



## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 августа 2012 г. N 433-ПП

**Об утверждении Порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов**

В целях установления порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов, **Правительство Москвы постановляет:**

1. Утвердить Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов (приложение).

2. Внести изменения в постановление Правительства Москвы от 21 февраля 2006 г. N 112-ПП "О Регламенте Правительства Москвы" (в редакции постановлений Правительства Москвы от 21 ноября 2006 г. N 903-ПП, от 27 марта 2007 г. N 196-ПП, от 11 сентября 2007 г. N 799-ПП, от 2 декабря 2008 г. N 1100-ПП, от 10 февраля 2009 г. N 87-ПП, от 14 апреля 2009 г. N 296-ПП, от 5 мая 2009 г. N 390-ПП, от 23 июня 2009 г. N 597-ПП, от 25 августа 2009 г. N 829-ПП, от 17 ноября 2009 г. N 1257-ПП, от 9 февраля 2010 г. N 103-ПП, от 3 августа 2010 г. N 661-ПП, от 10 августа 2010 г. N 677-ПП, от 24 августа 2010 г. N 730-ПП, от 14 декабря 2010 г. N 1060-ПП, от 28 декабря 2010 г. N 1089-ПП, от 2 февраля 2011 г. N 25-ПП, от 16 марта 2011 г. N 72-ПП, от 22 марта 2011 г. N 81-ПП, от 5 апреля 2011 г. N 103-ПП, от 28 июня 2011 г. N 282-ПП, от 20 декабря 2011 г. N 590-ПП, от 28 февраля 2012 г. N 70-ПП, от 20 марта 2012 г. N 98-ПП, от 17 апреля 2012 г. N 144-ПП, от 20 апреля 2012 г. N 154-ПП, от 22 мая 2012 г. N 238-ПП):

- 2 -

2.1. Абзац третий пункта 3.2.3.1 приложения к постановлению после слов "проектов планировок территорий города Москвы," дополнить словами "а также по вопросам возмещения затрат, понесенных в рамках реализации инвестиционного проекта,".

2.2. Дополнить пункт 3.2.3.1 приложения к постановлению абзацем в следующей редакции:

"Согласование проекта правового акта по вопросу возмещения затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционного проекта, подготовленного на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, осуществляется в упрощенном порядке, который предусматривает согласование с Департаментом финансов города Москвы, Правовым управлением Правительства Москвы, Организационно-аналитическим управлением Правительства Москвы и заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы – руководителем Аппарата Мэра и Правительства Москвы."

3. Внести изменение в постановление Правительства Москвы от 16 ноября 2010 г. N 1019-ПП "О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы" (в редакции постановлений Правительства Москвы от 18 января 2011 г. N 13-ПП, от 12 апреля 2011 г. N 118-ПП, от 12 апреля 2011 г. N 133-ПП, от 25 мая 2011 г. N 229-ПП, от 28 июня 2011 г. N 288-ПП, от 27 сентября 2011 г. N 448-ПП, от 28 марта 2012 г. N 113-ПП, от 17 апреля 2012 г. N 139-ПП, от 11 мая 2012 г. N 195-ПП, от 29 мая 2012 г. N 243-ПП), дополнив пункт 2.4 приложения 1 к постановлению дефисом в следующей редакции:

"- о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов."

4. Признать утратившими силу:

4.1. Пункт 6 постановления Правительства Москвы от 1 июля 2003 г. N 504-ПП "О внесении изменений в правовые акты города Москвы по вопросам финансирования инвесторами строительства жилья в городе Москве".

4.2. Постановление Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. N 430-ПП "О порядке подтверждения дополнительных затрат инвесторов, возникающих при реализации инвестиционных проектов, финансируемых за счет внебюджетных источников".

4.3. Постановление Правительства Москвы от 8 мая 2007 г. N 331-ПП "О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. N 430-ПП".

- 3 -

4.4. Пункт 4 постановления Правительства Москвы от 23 июня 2009 г. N 597-ПП "О неотложных мерах по стимулированию инвестиционной и предпринимательской деятельности в городе Москве".

4.5. Пункты 4, 5, 6 постановления Правительства Москвы от 18 августа 2009 г. N 797-ПП "О совершенствовании порядка оплаты за технологическое присоединение к электрическим сетям строящихся и реконструируемых объектов на территории города Москвы".

