др.) с целью дальнейшей разработки и реализации Проекта (реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей)	Общее собрание собственников	30*	
2	1.1.2	Выполнение решения общего собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет	Правление ТСЖ	30*	
3	1.2	Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома	Правление ТСЖ	до 75*	
	1.3	Оформление имущественных и земельных отношений			
4	1.3.1	Оформление кадастрового паспорта многоквартирного дома	БТИ, ЕГРП, ЕГРЮЛ	30	
5	1.3.2	Межевание квартала	МКА, Управа, Муниципальное собрание р-на, Префектура	60	
6	1.3.3	Решение собственников о передаче земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ТСЖ	Общее собрание собственников, Правление ТСЖ	15	

* - экспертная оценка

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
7	1.3.4	Формирование межевого дела ЗУ по заказу ТСЖ	Кадастровый инженер, аттестованный Росреестром	30	
8	1.3.5	Подготовка и выпуск распоряжения ДГИ о границах ЗУ и разрешенном использовании	ДГИ	120	
9	1.3.6	Разработка документов и получение кадастрового паспорта ЗУ	ДГИ, УФРСГРКК, ЕГРП	45	
10	1.3.7	Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов	Правление ТСЖ. Общее собрание собственников	15	
11	1.3.8	Заключение договора ТСЖ с собственниками о безвозмездном пользовании ЗУ и совместным имуществом многоквартирного дома на период реконструкции	Общее собрание собственников	15	
12	1.3.9	Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома	Общее собрание собственников, ТСЖ	30	Пайщики
13	1.3.10	Разработка и получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	МКА	30 (90**)	Электронная госуслуга МКА
14	1.3.11	Заключение договора с техническим заказчиком	ТСЖ	5	
1.4 Предпроектное обоснование реконструкции многоквартирного дома					
15	1.4.1	Проведение технического обследования и получение заключения о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома	Техзаказчик, Подрядная организация	30	
16	1.4.2	Инженерно-геологические и экологические изыскания	Мосгеотрест	60	
17	1.4.3	Разработка предпроектного решения реконструкции многоквартирного дома и его согласование	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик, МКА	60	
18	1.4.4	Получение свидетельства АГР (об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта)	ТСЖ, МКА	14	Электронная государственная услуга МКА
ЭТАП 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ					
2.1 Предпроектные проработки					
19	2.1.1	Сбор исходных данных для проектирования	ТСЖ, Техзаказчик	30	
20	2.1.2	Разработка Задания на проектирование и утверждение его Заказчиком (ТСЖ)	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик	20	

** - экспертная оценка, учитывающая длительность получения решений ГЭК

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
21	2.1.3	Расчет нагрузок и получение технических условий на присоединение к городским инженерным сетям, в том числе: расчет нагрузок, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализование, ливневая канализация, радиооборудование телефонизация, телевидение, интернет	Техзаказчик, Проектировщик МОЭСК, ОЭК МОЭК Водоканал Водосток МГРС МГТС и другие организации- провайдеры	45 (15) (30) (10) (30) (30) (30) (30)	
	2.2	Разработка и согласование проекта стадии "П"			
22	2.2.1	Разработка и выпуск следующих основных разделов проекта: - Пояснительная записка с ИРД (ПЗ); - Схема планировочной организации земельного участка (ГП); - Архитектурные решения (АР); - Конструктивные решения (КР); - Система электроснабжения (ЭОМ); - Отопление и вентиляция (ОВ); - Система водоснабжения с водоотведением (ВК); - Система связи (СС); - Проект организации строительства (ПОС);	Техзаказчик, Проектировщик	180*	
		- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ПБ); - Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ОДИ). Разработка и выпуск дополнительных разделов: - Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов; - Реконструкция наружных сетей (ТС, ГВ, ХВ, ЭС, СВ, СС). Сводный план сетей (СПС); - Расчет несущих конструкций здания (КР); - Вертикальный транспорт (ВТ); - Инсоляция и естественное освещение (КЕО); - Мероприятия по охране окружающей среды (ООС); Буклет.			
23	2.2.2	Получение заключения экспертизы	ТСЖ, МГЭ или независимая экспертиза, аттестованная МинЭкономРазвития	30	Электронная государственная услуга МГЭ или независимая экспертиза

Вид раб.	№	Наименование этапа, стадии и вида работ	Ответственный исполнитель	Срок, дней	Примеч.
ЭТАП 3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, НАДСТРОЙКЕ И ОБСТРОЙКЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ					
24	3.1	Получение разрешения на строительство	ТСЖ, Мосгосстройнад- зор	10	Электронная госуслуга Мосгосстрой- надзора
25	3.2	Заключение договоров с авторским надзором и генподрядчиком	ТСЖ, Техзаказчик, Проектировщик	10	
26	3.3	Получение Ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строитель- ной площадки	ОАТИ, Генподрядчик	(7)	При необхо- димости
27	3.4	Заключение договора о взаимодействии сто- рон (жители, генподрядчик) при проведении капитального ремонта и реконструкции с над- стройкой и обстройкой многоквартирного до- ма без отселения жителей	Генподрядчик, Собственники	(2)	Приказ Гос- строя РФ от 10.11.1998 №8
	3.5	Строительно-монтажные работы			
28	3.5.1	Выполнение комплекса работ "0" цикла, включая укрепление фундамента существующего здания	Генподрядчик	75	
29	3.5.2	Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт суще- ствующего здания	Генподрядчик	120	
30	3.5.3	Устройство внутренних инженерных сетей	Генподрядчик	60	
31	3.5.4	Устройство внешних инженерных сетей	Генподрядчик	75	
32	3.6	Благоустройство и озеленение территории. Подключение к инженерным сетям и коммуника- циям. Заказ обмеров здания, получение технических планов БТИ (экспликации).	Генподрядчик Ресурсоснабжаю- щие организации ТСЖ, Подрядчик (МосгорБТИ, др.)	30 (14)	
ЭТАП 4. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ РЕКОНСТРУКЦИИ					
33	4.1	Оформление надстроенной и обстроенной площадей по зданию: - получение кадастрового паспорта на здание, технического паспорта на здание и домовладение; - регистрация кадастрового паспорта на здание	ТСЖ, Подрядчик (МосгорБТИ, др.) ЕГРП	30	
34	4.2	Ввод объекта в эксплуатацию: - акт приемки объекта капитального строитель- ства от Подрядчика; - получение заключения о соответствии постро- енного объекта требованиям технических регла- ментов и проектной документации - получение разрешения на ввод объекта в экс- плуатацию	Генподрядчик, ТСЖ, Мосгос- стройнадзор Мосгосстрой- надзор	21 (1) (10) (10)	Электронные госуслуги Мосгос- стройнадзора

35	4.3	Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам: - выдача документов о полностью выплаченном пае на площадь; - оформление планов БТИ на вновь построенную площадь; - регистрация вновь построенной площади, кадастрового паспорта на площадь и свидетельства о собственности.	ТСЖ ТСЖ, БТИ, Пайщики, БТИ, ЕГРП	30 (1) (10) (20)	
----	-----	--	---	----------------------------------	--

3.2. Типовой сетевой график выполнения работ

Сетевой график дает наглядное графическое представление о взаимосвязи всех видов работ и представляет из себя сетевую модель с рассчитанными временными параметрами. Сетевой график выполнения работ является неотъемлемой частью бизнес-плана и служит основным средством планирования и контроля за исполнением всех этапов, стадий и видов работ по разработке и реализации Проекта.

В основе построения сетевого графика лежат понятия «работа» и «событие». Перечень работ из 35-ти наименований приведен в таблице 4. Работа на сетевом графике изображена одной сплошной стрелкой, длина горизонтальной проекции которой соответствует ее продолжительности (продолжительность записана под стрелкой, наименование работы записано над стрелкой в прямоугольнике). Зависимость (фиктивная работа) вводится для отражения технологической и организационной взаимосвязи работ и не требует ни времени, ни ресурсов. Зависимость изображается пунктирной стрелкой и отображает последовательность совершения событий.

