



# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОГРАММЕ «АРЕНДНЫЕ ДОМА»



В основные задачи компании «УКС «ЛАРЖ» - оператора реализации Программы «АРЕНДНЫЕ ДОМА» входят:

- разработка финансово-экономических предложений вовлечения земельных участков города Москвы в хозяйственный оборот;
- выполнение функций технического заказчика по строительству наемных домов социального использования и гостиниц;
- обеспечение разработки проектно-сметной документации для строительства;
- заключение договоров найма и аренды;
- осуществление контроля ввода и эксплуатации наемных домов социального использования и гостиниц.

Основные этапы создания и обеспечения функционирования:

1) Финансово-экономическая оценка земельных участков (расселенные ветхие и аварийные дома, высвобождаемые и присоединенные земельные участки) у подведомственных организаций Правительства Москвы:

- ГУП «НИиПИ Генплана» - подготовка градостроительной документации;
- ГУП «Мосгоргеотрест» - заказ подготовки технических заключений для возможности определения условий проектирования (строительства);
- Управление Роспотребнадзора по городу Москве – заказ подготовки и выдачи санитарно-эпидемиологических заключений.

2) Проведение аукционов среди специализированных проектных организаций на разработку проектно-сметной документации и сопровождение исходно-разрешительной документации.

3) Проведение открытых аукционов на строительство арендных домов.

4) Возведение арендных домов разных видов:

- наемные дома социального использования (№ 217-ФЗ от 21.07.2014);
- ведомственные гостиницы (№ 660-ПП от 11.11.2014)
- апартаменты (в регионах, для комплексного освоения территорий);
- кампусы (для нужд ВУЗов);
- общежития (для нужд коммерческих организаций).

5) Эксплуатация, осуществляемая через управляющие компании, в функции которых входит:

- сдача в наем квартир и аренду номеров;
- сдача в аренду нежилых помещений;
- эксплуатация;
- ремонт и содержание жилых/нежилых помещений;
- реконструкция.

б) Сдача в наем квартир, аренду номеров и нежилых помещений.

## **I. Технический заказчик с функцией управления строительством.**

### **Первичный анализ текущего состояния объекта:**

1. Анализ правоустанавливающих документов;
2. Анализ исходно-разрешительной документации;

3. Анализ имеющейся проектной документации (при наличии);
4. Анализ имеющихся актов сдачи-приемки работ, актов скрытых работ и исполнительной документации (при наличии);
5. Экспертиза готовых строительных конструкций и выполненных работ (по необходимости);
6. Оценка рисков инвестора на основе фактической ситуации применительно к имеющимся планам строительства объекта.

**Составление плана-графика строительства:**

1. Проведение консультации с инвестором для определения принципа планирования – ресурсным или директивным методом;
2. Проведение консультаций с номинированными инвестором, проектировщиками, подрядчиками, поставщиками;
3. Выпуск плана-графика строительства.

**Составление бюджета строительства:**

1. Заключение договора на бухгалтерское обслуживание (при необходимости);
2. Проведение консультаций с бухгалтерией по модели налогообложения и учету затрат в строительстве;
3. Подготовка сметно-договорной документации с подрядчиками;
4. Выпуск бюджета строительства.

**Организация подготовки проектирования:**

1. Подготовка и проведение конкурса по выбору генпроектировщика;
2. Заключение договора с техническим заказчиком на период проектирования (при необходимости);
3. Предоставление банковских гарантий;
4. Подготовка задания на проектирование (перепроектирование) объектов;
5. Согласование заданий на проектирование (перепроектирование) объектов;
6. Утверждение заданий на проектирование (перепроектирование) объектов;
7. Оформление (корректировка) градостроительного плана земельного участка в МКА;
8. Финансирование услуг заказчика, проектировщика в порядке, установленном договором;
9. Организация необходимых инженерно-геологических, экологических, светоклиматических, геодезических, дендрологических и других изысканий с заключением соответствующих договоров со специализированными организациями;
10. Контроль сроков и результатов выполнения работ;
11. Бухгалтерский учет;
12. Оценка технического состояния металлических, железобетонных и каменных конструкций зданий и сооружений.

