



## МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНФРАСТРУКТУРЫ И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПРИКАЗ

21.08.2014

г. Челябинск

357

Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке заявок на участие в конкурсном отборе для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на территории Челябинской области

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее именуется - Программа) и в соответствии с приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области № 323 от 03.07.2014 г. «Об утверждении порядка отбора застройщиков и проектов жилищного строительства для реализации Программы на территории Челябинской области»,

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. В целях формирования единого подхода застройщиков к вопросу подготовки заявок на участие в конкурсном отборе застройщиков и проектов жилищного строительства, утвердить прилагаемые Методические рекомендации по подготовке заявок на участие в конкурсном отборе для реализации Программы на территории Челябинской области.

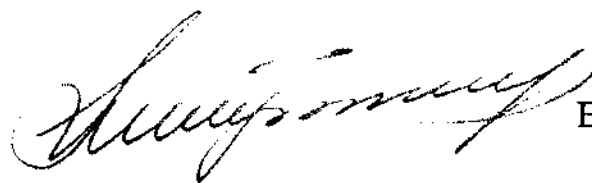
2. Управлению строительства Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области (Т.А. Кузнецовой) разместить настоящий приказ на официальном сайте

Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области.

3. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

4. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области С.В. Сихарулидзе.

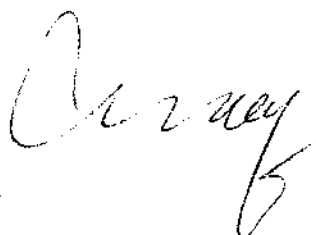
Министр



В.А. Тупикин

Согласовано:

Первый заместитель Министра



С.В. Сихарулидзе

Заместитель начальника управления  
строительства Министерства

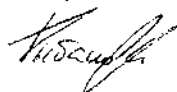


А.М. Фалейчик

Начальник юридического  
отдела Министерства



А.В. Комлев



УТВЕРЖДЕНЫ  
Приказом Министерства строительства,  
инфраструктуры и дорожного  
хозяйства Челябинской области  
от 21.08.14 № 357

Методические рекомендации по подготовке заявок на участие в конкурсном отборе для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Программа) на территории Челябинской области

Подготовка заявок на участие в отборе осуществляется в соответствии с «Порядком отбора застройщиков и проектов жилищного строительства для реализации Программы», утвержденным Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 03.07.2014 г. № 323 (далее – Порядок отбора).

Заявка на участие в отборе должна содержать следующие разделы:

1. Описание Проекта

В данном разделе необходимо описать основные характеристики Проекта (в том числе, с приложением графических материалов, см. пункт 23 Порядка отбора), которые позволяют сделать вывод о его соответствии обязательным условиям участия в отборе (см. Раздел II и подпункты «д-ж» пункта 22 Порядка отбора):

1. Общая площадь жилой застройки с выделением доли жилья экономического класса (см. пункт 2 Порядка отбора и приказ Минстроя России от 05.05.2014 г. № 223/пр).

2. Этажность и класс планируемого к строительству жилья.

3. Перечень объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных Проектом, с указанием их основных характеристик (количество мест в детских садах, школах, поликлиниках и т.д.), согласно детальному плану территории.

4. Описание транспортной инфраструктуры Проекта с выделением внутриквартальных объектов (дороги, тротуары, парковочные места, велосипедные дорожки).

5. Информация об объектах благоустройства Проекта (парки, скверы, прогулочные зоны, спортивные и детские площадки и т.д.).

6. Информация и документы, подтверждающие соответствие Проекта пунктам 11-16 Порядка отбора.

Принятие застройщиком обязательства (пункты 2, 3 Порядка отбора) оформляются в виде гарантийных писем за подписью руководителя застройщика. В случае неисполнения застройщиком принятых на себя обязательств, договор, заключаемый с застройщиком по результатам конкурсного отбора, подлежит расторжению.

## 2. Информация о застройщике

Кроме документов, указанных в пунктах 2-9 и подпунктах «а-г» пункта 22 Порядка отбора, необходимо представить следующую информацию и документы:

1. Заверенные копии разрешений на ввод в эксплуатацию жилых домов, в целях подтверждения наличия опыта работы в качестве застройщика не менее чем 3 года. При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов или жилых домов за последние 3 года, предшествующие дате отбора, должен составлять не менее 25 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений. Основные технико-экономические показатели иных проектов застройщика (см. пункт 4 Порядка отбора).

2. Документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию объектов социальной и инженерной инфраструктуры, построенных ранее при участии застройщика.

## 3. Описание земельного участка

С учетом нестоимостных критериев оценки заявок (см. пункт 31 Порядка отбора), необходимо предоставить описание основных характеристик земельного участка, в границах которого планируется реализация Проекта:

1. Месторасположение на карте муниципального образования (графические материалы).

2. Физические характеристики земельного участка (площадь, форма, существующие объекты).

3. Транспортная доступность земельного участка (личным и общественным транспортом, удаленность от основных транспортных узлов).

4. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, существующих и планируемых в рамках Проекта (с указанием конкретных объектов).

5. Обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры.