Событие – это факт окончания одной или нескольких работ, необходимый и достаточный для начала следующих работ. Событие отображается на сетевом графике кружком с номером события в центре. Начальное событие определяет начало данной работы и является конечным для предшествующих работ. Конечное событие определяет окончание данной работы и является начальным для последующих работ. Работа однозначно определяется на графике номерами начального и конечного событий.

Результат построения Типового сетевого графика разработки и реализации Проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования (в формате Visio) представлен на рисунке 1.

Под рисунком 1 размещена таблица 5, характеризующая длительность различных этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта. В целом по Проекту выполнение всех видов работ занимает не более 36 месяцев, что соответствует стан-

дартному трехлетнему циклу подготовки и производства строительных работ на многоквартирном жилом объекте.

Типовой сетевой график разработки и реализации Проекта мало зависит от его мощности, за исключением 29-го вида работ «Строительно-монтажные работы по зданию, в том числе на уровне существующего здания и надстройки, включая капитальный ремонт существующего здания». Это свойство позволяет успешно использовать Типовой сетевой график для планирования и контроля работ по любому объекту реконструкции с надстройкой и обстройкой здания.

Типовой сетевой график разработки и реализации Проекта может быть построен также средствами Microsoft Project (в составе широко распространенного пакета офисных программ Microsoft Office). Однако следует признать, что в форме рисунка 1 Типовой сетевой график более информативен и нагляден, хотя и требует для своего расчета (и пересчета) существенных временных затрат и квалификации.

Выполнение работ (таблица 4), предусмотренных Типовым сетевым графиком, регламентировано рядом условий, предусмотренных российским законодательством, прежде всего, Жилищным, Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, а также распорядительными документами Правительства Москвы и существующей нормативной базой. Перечень соответствующих документов приведен для каждого вида работ в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Типовой сетевой график выполнения работ по разработке и реализации проектов реконструкции жилого дома с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

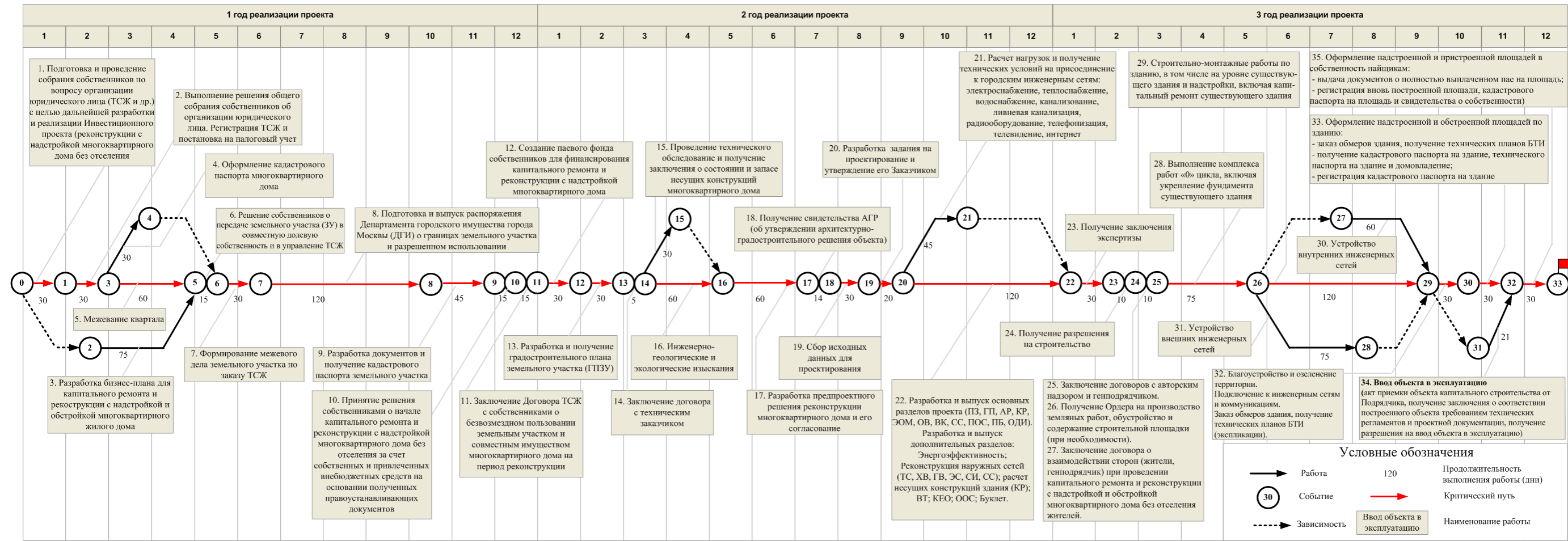


Рис. 1. Типовой сетевой график разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

Таблица 5 – Длительность этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта

Наименование этапа	Виды работ	События	Длительность этапа, мес.	Срок выполнения от начала процесса реконструкции, мес.
Этап 1. Предпроектная подготовка строительства	1-18	0-18	19	19
Этап 2. Проектирование	19-23	18-23	7	26
Этап 3. Производство работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке существующего здания	24-32	23-30	8	34
Этап 4. Подведение итогов реконструкции	33-35	30-33	2	36
В целом по Проекту				Не более 3-х лет

4. Шаг 3-й. Методические рекомендации по бизнес-планированию разработки и реализации Проекта

4.1. Введение в бизнес-планирование.

Основным документом бизнес-планирования для ТСЖ является бизнес план, ядром которого является организационный и финансовый планы работы ТСЖ по разработке и реализации Проекта. Бизнес-план является внутренним документом организации и не требует представления в согласующие или контролирующие органы (за исключением случаев с привлечением к софинансированию кредитных организаций), поэтому он может быть разработан по упрощенному стандарту, например, согласно рекомендациям, составленным Федеральным Фондом поддержки малого предпринимательства с учетом международных стандартов UNIDO. Кроме того, он используется в основном в рамках ТСЖ при финансировании за счет внутренних источников – денежных средств граждан. При этом задача планирования значительно упрощается отсутствием:

- необходимости сбыта продукции и соответствующего маркетинга;
- анализа коммерческой эффективности Проекта – ведь ТСЖ является некоммерческой организацией и не приносит прибыли в рамках основной деятельности по реконструкции и капитального ремонта своего жилого дома;
- необходимости ведения бухгалтерской отчетности в полном объеме и т.п.

Бизнес-план разрабатывается на начальном (первом) этапе подготовки и реализации Проекта (Предпроектная подготовка строительства) для достижения коллективным собственником следующих целей:

1. Улучшения условий и дисциплины финансирования. Каждый собственник, являясь соинвестором реконструкции собственного дома, должен представлять когда, сколько и зачем понадобится денежных средств для его участия в Проекте. По существу, бизнес-план является основанием для составления собственником своего личного финансового плана участия в проекте.

2. Достижение управленческих целей. Бизнес-план с полноценным маркетинговым исследованием рынков и сетевым графиком работ может выступать обоснованием для договорной работы коллективного собственника и принятия им инвестиционных решений. Финансовая модель и сетевой график могут применяться для внутреннего использования членами и Правлением ТСЖ как инструменты контроля выполнения планов и сроков.

3. Для предоставления в государственные органы. Бизнес-план может способствовать получению различных форм поддержки со стороны органов государственного управления.

4. Для предоставления партнёрам. Представление чёткого и проработанного инвестиционного плана выступает гарантом реализации проекта, и может выступить значительным фактором для повышения лояльности взаимоотношений партнёров внутри коллектива собственников, а также коллектива собственников с другими участниками Проекта.

По степени конфиденциальности информация бизнес-плана относится к публичной и для внутреннего использования.

В задачи Методических рекомендаций входит представление рекомендаций по бизнес-планированию в необходимом и достаточном объеме для разработки и реализации Проекта. Это позволяет обойтись без использования дополнительных инструментов бизнес-планирования, например, универсального, но функционально-избыточного и сложного программного обеспечения Project Expert (автоматизированная система планирования и анализа эффективности инвестиционных проектов на базе имитационной модели денежных потоков), использование которого требует «вузовских» знаний экономики, финансов и бухгалтерского учета.