**Организация процесса проектирования:**

1. Заключение договора на проектирование с генпроектировщиком;
2. Подготовка предложений по титулам на объекты;
3. Утверждение титулов на объекты и предоставление их техзаказчику;

4. Получение (продление) технических условий, в том числе на временное водоснабжение и канализацию, и исходных данных для проектирования;
5. Управление проектированием и согласованием разделов проектной документации в установленном порядке;
6. Организация разработки и согласование необходимых для получения положительного заключения Мосгосэкспертизы основных разделов проектной документации с заключением соответствующих договоров со специализированными организациями;
7. Получение положительного заключения Мосгосэкспертизы по проектной документации объектов;
8. Утверждение проектно-сметной документации объектов;
9. Организация разработки и согласование разделов рабочей документации в установленном порядке;
10. Принятие решения о внесении в случае необходимости изменений в проектную документацию, влияющих на сроки и стоимость строительства;
11. Контроль сроков и результатов выполнения проектных работ, содействие на всех этапах проектирования и прохождения Мосгосэкспертизы в решении сложных вопросов по обращению заказчика;
12. Финансирование услуг заказчика, проектировщика в установленном договором порядке;
13. Бухгалтерский учет;
14. Предоставление застройщику необходимых документов и информации по проектированию объекта, в том числе предпроектную и проектную документацию, для проведения проверки;
15. Предоставление Застройщику по письменному запросу комплекта необходимой проектной документации для формирования лота (конкурса) по выбору генподрядчика.

**Организация процесса строительства и приемки выполненных работ:**

1. Подготовка и проведение конкурса по выбору генподрядчика;
2. Заключение договора генподряда;
3. Заключение договора страхования СМР;
4. Передача генподрядчику исходно-разрешительной документации, согласованной в установленном порядке;
5. Передача согласованной в установленном порядке РД, а также другой необходимой документации (техзаключений), генподрядчику;
6. Подготовка стройгенплана, согласованного в установленном порядке, и передача его застройщику для оформления договоров безвозмездного срочного пользования земельным участком на период строительства;
7. По поручению застройщика организация оформления договоров безвозмездного срочного пользования земельным участком на период строительства;
8. Оформление технических условий на электроснабжение механизации строительства;
9. Передача генподрядчику временных технических условий на подключение к городским инженерным сетям;
10. Подготовка договоров на технологическое присоединение объектов к электрическим сетям на застройщика;

11. Организация оплаты договоров на технологическое присоединение объектов к электрическим сетям;
12. Организация проведения независимой оценки за ликвидируемые объекты недвижимости и инженерные коммуникации;
13. Организация оформления юридических и финансовых взаимоотношений с собственниками подлежащих сносу или перебазированию зданий и сооружений;
14. Подготовка соглашений о компенсации потерь: тепловые сети МОЭК, МТК; телевидение Мостелеком; телефония МГТС, МОЭСК, ОЭК;
15. По поручению застройщика организация оплаты компенсации потерь;
16. Предоставление пакета документов в ДПиООС и оформление счетов на оплату компенсации за вырубку зеленых насаждений и стоимости компенсационного озеленения, порубочного билета и разрешений на пересадку;
17. По поручению застройщика организация оплаты счетов за компенсацию вырубки зеленых насаждений и стоимости компенсационного озеленения, за выписку порубочных билетов и разрешений на пересадку;
18. Получение порубочных билетов на вырубку зеленых насаждений и разрешений на пересадку;
19. Оформление комплекта документов для оформления разрешения на строительство;
20. Оформление (продление) разрешений на строительство объектов;
21. Организация и финансирование мониторинга окружающей застройки;
22. Обеспечение авторского надзора за строительством (заключение договоров на авторский надзор с проектной организацией);
23. Получение разрешений сторонних организаций на ведение работ вблизи объектов, принадлежащих им на правах собственности или эксплуатируемых ими, отключение и демонтаж оборудования и строений на строительной площадке в соответствии со стройгенпланом в составе Проектной документации;
24. Передача по акту строительной площадки генподрядчику;
25. Информирование в установленном порядке генподрядчика о размере принятого обязательства, подлежащего исполнению в текущем финансовом году по настоящему договору;
26. Осуществление контроля целевого использования денежных средств, перечисленных по договорам;
27. Подписание (согласование) актов выполненных работ, форм КС, проверка соответствия объемов и стоимости работ, предъявленных к оплате генподрядчиком, фактически выполненным объемам и утвержденной смете;
28. Оплата актов выполненных работ, форм КС, проверка соответствия объемов и стоимости работ, предъявленных к оплате Генподрядчиком, утвержденной смете, или направление мотивированного отказа;
29. Ведение оперативного и статистического учета выполненных работ. Представление отчетности в Мосгорстат;
30. Контроль сроков и результатов выполнения строительных работ, оказание содействия генподрядчику и заказчику в ходе выполнения ими работ по сложным вопросам строительства;
31. Принятие решения о необходимости проведения и финансирования дополнительных работ, не учтенных в ПСД;