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики **Шаронова А.В.**

П. п. Мэр Москвы

**С. С. Собянин**

Приложение  
к постановлению Правительства Москвы

**П О Р Я Д О К**

**взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов**

1. Настоящий Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов (далее - Порядок), применяется в целях подготовки и принятия решений по вопросам возмещения затрат инвесторов, понесенных при исполнении обязательств по инвестиционным контрактам (договорам), заключенным с Правительством Москвы и (или) иными уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы (далее - инвестиционные контракты (договоры), предусматривающим внебюджетное финансирование строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, а также работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия в случаях, когда Градостроительно-земельной комиссией города Москвы приняты решения:

- о расторжении в одностороннем порядке инвестиционных контрактов (договоров) в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений";
- о расторжении инвестиционных контрактов (договоров) по соглашению сторон;
- об исполнении установленных инвестиционным контрактом (договором) обязательств по возмещению инвестору затрат;
- о возмещении инвестору понесенных затрат в иных случаях.

2. Рассмотрение вопроса о возмещении инвестору затрат за счет средств бюджета города Москвы осуществляется после принятия Градостроительно-земельной комиссией города Москвы решений, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка, либо при подготовке к принятию Градостроительно-земельной комиссией города Москвы таких решений на основании заявления инвестора, направляемого в Департамент экономической политики и развития города Москвы (далее - уполномоченный орган), при условии обеспечения инвестором доступа

- 2 -

органам исполнительной власти города Москвы на строительную площадку (в здание, помещение, в отношении которых производились соответствующие работы).

3. Перечень документов, подлежащих представлению инвестором уполномоченный орган, утверждается уполномоченным органом по согласованию с органами исполнительной власти города Москвы, осуществляющими подготовку заключений в соответствии с пунктами 9.3 и 9.4 настоящего Порядка (далее - утвержденные требования). Утвержденные требования подлежат размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. Возмещению подлежат затраты инвесторов, понесенные в соот-

ветствии с условиями инвестиционных контрактов (договоров), а также законодательством, действовавшим на момент осуществления соответствующих затрат.

При расторжении (прекращении) инвестиционных контрактов (договоров) возмещение затрат осуществляется только при условии прекращения в установленном порядке земельных отношений, оформленных для целей проектирования, реконструкции, строительства объекта капитального строительства, а также проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, в соответствии с условиями инвестиционных контрактов (договоров).

5. В соответствии с настоящим Порядком подлежат возмещению следующие затраты, понесенные инвесторами в рамках исполнения обязательств по инвестиционным контрактам (договорам):

5.1. Затраты, понесенные при выводе пользователей, собственников нежилых зданий, помещений (при освобождении нежилых зданий, помещений).

5.2. Затраты, понесенные при отселении (переселении) жителей, ином освобождении инвестором жилых помещений.

5.3. Затраты, понесенные при проведении работ по проектированию, строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, а также при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

5.4. Затраты, понесенные при выплате денежных средств за технологическое присоединение к электрическим сетям.

5.5. Денежные средства, фактически уплаченные инвестором в доход бюджета города Москвы.

- 3 -

6. Перечень затрат, подлежащих возмещению (п.5), определяется на основании условий инвестиционного контракта (договора) с учетом их относимости к инвестиционному проекту и подтверждения фактического выполнения соответствующих работ, а также произведенных затрат.

7. Предельный объем затрат, подлежащих возмещению, не может превышать размер фактических затрат инвестора, понесенных при исполнении обязательств по строительству (реконструкции), предусмотренных инвестиционным контрактом (договором), отраженных в данных бухгалтерского учета. Указанные данные бухгалтерского учета должны быть подтверждены аудиторским заключением, подготавливаемым по заказу инвестора. Дополнительная проверка финансовых (расчетных) документов инвестора не проводится.

8. При поступлении от инвестора заявления о возмещении затрат с приложением соответствующих документов (пп.2 и 3) уполномоченный орган в двухнедельный срок с момента поступления данных документов:

8.1. Направляет полученные документы в соответствующие органы исполнительной власти города Москвы для подготовки заключений (пп.9 и 10).

8.2. В случае необходимости принятия Градостроительно-земельной комиссией города Москвы решений, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка, инициирует рассмотрение соответствующих вопросов на заседании Градостроительно-земельной комиссией города Москвы.

8.3. В случае несоответствия представленных документов ут-

вержденным требованиям (п.3) возвращает инвестору документы без рассмотрения.