4.2. Рекомендации о последовательности подготовки и содержании бизнес-плана

Опуская проблемы сбыта и маркетинга, в разрабатываемый бизнес-план следует включить следующие основные блоки:

I. Титульный лист. Краткий обзор осуществления проектов реконструкции жилых домов с обстройкой, надстройкой верхних этажей (вводный раздел).

II. Резюме Проекта.

III. Организационный план.

IV. Анализ рынков

V. Источники финансирования и финансовое планирование (финансовый план).

VI. Анализ рисков и управление Проектом.

Дополнительные документы (Приложения) при необходимости могут составить дополнительный блок.

Вводный I раздел бизнес-плана.

Раздел начинается с Титульного листа бизнес-плана. Его стандартный вид представлен в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Краткий обзор осуществления проектов реконструкции жилых домов с обстройкой, надстройкой верхних этажей может быть взят из Пояснительной записки в составе настоящих Методических рекомендаций.

В разделе приводится существо проекта:

- общие данные об инициаторе проекта (ТСЖ, руководство);
- адрес объекта реконструкции;
- существующие и планируемые на предпроектной стадии количественные и качественные характеристики дома (по аналогии с таблицей 2 «Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой»).

Раздел II. Резюме Проекта.

Представляет собой отдельный документ, охватывающий наиболее значимые положения бизнес-плана. Резюме – это своеобразный рекламно-ознакомительный буклет, в том числе и для потенциальных инвесторов или кредиторов. Поэтому особое внимание следует уделить подаче содержащегося в нем материала. При этом рекомендуется заканчивать написание вводной части в самом конце, когда на руках будут все расчеты и сформировано ясное представление о том, как добиваться поставленных целей.

В резюме бизнес-плана рекомендуется ответить на следующие основные вопросы:

1. Полное название и краткое описание Проекта, для разработки и реализации которого составляется бизнес-план (см. Аннотацию и Пояснительную записку).
2. Место (адрес) реализации Проекта.
3. Цель бизнес-плана.
4. Текущая стадия реализации проекта.
5. Требуемая сумма инвестиций, необходимых для реализации бизнес-плана, в т.ч. размер вложенных на текущий момент средств, необходимость и величина кредита.
6. Сведения об участниках проекта – инициатор проекта, реализатор проекта, заемщик, пайщики, соинвесторы (при наличии).
7. Основные финансово-экономические показатели проекта, в т.ч.:
 - срок реализации Проекта (3 года);
 - расходы по бизнес-плану проекту за рассматриваемый период,
 - размеры инвестиций, кредита, процентов по кредиту и т.п.

Резюме Проекта может быть легко получено путем компиляции соответствующих разделов Аннотации и Пояснительной записки к настоящим Методическим рекомендациям, а также уже готовых разделов бизнес-плана.

Раздел III. Организационный план.

Организационный план в нашем случае является, одновременно, и производственным планом. Этот вид бизнес-планирования предусматривает организацию, выполнение и контроль осуществления всех этапов, стадий и видов работ по разработке и реализации Проекта, в том числе производство строительных работ и работ по капитальному ремонту дома.

Организационный (производственный) план последовательно включает в себя:

- *Перечень участников процесса разработки и реализации Проекта.* Этим перечнем может служить актуализированный на основе практического опыта ТСЖ «Мишина-32» перечень, представленный в таблице 3 (п.2).

- *Перечень этапов, стадий и видов работ по реконструкции с надстройкой и обстройкой многоквартирного дома без отселения жителей.* Актуализированный перечень с указанием этапов, стадий и видов работ, ответственных исполнителей и регламентированных сроков работ представлен в таблице 4 (п.3.1) и рекомендуется для включения в Организационный план.

- *Типовой сетевой график выполнения работ.* Результат построения Типового сетевого графика разработки и реализации Проекта (в формате Visio) представлен на рисунке 1 (п.3.2). Имея версию Методических рекомендаций в электронном виде и обладая навыками работы в пакете Microsoft Office (Visio), несложно адаптировать Типовой сетевой график для нужд собственного Проекта.

Кроме того, Организационный план может включать перечень основополагающих законодательных и нормативных актов, регламентирующих разработку и реализацию Проекта. Этот перечень может быть легко скомпилирован по информации пп. 1.1, 1.2, а также Приложения № 2 к настоящим Методическим рекомендациям. Для этого также понадобится версия Методических рекомендаций в электронном виде.

IV. Анализ рынков.

Основным при анализе рынков является определение рыночной стоимости вновь вводимого жилья по адресу объекта реконструкции. Удобный инструмент для решения этой задачи предложен в п.4.3 Методических рекомендаций. Кроме того, аналитические данные о рынках жилой недвижимости, финансовых услуг приведены в п. 4.4.

Что касается анализа рынков строительных материалов и услуг, то на этапе бизнес-планирования целесообразно использовать такой комплексный показатель как стоимость строительно-монтажных работ (Scmp) в расчете на 1 кв.м вновь вводимой после реконструкции общей площади квартир. При этом можно пользоваться значением этого показате-

ля, рассчитанным ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации, в размере **74,3** тыс. руб./кв.м при сметной стоимости СМР: $S = 193$ млн. руб. (см. п. 4.4.2).

Структура себестоимости для типового дома включает в себя следующие основные позиции:

- проектирование – 8% от СМР (от 193 млн. руб. по сметному расчету МНИИТЭП);
- геология и межевание – 10% от СМР;
- техническое сопровождение СРО – до 10% от СМР;
- авторский надзор – 5% от проектирования или 0,4% от СМР;
- подключение инженерных сетей: МОЭК – 3,5 млн. руб.; МОЭСК – 5,0 млн. руб.; МВК – до 2 млн. руб. (всего 11,5 млн. руб. или 6% от СМР).

Полная себестоимость реконструкции и капитального ремонта составит:

$$S_1 = S_{\text{смп}} * (1 + 0,08 + 0,1 + 0,1 + 0,004 + 0,06) = S_{\text{смп}} * 1,344 = 99,86 \text{ тыс. руб./кв.м.}$$

V. Источники финансирования и финансовое планирование (финансовый план).

Информация по финансовому планированию представлена в п. 4.4 настоящих Методических рекомендаций.

VI. Анализ рисков и управление Проектом.

Информация для подготовки данного раздела бизнес-плана приведена в п.4.5 настоящих Методических рекомендаций.

4.3. Рекомендации по анализу рынка жилой недвижимости

Рыночная стоимость в надстроенной или обстроенной части реконструируемого дома является одним из основных исходных параметров для разработки Проекта реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.

Существуют разные способы оценить рыночную цену квартиры. На цену жилья в Москве влияет множество различных факторов, вплоть до психологического настроя продавца и покупателя в момент торга. Поэтому до начала сделки можно лишь определить «коридор», в котором с большой вероятностью находится стоимость квартиры. И для более точного определения этого «коридора» лучше собрать несколько разных оценок и рассчитать среднее значение.

Одной из самых удобных, нетрудоемких и при этом достаточно точных и достоверных процедур оценки является в настоящее время сервис **«Оценка стоимости квартир в режиме онлайн»** аналитического центра www.irn.ru. Методы оценки квартир данного центра основаны на использовании многомерной матрицы индексов стоимости жилья в Москве для всех типов квартир во всех районах города, а также матриц оце-

ночных корректировок. Оценка недвижимости и оценка жилья таким способом является расширением метода сравнительного анализа продаж и имеет ряд заметных преимуществ.

Для определения стоимости квартиры с помощью данного сервиса необходимо указать только ее основные параметры, которые заметным образом влияют на цену жилья. Менее значимые факторы, такие как наличие или отсутствие балкона, телефона, покрытие пола, высота потолков, отдельный или совмещенный санузел и тому подобные параметры оказывают влияние на стоимость квартиры на уровне 1-2% и находятся в пределах погрешности метода оценки. В большинстве случаев эта погрешность в сумме составляет 3-5%, что является вполне приемлемым даже при профессиональной оценке с участием «живого» специалиста. Погрешность оценки может быть больше для дорогого элитного жилья, квартир в центре города, нетиповых квартир, квартир с евроремонтом и других нестандартных вариантов.