32. Финансирование услуг заказчика, оплата СМР в сроки, установленные договором;

33. Бухгалтерский учет.

**Организация процесса строительства и приемки выполненных работ.**

**Осуществление технического надзора за строительством объектов:**

1. Организация разбивки осей здания и выноса трасс инженерных коммуникаций в натуру с привязкой к линиям градостроительного регулирования, получение геодезической основы, контрольная исполнительная съемка несущих конструкций строящихся зданий и сооружений с оформлением договоров и актов в Мосгоргеотресте;

2. Направление извещение о начале строительства в МГСН;

3. Контроль за складированием и перемещением грунта;

4. Контроль за содержанием стройплощадки;

5. Контроль за качеством используемых в строительстве материалов, конструкций и оборудования, наличием сертификатов;

6. Контроль за соответствием СМР, конструкций, материалов и оборудования ПСД, СНиП, стандартам, тех. условиям и др.;

7. Контроль выполнения графика производства работ, информирование застройщика об отклонениях;

8. Контроль ведения журналов работ и журнала авторского надзора;

9. При выявлении нарушений выдача предписания о приостановке работ, назначение сроков устранения, внесение соответствующей записи в журнал работ;

10. Приемка у подрядчика выполненных СМР;

11. Освидетельствование скрытых работ и проведение промежуточной приемки ответственных конструкций с подписанием акта;

12. В случае консервации объекта передача застройщику по акту объекта и неиспользованных материалов и оборудования;

13. Обеспечение своевременного устранения генподрядчиком дефектов и недоделок в гарантийный срок;

14. Приостановка выполнения работ по договору в случае предъявления застройщиком искового заявления в третейский суд о расторжении договора;

15. Предоставление застройщику для подписания проект распоряжения о назначении приемочной комиссии;

16. Передача законченного объекта в эксплуатацию организации, назначенной застройщиком;

17. Передача в эксплуатирующую организацию рабочей документации по объекту;

18. Организация работ по переводу объекта на постоянное подключение к коммунальным сетям;

19. Оплата договоров со специализированными организациями на ведение надзора за строительством инженерных сетей.

**Ввод объекта в эксплуатацию и оформление прав собственности:**

1. Определение по согласованию с застройщиком эксплуатирующей организации;

2. Передача в БТИ проектной документации для подготовки экспликаций (предварительной и фактической) и не позднее, чем за 3,5 месяца до ввода в

эксплуатацию заказ в БТИ проведения технической инвентаризации с изготовлением материалов, необходимых для регистрации прав собственности г. Москвы;

3. Заказ кадастровых паспортов на инженерные коммуникации, проложенные к объекту, для дальнейшего самостоятельного решения застройщиком вопроса по передаче данных инженерных коммуникаций в собственность г. Москвы и в эксплуатацию на баланс соответствующих специализированных организаций;