9. С момента получения документов от уполномоченного органа (п.8.1):

9.1. Департамент имущества города Москвы на основании отчетов об оценке, выполняемых по заказу Департамента имущества города Москвы, в месячный срок готовит и направляет в уполномоченный орган заключение о размере затрат инвестора, понесенных при выводе пользователей, собственников нежилых зданий, помещений (при освобождении нежилых зданий, помещений).

9.2. Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы на основании отчетов об оценке, выполняемых по заказу Де-

- 4 -

партамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, в месячный срок готовит и направляет в уполномоченный орган заключение о размере затрат инвестора, понесенных при отселении (переселении) жителей, ином освобождении инвестором жилых помещений.

9.3. Департамент строительства города Москвы в месячный срок готовит и направляет в уполномоченный орган заключение об объеме выполненных инвестором работ по проектированию (включая инженерные изыскания), строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, а также их стоимости.

Департамент строительства города Москвы осуществляет подготовку заключений об объемах выполненных работ, а также их стоимости, руководствуясь Методикой определения стоимости выполненных в рамках исполнения обязательств по инвестиционным контрактам (договорам) работ по проектированию, строительству (реконструкции) объекта капитального строительства (приложение к настоящему Порядку).

9.4. Департамент культурного наследия города Москвы в двухмесячный срок готовит и направляет в уполномоченный орган заключение об объеме выполненных работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, в том числе работ по проектированию, а также их стоимости.

9.5. Уполномоченный орган в месячный срок готовит заключение о размере затрат, понесенных инвестором при выплате денежных средств за технологическое присоединение к электрическим сетям.

Размер затрат, понесенных инвестором при выплате денежных средств за технологическое присоединение к электрическим сетям, определяется исходя из фактических затрат инвестора, понесенных в рамках исполнения им обязательств по договорам на технологическое присоединение.

9.6. Орган исполнительной власти города Москвы, выполняющий функции администратора доходов бюджета города Москвы по платежам инвестора в бюджет города Москвы, в месячный срок готовит и направляет в уполномоченный орган заключение о размере денежных средств, фактически уплаченных инвестором в доход бюджета города Москвы.

10. Уполномоченным органом могут быть направлены запросы и документы, представленные инвестором, в иные органы исполнительной власти города Москвы в соответствии с их компетенцией для подготовки заключений о размере затрат, понесенных инвестором. Рассмотр-

рение запроса и направление в уполномоченный орган ответов производятся в недельный срок с момента получения запроса.

11. Уполномоченный орган в двухнедельный срок с момента получения всех заключений органов исполнительной власти города Москвы (пп.9 и 10) осуществляет подготовку итогового заключения об условиях возмещения затрат инвестора (содержащего размер затрат, сроки и иные условия возмещения затрат) для рассмотрения соответствующего вопроса на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

12. Заключения органов исполнительной власти города Москвы (пп.9 и 10), в том числе итоговое заключение (п.11), носят рекомендательный характер для принятия Градостроительно-земельной комиссией города Москвы соответствующего решения.

Решение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, а при его отсутствии итоговое заключение уполномоченного органа используется при формировании правовой позиции Правительства Москвы и органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении в суде спора о возмещении инвестору понесенных затрат.

13. В целях выполнения настоящего Порядка уполномоченным органом утверждаются Методические рекомендации по подготовке заключений (пп.9 и 10).

14. На основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы о возмещении затрат (п.12) уполномоченный орган в месячный срок обеспечивает подготовку, согласование и представление на рассмотрение Правительства Москвы проекта правового акта, предусматривающего возмещение инвестору затрат и содержащего указание на источник финансирования.

При подготовке такого проекта правового акта Правительства Москвы уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта соглашения о возмещении затрат, понесенных инвестором в рамках исполнения обязательств по инвестиционному контракту (договору) (далее – соглашение), которое подлежит согласованию с инвестором, а также Департаментом финансов города Москвы и Правовым управлением Правительства Москвы одновременно с проектом правового акта Правительства Москвы.

В случае отказа инвестора от согласования (подписания) соглашения выпуск правового акта Правительства Москвы не производится, а вопрос, связанный с реализацией инвестиционного проекта, при не-

обходимости выносится на рассмотрение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

15. В недельный срок после вступления в силу правового акта Правительства Москвы (п.14) и подписания инвестором соглашения заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики осуществляет подписание соглашения от имени Правительства Москвы.