Проект реконструкции является стандартным случаем для автоматической оценки рыночной стоимости жилья, и полученные оценки в среднем будут соответствовать характерному уровню цен для своего класса и географического расположения жилья. К отдельным вышеуказанным случаям надо отнестись внимательнее. Например, в надстроенной части могут быть квартиры большой площади, в том числе двухуровневые квартиры класса «элит» площадью около 150 кв.м. Для уточнения оценки в таких случаях, не смотря на наличие при автоматической оценке корректирующей опции «Элитное жилье или бизнес-класс», целесообразно обратиться за помощью профессионального оценщика или опытного риэлтора.

Чтобы получить оценку на практике необходимо сделать несколько простых шагов:

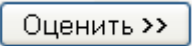
Шаг 1. Выйти на сайт аналитического центра www.irm.ru.

Шаг 2. Активизировать процедуру оценки нажатием клавиши .

Шаг 3. Указать реальные параметры квартиры с помощью диалогового окна, изображенного на рисунке 2 (введенные данные соответствуют типовому проекту «Мишина, 32»):

Для надстроенной части оценка может быть получена для квартир типов: «эконом», а также «элитное жилье или бизнес-класс» (в зависимости от площади квартиры и ее планировки, а также наличия второго уровня квартиры). При этом для ввода данных о состоянии квартиры в надстройке правильнее будет сделать выбор опции «новостройка/без отделки».

Шаг 4. Вывод результатов осуществляется, например, в рублях «»

нажатием клавиши . Стоимость квартиры отображается на текущую дату в виде диапазона значений, при делении которых на общую площадь квартиры находится,

например, диапазон или среднее значение стоимости 1-го кв. метра площади квартиры. Оценка квартиры на текущий день является бесплатной.

Количество комнат	Две	▼
Станция метро	Динамо	▼
или район Москвы	-	▼
Открыть карту 		
До метро		
Общая площадь	58	кв.м.
Площадь кухни	12	кв.м.
Тип дома		
Элитное жилье или бизнес-класс	☒	
Этажность дома	9	
Этаж квартиры	5	
Состояние квартиры	новостройка / без отделки ▼	

Рис. 2. Диалоговое окно оценки рыночной стоимости квартиры

На том же сайте аналогичным образом может быть получен аналитический прогноз стоимости квартиры на ближайшие 3 месяца. Достоверный прогноз на 1-3 года маловероятен. Однако многие эксперты сходятся во мнении, что стоимость жилой недвижимости продолжит свой рост в темпе прогнозируемой инфляции – 6-7% в год.

4.4. Источники финансирования и финансовое планирование

4.4.1. Источники финансирования

Источниками финансирования разработки и реализации Проекта реконструкции многоквартирного жилого дома без использования бюджетных средств могут быть привлеченные денежные средства физических и юридических лиц.

Денежные средства физических лиц:

- средства собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома;
- средства граждан-соинвесторов, желающих выкупить часть вновь построенных помещений для улучшения своих жилищных условий;

Для физических лиц помимо собственных денежных средств возможно использование кредитных средств банков (в том числе ипотечный кредит) или материнского капитала.

Денежные средства юридических лиц:

- средства организаций-соинвесторов, преследующих, в том числе коммерческие интересы.

В зависимости от ситуации можно применять три основных варианта использования привлеченных денежных средств (рис. 3):

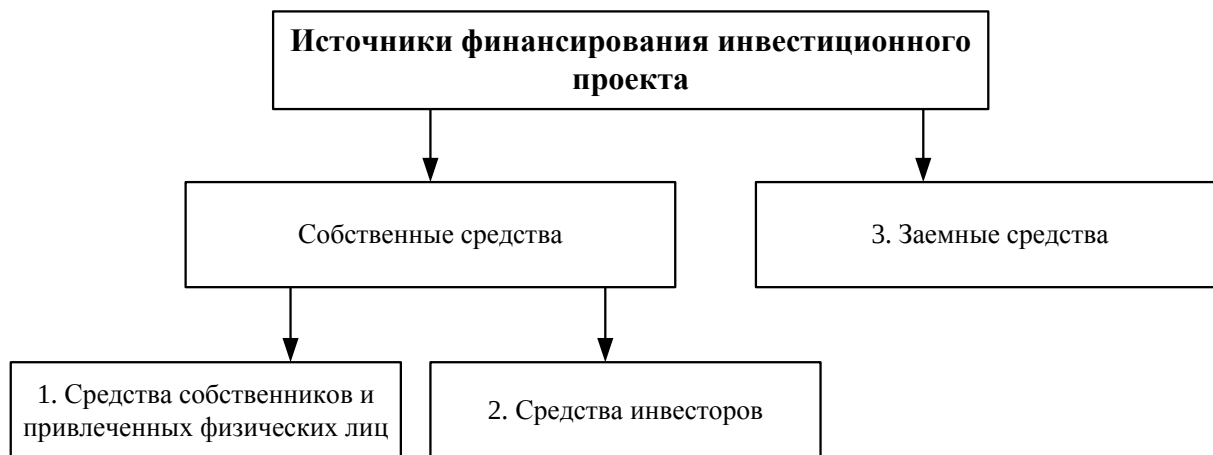


Рис. 3. Схема возможных вариантов финансирования инвестиционного проекта

1. Средства собственников и привлеченных физических лиц. По существу эта финансовая схема применяется при кооперативном строительстве жилья. Договорные отношения застройщика и физических лиц определяются договором паевого участия в строительстве. Эта схема прописана в Гражданском кодексе РФ и в Жилищном кодексе РФ. По этой финансовой схеме реализуется реконструкция жилого дома по ул. Мишина, д. 32. Достоинство этой финансовой схемы в том, что между застройщиком (ТСЖ Мишина-32) и пайщиками нет посредников, что делает прозрачным финансовые и юридические обязательства сторон. Все сэкономленные средства во время строительства при этой финансовой схеме направляются на нужды ТСЖ как некоммерческой организации.

2. Средства инвесторов. Инвесторы, как правило, это коммерческие организации, которые инвестируют финансовые средства с целью получения прибыли. По этой причине договор попадает под законодательство о соинвесторах в строительстве с обязательной государственной регистрацией договора соинвестирования. Проблемным вопросом для ТСЖ становится вопрос передачи Инвестору части совместной собственности (здания и земельного участка), получения и распределения прибыли, например, в виде вновь построенной жилой площади.

3. Заемные средства. Зная смету расходов, сроки разработки и утверждения проектной документации, а также время, необходимое для строительства, можно воспользоваться заемными средствами банка. Однако, расходы на обслуживание кредита увеличи-

вают смету затрат на реконструкцию, кроме того, для получения кредита банки требуют залог имущества собственников или поручительство с залогом ликвидных активов третьей стороны, что делает эту финансовую схему весьма проблематичной для реализации реконструкции дома собственниками.

4.4.2. Финансовое планирование.

При разработке финансовой схемы (финансового плана в составе бизнес-плана) **рекомендуется использовать опыт ТСЖ «Мишина-32» по привлечению средств собственников многоквартирного жилого дома (ул. Мишина, 32) и вновь привлекаемых пайщиков.** При этом взаимоотношения и права пайщиков-соинвесторов и ТСЖ (ЖСК) в период капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома регламентируются Жилищным Кодексом РФ и Гражданским Кодексом РФ.

Как следует из Жилищного Кодекса РФ, ТСЖ имеет право заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (статья 152). Общим собранием членов товарищества «Мишина-32», было принято решение о реконструкции дома с надстройкой верхних этажей без отселения жителей. Для финансирования этих работ был образован специальный фонд (статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья). Как следует из ЖК РФ: «На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества».

В дополнение к имеющимся основаниям было получено разъяснение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, подтверждающее полномочия ТСЖ и правомерность образования денежного фонда для указанной реконструкции.

Далее применялась процедура, аналогичная внесению паевого взноса в ЖСК. Общим собранием определялся размер взноса (пая), соответствующий стоимости квадратного метра (конкретной квартиры) на текущий момент времени. С желающим купить квартиру заключался договор о внесении денежных средств, которые зачислялись на счет ТСЖ.