4. Оформление и предоставление в специализированные организации пакеты документов на объекты инженерного и коммунального назначения, построенных при строительстве объектов, для последующей передачи в эксплуатацию, на баланс и в собственность;

5. Оформление извещения об окончании строительства объекта в МГСН;

6. Проведение итоговой проверки;

7. Составление в установленном порядке протокола о недостатках (дефектах), выявленных в процессе сдачи-приемки объекта. Контроль их устранения;

8. Контроль устранения выявленных нарушений;

9. Контроль подготовки полного комплекта исполнительной документации и иных документов, относящихся к деятельности Генподрядчика;

10. Приемка законченных строительством объектов;

11. Оформление заключения о соответствии построенного объекта;

12. Оплата затрат по содержанию законченного строительством объекта на период с даты оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до передачи на баланс городу;

13. Оформление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

14. Оформление и представление в ДИГМ пакеты документов для регистрации права собственности г. Москвы на жилые и нежилые помещения и для передачи их на баланс в указанные организации;

15. Предоставление необходимого комплекта проектной документации для организации, осуществляющей эксплуатацию Объекта.

## **II. Генпроектирование.**

1. Помощь в составлении технического задания на проектирование;

2. Определение (по согласованию с заказчиком) объемов, этапов и стоимости проектных работ;

3. Подготовка по поручению заказчика исходных данных для проектирования;

4. Весь комплекс проектно-изыскательских работ: предпроектные изыскания и исследования, разработка проекта, включая разделы организации строительства, охраны окружающей среды, технический регламент процесса обращения с отходами, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, доступа лиц с ограниченными возможностями;

5. Подготовка (совместно с заказчиком, подрядчиком, субподрядными проектными и изыскательскими организациями) графика выполнения работ;

6. Составление сметной документации, согласование проектно-сметной документации, получение экспертных заключений;

7. Оформление договоров на выполнение всех видов проектных и изыскательских работ (заключение прямых договоров между заказчиком и отдельными специализированными организациями без согласования с генеральным проектировщиком не допускается);

8. Привлечение специализированных (субподрядных) проектных организаций, подготовка и своевременная выдача субподрядным организациям заданий на проектирование и инженерные изыскания;

9. Координация работ субподрядных организаций и увязка архитектурно-планировочных, объемно-пространственных, технических решений и экологических требований при выполнении комплекса проектных работ;

10. Согласование принципиальных технических решений, принимаемых субподрядными организациями в процессе проектирования;

11. Обеспечение соответствия проектов заданию на проектирование, приемка от субподрядных организаций выполненной проектной документации, ответственность за экономичность и безопасность запроектированных объектов, соблюдение нормативных документов по проектированию;

12. Комплектация всей проектно-сметной документации и передача ее заказчику, в том числе и разработанной субподрядными организациями;

13. Участие в рассмотрении, согласовании и утверждении проектной документации в различных согласующих инстанциях;

14. Организация авторского надзора за реализацией принятых проектных решений;

15. Ответственность за весь комплекс проекта в соответствии с договором, заключенным с заказчиком.

### **III. Генподрядные работы.**

1. Организация всех видов работ по строительству объекта в рамках утвержденной проектной документации и выполнение всего комплекса работ своими силами и привлеченными подрядными компаниями;

2. Заключение договоров с субподрядчиками на проведение работ, поставку строительных материалов, оборудования;

3. Обеспечение строительного процесса всеми материалами;

4. Контроль качества используемых черновых и строительных материалов;

5. Контроль соблюдения требований государственных надзорных служб;

6. Разработка оптимального плана финансирования строительства объекта;

7. Технический надзор за проведением строительства, соответствием стоимости и качества работ прописанным в договоре нормам;

8. Предоставление полной информации о ходе строительства заказчику на любом этапе работ;

9. Соблюдение сроков работ в соответствии с графиком строительства, как собственными силами, так и используя услуги субподрядчиков;

10. Переутверждение сроков и этапов строительства;

11. Контроль техники безопасности, рационального использования природных ресурсов, обеспечение охраны труда;

12. Сдача готового объекта заказчику «под ключ» в эксплуатацию.