Кроме того, необходимо предоставить копии следующих документов:

- кадастрового паспорта;
- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ЕГРП;
- градостроительного плана земельного участка;
- генерального плана и проекта планировки земельного участка;
- технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

## 4. Финансовая модель проекта

Согласно подпункту «ж» пункта 22 Порядка отбора, финансовая модель реализации Проекта является обязательной частью заявки на участие в отборе и должна включать:

1. Основные технико-экономические показатели Проекта с выделением показателей по Программе (см. Таблицу 1 Приложения № 1).

2. Структуру себестоимости строительства жилья (см. Таблицу 2 Приложения № 1).

3. Календарно-сетевой график реализации Проекта с разделением общего объема ввода жилья на очереди строительства. График должен отображать срок строительства жилья по программе и по проекту в целом.

4. План ввода объектов жилищного строительства (см. Таблицу 3 Приложения № 1).

5. План продаж объектов жилищного строительства в рамках программы «Жилье для российской семьи» и по Проекту в целом (см. Таблицу 4 Приложения № 1).

6. Стоимость строительства социальной инфраструктуры по Проекту.

7. Стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию.

8. Стоимость строительства объектов инженерной инфраструктуры по проекту и по Программе (см. Таблицу 5 Приложения № 1). К таблице необходимо приложить методику расчета нагрузок на инженерные сети.

Приложение № 1  
к Методическим рекомендациям,  
утвержденным Приказом  
Министерства строительства,  
инфраструктуры и дорожного хозяйства  
Челябинской области  
от 21.08.14 № 354

Финансовая модель реализации Проекта  
(формы для заполнения)

Таблица 1 – Техничко-экономические показатели проекта

Наименование показателя	Единица измерения	Всего по проекту	В рамках Программы
Территория в пределах «красных» линий	га		
Территория жилой застройки	га		
Общественно-деловая зона	га		
Коммунальная зона	га		
Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м.		
Общая площадь квартир всех домов	тыс. кв.м.		
Плотность жилого фонда	кв.м./га		
Расчетное количество жителей	тыс. чел.		
Квартирный состав	шт.		
• 1-комнатные квартиры	шт. (%)		
• 2-комнатные квартиры	шт. (%)		
• 3-комнатные квартиры	шт. (%)		
Общая площадь объектов социальной инфраструктуры	тыс. кв.м.		
Количество машиномест на автостоянках	шт.		

Таблица 2 – Структура себестоимости

Статья калькуляции	Стоимость (всего по проекту), руб.	Стоимость (по программе), руб.	Стоимость (всего по проекту), руб/кв.м.	Стоимость (по программе), руб/кв.м.
Изыскательские и проектные работы				
Экспертиза проектной документации				
Жилой дом "под ключ"				

Статья калькуляции	Стоимость (всего по проекту), руб.	Стоимость (по программе), руб.	Стоимость (всего по проекту), руб/кв.м.	Стоимость (по программе), руб/кв.м.
Благоустройство и озеленение				
Приобретение земельного участка				
Технологическое присоединение, в т.ч.:				
- электроснабжение				
- водоснабжение и водоотведение				
- теплоснабжение				
Реализация квартир				
Прочие затраты				
ИТОГО:				

Таблица 3 – План ввода объектов жилищного строительства

План ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства по годам							
Годы	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г. после завершения Программы	...	ИТОГО
Объем ввода, кв.м.							

Таблица 4 – План продаж объектов жилищного строительства

План продаж объектов жилищного строительства						
Годы	2014	2015	2016	2017	после завершения Программы	ИТОГО
Объем продаж (вне программы), кв.м.						
Цена реализации (вне программы), тыс. руб/кв.м.						
Объем продаж (по программе), кв.м.						
Цена реализации (по программе), тыс.руб/кв.м.						

Таблица 5 – Стоимость строительства объектов инженерной инфраструктуры

Инженерная инфраструктура	Единица измерения	Затраты по проекту в целом	Затраты в рамках Программы
Стоимость на кв. м	тыс. руб.		
Электроснабжение всего, в том числе:	тыс. руб.		
<i>расчетная мощность (нагрузка)</i>	кВт		
<i>стоимость технологического присоединения</i>	руб/кВт		
<i>плата за технологическое присоединение</i>	тыс. руб.		
<i>стоимость внутриквартальных сетей</i>	тыс. руб.		
Теплоснабжение всего, в том числе:	тыс. руб.		
<i>расчетная мощность (нагрузка)</i>	Гкал/час		
<i>стоимость технологического присоединения</i>	тыс. руб/Гкал		
<i>плата за технологическое присоединение</i>	тыс. руб.		
<i>стоимость внутриквартальных сетей</i>	тыс. руб.		
Водоснабжение всего, в том числе:	тыс. руб.		
<i>расчетная мощность (нагрузка)</i>	м3/сут		
<i>стоимость технологического присоединения</i>	т. руб.м3/час		
<i>плата за технологическое присоединение</i>	тыс. руб.		
<i>стоимость внутриквартальных сетей</i>	тыс. руб.		
Водоотведение всего, в том числе:	тыс. руб.		
<i>расчетная мощность (нагрузка)</i>	м3/сут		
<i>стоимость технологического присоединения</i>	т. руб.м3/час		
<i>плата за технологическое присоединение</i>	тыс. руб.		
<i>стоимость внутриквартальных сетей</i>	тыс. руб.		
Транспортная инфраструктура ( в том числе строительство внутриквартальных дорог, квартальных проездов)	тыс. руб.		