Методические основы разработки финансовой схемы:

1. Вначале рассчитывается сметная стоимость капитального ремонта и реконструкции с надстройкой.
2. Определяется себестоимость 1 м² построенной площади.

3. Оценивается рыночная цена вновь построенной жилой площади в районе, в котором производится реконструкция с надстройкой.
4. Вводится коэффициент риска первоначальных вложений от себестоимости строительства 1 м².
5. Производится расчет инфляции за период, в который осуществляются строительные работы.
6. Оценивается альтернативное размещение финансовых средств на депозите в банке.
7. Рассчитывается первоначальная цена 1 м² жилой площади.
8. Оценивается сумма платежей по кредиту в случае его привлечения.

Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$S_t = S_1 \times (1 + K_r + \{K_{i,n} + K_{b,n}\}),$$

где: S_t – стоимость 1 кв.м вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

S_1 - взнос собственника на предпроектные и проектные работы,

K_r - коэффициент риска,

$K_{i,n}$ - коэффициент прироста инфляции за n лет,

$K_{b,n}$ - выплаты банку по кредиту при необходимости кредитования за n лет,

n - период реализации проекта, годы (по типовому сетевому графику $n = 3$, для типового дома по ул. Мишина, 32 период реализации проекта составит $n = 8$ лет).

В основу разработки финансовой схемы (бизнес-плана) на примере ТСЖ «Мишина-32» закладываются следующие исходные параметры:

1. **Сметная стоимость** капитального ремонта и реконструкции с надстройкой была определена ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации и составила **193 000 тыс. руб.**

2. **Себестоимость 1 м² при строительстве** составила:

$S_{смп}: 193\ 000 \text{ тыс. руб.} : 2597 \text{ м}^2 = \mathbf{74,317 \text{ тыс. руб. за м}^2}.$

В Москве этот показатель может быть принят за основу при капитальном ремонте с реконструкцией многоквартирных домов.

3. **Рыночная цена вновь построенной жилой площади** в г. Москве определяется аналоговым методом. В случае объекта по ул. Мишина д.32, как видно из рисунка 4, это 285-300 тыс. руб за м².

4. Коэффициент риска первоначальных вложений был принят за 40% от себестоимости м² при строительстве. Как видно из рисунка 4 на первоначальном этапе финансирования предпроектных работ он достаточно высок, а затем постепенно снижается по мере приближения к моменту получения разрешения и завершения строительства. Для расчета коэффициента риска могут быть использованы критерии страховых компаний.

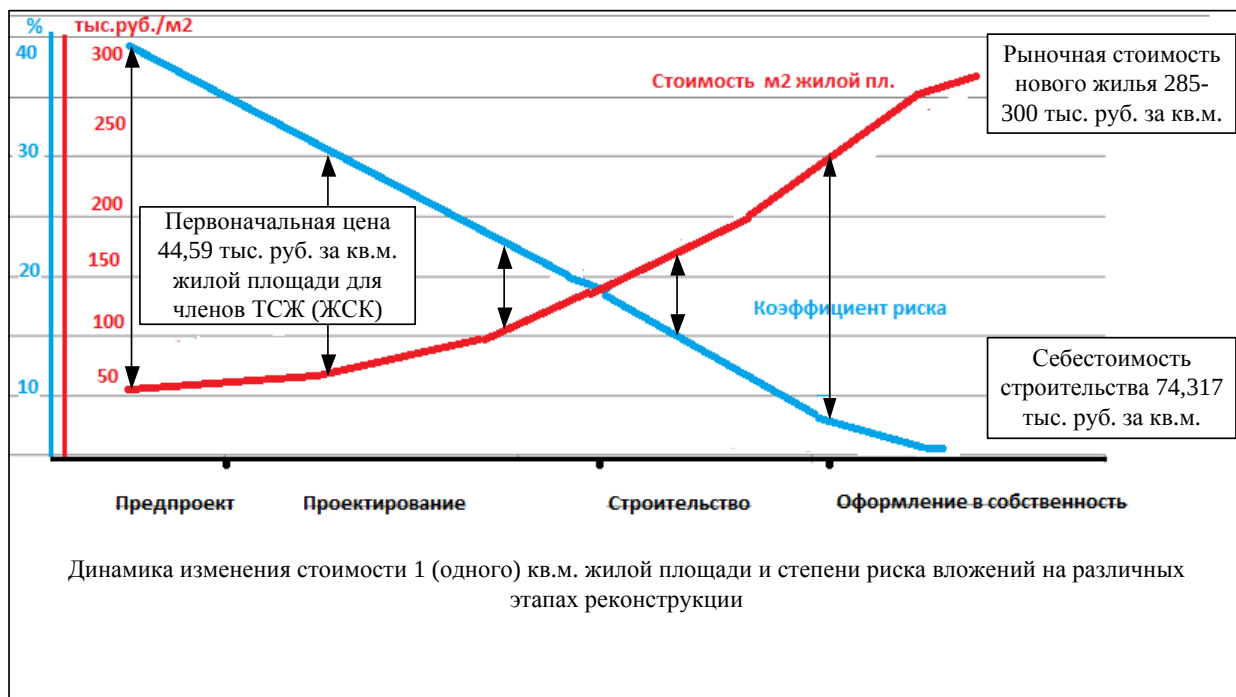


Рис. 4. Динамика изменения стоимости одного кв.м жилой площади и степени риска вложений на различных этапах реконструкции

5. **Коэффициент инфляции.** Инфляция рассчитана на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. По данным Росстата в 2006 году индекс инфляции составил 109%, в 2007 году – 111,9%, в 2008 году – 113,3%, в 2009 году – 108,8%, в 2010 году – 108,8%, в 2011 году – 106,1%, в 2012 году – 106,6%. В 2013 году инфляция прогнозируется на уровне 106,5%. Таким образом, начиная с 2006 года, совокупная инфляция в 2013 году должна составить 197,1%, то коэффициент прироста цен за это время должен составить 0,97.
6. **Ставка депозита в банке.** Средняя ставка депозита по банковским вкладам принимается равной 10% годовых. Продолжительность разработки и согласования проектной документации до получения разрешения на строительство охватывает период с 2006 по 2013 гг., т.е. 8 лет, включая 2006 год. Если разместить сумму пая в банке, то она бы увеличилась в номинальном выражении на 114,4%. При этом

следует принять во внимание, что ставки депозита различны у банков и зависят от суммы вклада и продолжительности размещения.

7. Первоначальную цену квадратного метра жилой площади для членов ТСЖ (ЖСК) можно вычислить с учетом коэффициента риска вложений и коэффициента инфляции помноженного на срок вложений до окончания строительства. Для рассматриваемого в качестве примера объекта она составила: себестоимость м² при строительстве минус риск вложений или $74,317 - 29,727$ (т.е. 40%) = **44,59 тыс. руб. за м²** или с учетом ставки депозита по банковским вкладам добавляется 50,833 (т.е. 114,4% от 44,59) первоначальная цена составит $44,59 + 50,833 =$ **95,423 руб. за м², т.е. цену себестоимости м² строительства.**

8. Процентная ставка по кредиту может быть принята около 20% годовых. В результате, с учетом срока реализации проекта реконструкции дома по ул. Мишина, д. 32, при погашении кредита равными долями общая сумма выплат, включая проценты, составит 190% за 8 лет (тело кредита плюс процентные платежи). Для объектов с трехлетним периодом реализации проектов реконструкции общая сумма выплат при процентной ставке 20% составит при таком же варианте погашения 140,2%.

4.4.3. Типовая финансовая схема на примере ТСЖ «Мишина-32»

Основные технические характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой представлены в таблице 2. В частности, после завершения реконструкции общая площадь квартир по зданию увеличивается в 3 раза: с 1440 м² до 4214 м². Количество квартир – с 16-ти до 50-ти. Появляются нежилые помещения, используемые для нужд ТСЖ, осуществляются капитальный ремонт и коренная модернизация дома с резким увеличением комфортности проживания граждан.