16. Соглашение (пп. 14, 15) должно содержать: размер денежных средств, подлежащих уплате в качестве возмещения затрат; сроки уплаты данных денежных средств; обязательства инвестора обеспечить прекращение земельных отношений, оформленных для целей проектирования, реконструкции, строительства объекта капитального строительства, а также проведения работ по сохранению объектов культур-

ного наследия, выявленных объектов культурного наследия, в соответствии с условиями инвестиционных контрактов (договоров), в случае расторжения (прекращения) таких инвестиционных контрактов (договоров); обязательства инвестора передать городу Москве в лице соответствующих органов исполнительной власти города Москвы права на имеющееся в натуре созданное, приобретенное в рамках исполнения обязательств по инвестиционному контракту (договору) имущество, права требования к третьим лицам, иные имущественные права; иные условия.

В случае, если права на имеющееся в натуре созданное, приобретенное в рамках исполнения обязательств по инвестиционному контракту (договору) имущество, права требования к третьим лицам, иные имущественные права не передаются инвестором городу Москве в лице соответствующих органов исполнительной власти города Москвы, затраты инвестора на создание, приобретение данных объектов не включаются в размер затрат, подлежащих возмещению инвестору, а в случае включения таких затрат в размер затрат, подлежащих возмещению инвестору, данный размер затрат подлежит пропорциональному уменьшению.

Приложение  
к Порядку

**Методика определения  
стоимости выполненных в рамках исполнения обязательств по  
инвестиционным контрактам (договорам) работ по проектированию,  
строительству (реконструкции) объекта капитального строительства**

Настоящей Методикой определяется порядок расчета стоимости работ по проектированию, строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, выполненных инвестором в рамках исполнения обязательств по инвестиционным контрактам (договорам), заключенным с Правительством Москвы и (или) иными уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы, предусматривающим внебюджетное финансирование строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, применяемый в целях подготовки и принятия решений по вопросам возмещения инвестором затрат (далее – Методика).

Затраты инвестора на выполнение работ по проектированию, строительству (реконструкцию) объекта капитального строительства включают в себя затраты на проведение:

- 1) работ по освобождению площадки под строительство (реконструкцию) (снос строений, перекладка существующих инженерных коммуникаций);
- 2) проектных и изыскательских работ (работ по проектированию объекта капитального строительства);
- 3) работ по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства;
- 4) работ по прокладке инженерных сетей.

Стоимость выполненных работ по проектированию, строительству (реконструкции) объекта капитального строительства рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{стоимость работ}} = \text{Пл} \times (C_{\text{баз.}} \times K_{\text{раб.}} + C_{\text{баз.}} \times 0,07 \times K_{\text{доп}} +$$

$S_{\text{баз.}} \times 0,065 \times K_{\text{инж}}),$

где:

Пл - общая площадь объекта капитального строительства.

Общая площадь объекта капитального строительства принимается

- 2 -

для расчетов на основании показателей, содержащихся в проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы (далее - проектная документация). В случае отсутствия проектной документации площадь объекта капитального строительства принимается для расчетов на основании данных, содержащихся в градостроительном плане земельного участка (акте разрешенного использования участка территории (земельного участка) (далее - ГПЗУ (АРИ)). В случае отсутствия проектной документации и ГПЗУ (АРИ) площадь объекта капитального строительства принимается для расчетов на основании условий соответствующего инвестиционного контракта (договора). Общая площадь жилых домов принимается для расчетов в размере общей площади квартир.

$S_{\text{баз.}}$  - базовое значение усредненной индикативной стоимости строительства (реконструкции), определенное в соответствии с приложением 1 к Методике.

В случае, если размер затрат на проведение проектных и изыскательских работ (размер затрат на проведение работ по проектированию объекта капитального строительства) не включается в размер затрат инвестора, подлежащих возмещению, размер усредненной индикативной стоимости строительства (реконструкции), указанный в столбце 4 приложения 1 к Методике, при осуществлении расчета должен быть уменьшен на размер индикативной стоимости проектных и изыскательских работ, указанной в приложении 3 к Методике.