Финансирование работ на типовом доме осуществляется с 2006 года в последовательности заключения договоров на производство отдельных видов работ согласно перечню работ и Регламенту взаимодействия участников Инвестиционного проекта, а также строго по стоимости работ в соответствии с заключенными договорами с подрядчиками.

В течение первых шести лет финансирование всех предпроектных и проектных работ осуществлялось за счет паевых взносов собственников. В период 2006-2009 годы в паевом фонде капитального ремонта и реконструкции дома приняли участие 9 из 16 владельцев квартир. В последующем периоде 2010-2011 гг. к ним примкнули еще 4 собственника, а в 2012-2013 гг., после положительного заключения экспертизы на проект и получения разрешения на строительство объекта – еще 7 человек из близлежащих домов заключили договора паевого участия (по состоянию на 01 октября 2013г.).

Финансовые средства собственников в 2006-2011 гг. были использованы для решения имущественно-земельных отношений, для разработки проектной и сметной документации капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома по адресу: ул. Мишина вл.32, владельцами которых они и стали (на проектную документацию). Таким образом, у них возникла совместная долевая собственность на многоквартирный дом, земельный участок и проект реконструкции указанного дома.

Финансовые средства инвесторов, выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2012-2013г. направляются в фонд ТСЖ (ЖСК), который распределяет средства непосредственно строителям в объемах выполненных работ подтвержденных общепринятой документацией.

Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$St = S_1 * (1 + K_r + \{K_{i,n} + K_{b,n}\}),$$

где: S_t – стоимость 1 м² вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

S_1 - взнос собственника на предпроектные и проектные работы (**32 тыс. руб./м²**);

K_r - коэффициент риска (**0,4**);

$K_{i,n}$ - коэффициент прироста инфляции за n лет (**0,97 за 8 лет**);

$K_{b,n}$ - выплаты банку по кредиту при кредитовании за n лет (**1,9 за 8 лет.**) или по ставке депозита в банке (**0,8 за 8 лет.**);

n - период реализации проекта, годы (**$n=8$**).

Для собственников площади по ул. Мишина вл. 32, которые стали финансировать проект капитального ремонта и реконструкции с надстройкой своего многоквартирного дома с 2006г. текущая стоимость кв.м. надстроенной площади должна составить: **75,84 тыс. руб.** 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. = 75,84 тыс. руб., а для тех, кто обратился в банк за кредитом: **132,36 тыс. руб.** 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. + 60,8 тыс. руб. = 136,64 тыс. руб.

При дальнейшем расчете стоимости кв.м. надстроенной площади для инвесторов выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2012-2013г. учитывается динамика роста стоимости вновь вводимой площади в период реконструкции на основе рыночной оценки.

Данная схема финансирования характеризуется динамикой роста стоимости вновь вводимой площади после реконструкции согласно рисунку 5.

При реконструкции многоквартирных домов за счет собственников и других внебюджетных источников город получает:

- увеличение капитализации жилого фонда;
- увеличение площади муниципальных квартир;
- увеличение налоговых поступлений в период проектирования и строительства ;
- увеличение рабочих мест;
- увеличение налоговых поступлений за землю и недвижимость;
- снижение обязательств и расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов неносимых серий, при этом жилой дом после реконструкции отвечает всем требованиям по энергосбережению;
- улучшение условий проживания граждан, обеспеченность территории дополнительными машиноместами.

Подведем итог анализа финансовой схемы инвестиционного проекта. При реализации указанного проекта можно выделить два основных финансовых этапа:

- 1 этап – привлечение существующих пайщиков (членов ТСЖ) и начало реализации Проекта;
- 2 этап – привлечение новых пайщиков, в том числе на свободном рынке (расширение членов ТСЖ).

Как показано на рисунке 5, наиболее сложным был стартовый финансовый период. Фактически, проекта и утвержденной сметы еще не было (для разработки требуются первоначальные затраты), а финансовые риски уже возникали.

В этот период было принято решение о привлечении к финансированию только заинтересованных членов ТСЖ. Для этого была сформирована базовая цена квадратного метра и рассчитан минимальный объем требуемых денежных средств. Такой подход позволил сформировать достаточный финансовый фонд для осуществления изыскательской, предпроектной и проектной деятельности. По цене себестоимости строительства с учетом коэффициентов риска, инфляции, ставки банковского депозита членам ТСЖ было продано около 50% надстраиваемой площади (рис. 6).

Началом второго периода, условно можно считать момент получения заключения экспертизы по проектной документации и получение разрешения на строительство. Наличие указанных документов, свидетельствует о высокой степени организации проекта, корректных расчетах и сметах, а также отражает степень реальности его завершения. Именно такие документы (вместе с договором аренды земельного участка) требуют банки для открытия кредитной линии по строительству.

Оставшаяся площадь распределялась в соответствии с фактической потребностью в

средствах, исходя из рыночной цены квадратного метра, которая существенно возросла. После проведенной оценки стоимости на основании метода прямого сравнения рыночных продаж (аналоговый метод) новыми пайщиками стали как члены ТСЖ, не пожелавшие рисковать финансовыми средствами на начальном этапе проекта реконструкции, так и инвесторы на свободном рынке недвижимости. Такой подход позволил сформировать необходимый объем средств для проведения строительно-монтажных работ.

№ этапа	Наименование работ	%	Источник поступления средств
1 этап	Предпроектные, проектные и изыскательские работы	10%	Жители дома*
2 этап	Согласование проектной документации, эксплуатационные расходы, подключения	5%	Жители дома*
Денежные средства жильцов дома (15% от общей стоимости работ) направляются на 1 и 2 этапы работ. При этом задействуется около 50% будущих квартир.			
3 этап	Строительно-монтажные работы	75%	Жители дома и привлекаемые на рынке покупатели**
Денежные средства покупателей, привлекаемых на рынке (75% от общей стоимости работ) направляются на 3 этап работ. При этом задействуются оставшиеся 50% будущих квартир.			
4 этап	Сдача дома. Оформление прав собственности.	0%	Средства ТСЖ
* В рассматриваемом проекте вводилось ограничение на продажу квартир для пайщиков ТСЖ исходя из фактических потребностей. Привлечение собственного капитала членов ТСЖ (наиболее рискованный период) было необходимо для прохождения всех стадий, предшествующих получению разрешения на строительство. После этого, когда была сформирована и утверждена смета, а также получены все необходимые документы для начала строительства можно было привлекать денежные средства рыночных покупателей по более высокой цене. * При разработке финансового плана проекта следует учитывать расположение объекта. Объем привлекаемых на 3 этапе средств покупателей существенно зависит от рыночной стоимости объекта. Возможно, что для некоторых районов Москвы такая форма привлечения средств будет нерентабельна. Так же следует учитывать, что денежные средства привлекались не одномоментно, а по мере необходимости. Причем при каждом следующем привлечении средств стоимость квадратного метра приводилась в соответствие с фактической рыночной стоимостью.			

Рис. 5. Структурная схема распределения денежных средств в процессе реализации проекта

4.5. Риски. Рекомендации по управлению Проектом

Риски, возникающие при реализации Проекта, являются фактором, который требуется обязательно учитывать при его реализации. Следует выделить две основные группы рисков: внутренние и внешние риски.

Внутренние риски определяются особенностями строительного проекта и непосредственно зависят от деятельности руководства, команды и всех участников Проекта, которые могут активно управлять рисковыми ситуациями. Системный подход к анализу рисков при реализации инвестиционного строительного проекта указывает следующие основные виды внутренних рисков: организационные, финансовые, проектные, технические и технологические.

Организационные риски представляют собой риски, связанные с организацией процесса реализации проекта (ошибки планирования, плохая координация работ, неэффективное управление командой Проекта, неправильная стратегия снабжения и т. п.). Основной метод управления данными рисками связан с уменьшением последствий этих ошибок.

Финансовые риски связаны с перерасходом средств из-за неправильных смет, переплат по материалам и услугам, срывов сроков работ, а также ошибок подрядчиков. Управление финансовыми рисками осуществляется при помощи контроля над расчетом смет и выполнением бюджета проекта.

Проектные риски возникают в связи с ошибками в проектных разработках и проектной документации. Управление проектными рисками должно быть сопряжено с привлечением компетентных проектировщиков и тщательной проработкой проектных решений.

Технические и технологические риски обусловлены техническими и технологическими просчетами. Управление техническими и технологическими рисками осуществляется за счет повышенных требований к строительной технике и контроля над соблюдением технологий.

Внешние риски возникают вне зависимости от проектной деятельности и порождаются внешней средой. Они не связаны с особенностями строительного проекта и практически не зависят от деятельности руководства, команды и всех участников проекта, которые, в данном случае, могут очень ограниченно управлять рисковыми ситуациями, либо, в большинстве ситуаций, не оказывают воздействия на внешние риски. К внешним рискам следует отнести природные, политические и экономические риски.

Природные риски обусловлены природными явлениями, имеющими катастрофические последствия: землетрясения, ураганы, наводнения и т. п. Для природных рисков возможно уменьшить последствия и урон от их наступления посредством предупредительных мер.

Политические риски и экономические риски формируются при нестабильной деятельности государственных органов власти или при проведении неэффективной экономической и социальной политики.

Методологически инвестиционные строительные проекты подразделяются на два класса:

- уникальные строительные проекты, например, атомные электростанции, нефтепроводы и газопроводы большой протяженности;
- относительно стандартные объекты.

Реконструкция с надстройкой и обстройкой жилого здания, его капитальный ремонт представляют собой разновидность относительно стандартного строительного проекта. В связи с этим внешние риски, возникающие при реализации Проекта можно элиминировать. При этом для проектов такого типа следует более подробно рассмотреть внутренние риски.

В частности, одним из наиболее вероятных рисков следует считать риск незавершенного строительства, который одновременно относится к организационным, финансовым, проектным, техническим и технологическим рискам. Этот риск может возникнуть в течение периода, предшествующего завершению проекта, в том числе, из-за расхождений в планируемых и фактических затратах на реализацию проекта, которые связаны с ошибками в расчетах.

Также следует отметить такой риск, как *отказ независимой комиссии принимать объект* из-за того, что определенные параметры проекта не были достигнуты, что обусловлено внутренними причинами, в частности, недостаточной квалификацией команды менеджеров, которая планирует и реализует задачи по развитию проекта на стадии функционирования (сетевой график).

Следующим риском, который необходимо учесть, являются *аварии при строительстве*. При возникновении данных обстоятельств инициатор проекта (ТСЖ) может посчитать дальнейшую реализацию проекта нецелесообразной, что позволяет поставить вопрос о возвращении инициатором проекта предоставленных средств пайщикам и кредиторам. Это должно подтверждаться прямыми или косвенными гарантиями. При продолжении реализации проекта после аварии при строительстве его сроки могут увеличиваться, что увеличивает совокупные издержки.

К остальным значимым внутренним рискам относятся риски финансовой несостоятельности (банкротства) исполнителей проекта, производственные риски, связанные с эксплуатацией построенного объекта, а также технические проблемы, возникающие из-за некачественного инжиниринга, недостаточной квалификации персонала, и возникшим не-

соответствием реализованного проекта выдвигаемым к построенному объекту требованиям.

Остальные риски можно назвать малозначащими. К ним можно отнести, например, риск *консервации проекта*. Данный риск возникает при наличии решения прекратить дальнейшую эксплуатацию построенного коммерческого объекта под эгидой проектного финансирования, т.е. когда возврат кредитных средств инициатор проекта и соинвесторы осуществляют из финансовых потоков, генерируемых реализованным проектом. Подобного риска в нашем случае удастся избежать благодаря гарантированной эксплуатации построенного объекта в течение срока, необходимого для возврата средств кредиторам, а также организацией финансирования строящегося объекта в основном за счет собственных средств пайщиков ТСЖ (инициаторов Проекта).

Рекомендации по управлению Проектом. Управление проектом должно осуществляться на всех этапах работ: предпроектной подготовки строительства, этапе проектирования, производства строительных и ремонтных работ, а также на этапе подведения итогов реконструкции, поскольку управление Проектом связано с управлением всеми ресурсами, привлекаемыми по ходу процесса, и решением разнообразных задач, возникающих как на стадии проектирования, так и стадии реализации Проекта.

Основная задача управления состоит в обеспечении комплексного взаимодействия последовательно и параллельно идущих процессов выполнения этапов, стадий и отдельных видов работ согласно Перечню (таблица 3, п.3.1) и сетевому графику (рисунок 1, п.3.2) их выполнения.

На этапе предпроектной подготовки строительства необходимо оценить возможности реализации идеи проекта, включая оценку транспортных условий, оценку получения строительных материалов, а также принять решение о переходе к развертыванию Проекта, обеспечивая на стадии предпроектной подготовки согласование необходимой градостроительной документации с местными властями и общественностью.

На этапе проектирования следует осуществить выбор проектных организаций строительного профиля и технологического профиля, выбор оптимальных проектных, строительных и технологических решений на основе перебора альтернативных вариантов. Тщательно проанализировать возможность повторного применения проектов. При этом необходимо применять критерий отношения «качество работ/стоимость их выполнения». По критерию «качество» необходимо учитывать опыт и квалификационный состав потенциальных исполнителей. По стоимостному критерию учитываются строительные затраты, для этого следует разработать уточненную смету строительных работ.

На этапе производства работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке

существующего здания наряду с планированием производства строительно-монтажных работ (СМР) чрезвычайно важное значение принимают вопросы планирования, производства, изготовления и доставки на строительную площадку материалов, строительных конструкций и технологического оборудования. На этой стадии, помимо непосредственного управления строительными работами обеспечивается оценка расходов строительных материалов и изделий, затрат рабочей силы и затрат на эксплуатацию машин.

Управление Проектом на этапе подведения итогов реконструкции должно заключаться в контроле над выполнением оформления надстроенной и обстроенной площадей по зданию, в контроле над вводом объекта в эксплуатацию, а также в оформлении надстроенной и пристроенной площадей в собственность пайщикам.

В дополнение к методическим рекомендациям по учету рисков, возникающих при реализации Проекта, следует выделить еще ряд аспектов и приоритетов при выполнении этапов и отдельных видов работ, которые могут стать предпосылками снижения внутренних рисков.

Эти аспекты и приоритеты можно разделить по этапам реализации проекта.

ЭТАП 1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА.

1. При подготовке и проведении собрания собственников по вопросу организации юридического лица (ТСЖ, ЖСК и др.) для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения с целью дальнейшей разработки и реализации инвестиционного Проекта следует правильно выбрать форму юридического лица ТСЖ, ЖСК и др. исходя из интересов собственников помещений и будущих пайщиков. Если не учтены интересы этих сторон при реализации проекта и оформлении собственности могут возникнуть проблемы, для разрешения которых потребуется дополнительное время и затраты.

2. Выполнение решения собрания собственников об организации юридического лица. Регистрация ТСЖ и постановка на налоговый учет требует тщательной подготовки документов установленной формы. Государственная регистрация ТСЖ (ЖСК и др.) представляет собой внесение записи в государственные реестры и является, по сути, акт уполномоченного органа. Таким органом является Федеральная налоговая служба (п.1.2).

Очень важным этапом на начальном этапе регистрации является регистрация устава ТСЖ. Он учитывает многие вопросы, в частности, определяет полномочия председателя и членов правления ТСЖ, а также ответственность перед остальными учредителями. Более того, устав регулирует всю деятельность ТСЖ (ЖСК).

3. Разработка бизнес-плана для капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома. По существу это финансовый проект для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения. Для каждого многоквартир-

ного дома он уникален, т.к. включает особенности дома, возможности, интересы собственников и инвесторов. В рекомендациях по разработке бизнес-плана (п.4) учтен опыт создания бизнес-плана проекта по реконструкции дома по ул. Мишина 32 и дана общая его схема. Эти рекомендации были сделаны в расчете на их самостоятельность и ориентированы на пользователей (пайщиков ТСЖ), имеющих высшее образование, но не специалистов по экономике или финансам. Поэтому для более детальной и глубокой проработки вопросов бизнес-планирования желательно пригласить специалистов.