В случае если объект капитального строительства имеет многофункциональное назначение, то базовое значение усредненной индикативной стоимости строительства (реконструкции) определяется по следующей формуле:

$S_{\text{баз.}} = (\text{Сумма } S_{\text{баз.}(i)} \times \text{Пл}_{(i)}) / \text{Пл.},$  где:

$S_{\text{баз.}(i)}$  - базовое значение усредненной индикативной стоимости строительства (реконструкции), соответствующее  $i$ -ому функциональному назначению, определяемое в соответствии с приложением 1 к Методике.

$\text{Пл}_{(i)}$  - общая площадь объекта капитального строительства, соответствующая  $i$ -ому функциональному назначению.

$K_{\text{раб.}}$  - доля фактически выполненных работ, определяемая в соответствии с приложением 2 к Порядку.

- 3 -

0,07- коэффициент, применяемый в случае выполнения инвестором работ по освобождению площадки (земельного участка) под строительство (реконструкцию) (снос строений и перекладка существующих инженерных коммуникаций).



$K_{\text{доп}}$  - доля фактически выполненных работ по освобождению площадки (земельного участка) под строительство (реконструкцию) (снос строений и перекладка существующих инженерных коммуникаций).  
0,065 - коэффициент, применяемый в случае выполнения инвестором работ по прокладке инженерных сетей.

$K_{\text{инж}}$  - доля фактически выполненных работ по прокладке инженерных сетей.

Приложение 1  
к Методике

**Усредненная индикативная стоимость  
строительства (реконструкции) объектов капитального строительства  
в городе Москве в 2012 году**

N п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Усредненная индикативная стоимость строительст- ва, приве- денная на единицу из- мерения, с учетом НДС, тыс.руб.
1	2	3	4
<b>1. Жилые дома</b>			
1.	Жилые дома на базе типовых проектных решений	1м <sup>2</sup> общей площади квартир	30
2.	Жилые дома по индивидуальным проектам	1м <sup>2</sup> общей площади квартир	50
<b>2. Коммерческая недвижимость</b>			
1.	Офисные центры (под чистовую отделку)	1м <sup>2</sup> общей площади	53
2.	Апартаменты (под чистовую отделку)	1м <sup>2</sup> общей площади	50
3.	Многофункциональные комплексы (под чистовую отделку)	1м <sup>2</sup> общей площади	46
4.	Торгово-развлекательные центры (без специального оборудования)	1м <sup>2</sup> общей площади	46
5.	Кинотеатры	1м <sup>2</sup> общей	97,4

		площади	
6.	Медицинские центры (без специального оборудования)	1м <sup>2</sup> общей площади	60
7.	Индустриальные парки (без специального оборудования)	1м <sup>2</sup> общей площади	45
8.	Складские комплексы	1м <sup>2</sup> общей площади	25

- 2 -

1	2	3	4
9.	Физкультурно-оздоровительные комплексы	1м <sup>2</sup> общей площади	80,9
10.	Гостиницы (3-4 звезды)	1м <sup>2</sup> общей площади	59
11.	Паркинг надземный	1м <sup>2</sup> общей площади	14,3
12.	Паркинг подземный/парковка подземная в зданиях	1м <sup>2</sup> общей площади	17,2

Примечание:

1. Усредненная индикативная стоимость строительства (реконструкции) пересчитывается ежегодно с применением фактических коэффициентов инфляции, утверждаемых Департаментом экономической политики и развития города Москвы, на 1 января года, следующего за отчетным.

2. При строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства смешанного функционального назначения расчет производится с использованием показателей, указанных в столбце 4, пропорционально площадям объекта капитального строительства соответствующего назначения.

3. Площадь объекта капитального строительства принимается для расчетов на основании показателей, содержащихся в проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы (далее - проектная документация). В случае отсутствия проектной документации площадь объекта капитального строительства принимается для расчетов на основании данных, содержащихся в градостроительном плане земельного участка (акте разрешенного использования участка территории (земельного участка) (далее - ГПЗУ (АРИ)). В случае отсутствия проектной документации и ГПЗУ (АРИ) площадь объекта капитального строительства принимается для расчетов на основании условий соответствующего инвестиционного контракта (договора). Общая площадь жилых домов принимается для расчетов в размере общей площади квартир.

4. В случае если инвестиционным контрактом (договором) предусматривается строительство (реконструкция) объекта капитального

строительства, не указанного в настоящем приложении, то усредненная индикативная стоимость строительства (реконструкции) такого объекта капитального строительства для определения размера подлежащих возмещению затрат определяется на основании объектов аналогов.