4. Оформление имущественных и земельных отношений Оформление имущественных и земельных отношений является необходимым условием для реконструкции с надстройкой многоквартирного дома. Решение о передаче многоквартирного дома на баланс и земельного участка (ЗУ) в совместную долевую собственность и в управление ТСЖ (ЖСК) принимается на общем собрании собственников. Решению о ЗУ предшествует принятый и утвержденный проект межевания квартала, в котором расположен дом.

После принятого общим собранием решения о ЗУ ТСЖ (ЖСК) заключает хозяйственный договор с аттестованным кадастровым инженером на подготовку Межевого дела на основе которого ДГИ города Москвы готовит распоряжение о границах и разрешенном использовании ЗУ. Распоряжение и Межевое дело передается для постановки ЗУ на кадастровый учет. Здание передается собственникам от прежнего балансодержателя в ТСЖ (ЖСК) по Акту авизо.

5. Принятие решения собственниками о начале капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома без отселения за счет собственных и привлеченных внебюджетных средств на основании полученных правоустанавливающих документов возможно только после того, когда все вопросы имущественных и земельных отношений решены. Собственники на основании решения собрания могут также подписать Договор безвозмездного пользования ЗУ ТСЖ (ЖСК) на период реконструкции дома. Этот Договор всегда потребуется при обращении ТСЖ (ЖСК) в различные инстанции города Москвы, в том числе при заказе в Москомархитектуре Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

6. Создание паевого фонда собственников для финансирования капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома необходимо, т.к. вся последующая работа ТСЖ (ЖСК) будет зависеть от ее финансового обеспечения. Каждый собственник и инвестор должен знать, с подтверждением оформленных документов, что он будет иметь при реализации проекта реконструкции без отселения с привлечением средств собственников и других внебюджетных источников. Если при выполнении п.4 необходима была оплата только за Межевое дело, то для выполнения стадии «1.4. Пред-

проектное обоснование реконструкции многоквартирного дома» и всех последующих этапов и стадий подготовки и реализации проекта реконструкции требуются значительные вложения.

7. Предпроектное обоснование реконструкции многоквартирного дома. Получение в МКА Свидетельства о градостроительном архитектурно планировочном решении (САГР) не требует финансовых затрат. Однако, подготовка проектной организацией буклета согласно утвержденным нормативам ГПЗУ для данного ЗУ, разработка геоподосновы, проведение инженерно-геологических и экологические изысканий, проведение технического обследования с заключением о состоянии и запасе несущих конструкций многоквартирного дома выполняется ТСЖ (ЖСК) по хозяйственным договорам.

После получения в МКА САГР необходимо скорректировать бизнес-план и риски вложений.

ЭТАП 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ.

Риски на этапе проектирования существуют до получения положительного заключения экспертизы на проект реконструкции. Для уменьшения степени рисков на данном этапе необходимо привлечение технического заказчика.

ЭТАП 3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И НАДСТРОЙКЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ.

На этом этапе очень важен выбор генподрядчика и организация контроля за строительством в строгом соответствии с утвержденной проектно-сметной документации в пределах запланированного срока, что достигается привлечением квалифицированного технического заказчика и авторского надзора.

ЭТАП 4. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ РЕКОНСТРУКЦИИ

1. Акт приемки объекта капитального строительства от Подрядчика оформляется приемочной комиссией застройщика. При этом могут быть вскрыты недоделки, дефекты выполнения работ и т.п., что может привести к соответствующим задержкам реализации Проекта.

2. Получение заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию относятся к бесплатным электронным услугам Мосгосстройнадзора и не является проблемой, если в процессе строительства и сдачи в эксплуатацию дома не было допущено серьезных отклонений от регламентов и проектной документации.

3. Оформление надстроенной и пристроенной площадей в собственность. Наименее рискованный, но очень ответственный этап для всех членов ТСЖ.

5. Дальнейшие шаги. Взаимодействие коллектива собственников с ресурсоснабжающими и другими организациями, органами исполнительной власти города Москвы при разработке и реализации Проекта.

Первые два шага (вида работ) по разработке и реализации Проекта, касающиеся стадии «Организация юридического лица (ТСЖ и др.)» (таблица 4), подробно изложены в пп. 1.1 1.2 настоящих Методических рекомендаций. В п.4 представлено развернутое изложение последовательности и содержания 3-го шага – процедуры бизнес-планирования.

Для осуществления дальнейших шагов инвестору-застройщику предлагается следующий алгоритм:

1. Каждый вид работ представлен в настоящих Методических рекомендациях определенной позицией в Перечне этапов, стадий и видов работ (таблица 4). Она содержит, кроме названия, ответственного Исполнителя и регламентированный срок выполнения данной работы или услуги.

2. Каждому виду работ соответствует дуга на сетевом графике, наглядно отражающим взаимосвязи данной работы с предшествующими, параллельно выполняемыми и последующими работами. По графику можно судить о времени начала работы и ее продолжительности (в днях).

3. Далее, инвестором-застройщиком должны быть оформлены отношения с «внешними» Исполнителями, которыми могут быть:

- городские ресурсоснабжающие организации (МОЭСК, ОЭК, МОЭК, МВК, Мосводосток, МГРС, МГТС и др.);
- органы исполнительной власти города Москвы;
- другие организации, прежде всего, города Москвы, с которыми у ТСЖ (ЖСК) должны быть налажены договорные отношения для реализации работ согласно сетевому графику.

Исполнители могут быть также «внутренними», т.е. представлять ТСЖ (ЖСК), например, быть членом Правления ТСЖ (ЖСК).

Взаимодействие инвестора-застройщика с ресурсоснабжающими организациями определяются на уровне получения техусловий и договоров на подключение и обслуживание инженерных сетей.

Если название, фактический адрес и другие реквизиты городских ресурсоснабжающих организаций в течении нескольких лет после утверждения настоящих Методических рекомендаций вероятнее всего претерпят какие-нибудь изменения, то порядок обращения, перечень представляемых документов, сроки исполнения, стоимость услуг и ре-

жим работы этих организаций, как показывает опыт, подвержены частым (до нескольких раз в год) изменениям. Например, величина государственной пошлины за регистрацию ТСЖ «Мишина-32» составляла 2000 руб., в настоящее время – 4000 руб. В связи с этим рекомендуется указанную и другую контактную информацию получать на **официальных сайтах** ресурсоснабжающих организаций.

Данная рекомендация в равной степени относится также к взаимодействию со всеми другими организациями и органами исполнительной власти города Москвы. Названия официальных сайтов Исполнителей Проекта представлены в Перечне участников процесса разработки и реализации Проекта (таблица 3, п.3.1).

4. Такие организации, как Москомархитектура, Мосгосэкспертиза, Мосгосстройнадзор оказывают **электронные государственные услуги** в сфере проектирования и строительства. Виды таких работ (услуг) отмечены в таблице 3, графе «Примечания». Количество таких организаций и сфера электронных услуг будут только возрастать. Пользователю целесообразно ознакомиться с условиями предоставления электронных государственных услуг в строительстве по материалам Приложения 3 к настоящим Методическим рекомендациям.

5. Перед началом выполнения каждого вида работ необходимо ознакомиться с правовой средой, представленной в Приложении № 3 Перечнем «Нормативно-правовые акты для реализации сетевого графика выполнения работ по реконструкции многоквартирных домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования».

6. Настоящие Методические рекомендации опубликованы на официальном сайте ДГП. На этом же сайте планируется размещать информацию для оказания помощи инициаторам разработки и реализации Проекта, в том числе о всех мероприятиях (семинарах и т.п.) проводимых Департаментом по данному вопросу.

Кроме того, на этот сайт можно будет направлять конкретные вопросы по теме Проекта. Ответ будет подготовлен и отправлен в установленные сроки.

В тоже время, следует учесть, что процесс организации, планирования и управления строительством требует специальных навыков и знаний. В связи с этим, для выполнения всего комплекса или отдельных видов работ рекомендуется привлекать на договорной основе специализированные организации.