Российская Федерация

Лицензионно – экспертное управлени

Региональный Центр по ценообразованию в строительстве Московской области

МЕТОДИКА

определения доли инвесторов при распределении общей площади объектов жилищного строительства в случае разновременных инвестиционных взносов в условиях инфляции

Москва, 1999

gost.e-ecolog.ru

СОГЛАСОВАНО

Начальник Управления ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно - коммунальном хозяйстве

В.А. Степанов

28.09.99

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Лицензионно-экспертного управления Московской области

Л.Д. Мандель

МЕТОДИКА

определения доли инвесторов при распределении общей площади объектов жилищного строительства в случае разновременных инвестиционных взносов в условиях инфляции

1. Общая часть

1 1. Методика разработана региональным Центром по ценообразованию в строительстве (далее Центр) в составе Лицензионно-экспертного управления Московской области на основе обобщения практики разрешения споров при распределении жилья между инвесторами (дольщиками) строительства этого жилья, осуществляющими финансирование в условиях инфляции .

1.2. Методика предназначена для определения в построенной жилой площади доли, приходящейся каждому инвестору (дольщику) пропорционально их вкладу, оцениваемому в условиях инфляции по разновременным взносам в текущих ценах, приведенных к базисной (1984 г.) стоимости, в которой разработана проектно-сметная документация.

1.3 Методика направлена на объективное разрешение споров по распределению жилья в случае долевого финансирования строительства двух и более инвесторов при заключении договоров подряда на строительство, а также в арбитражной и судебной практике

Методика может быть также использована при оценке стоимости незавершенного строительства в случае необходимости определения доли каждого из инвесторов, вложенной в незавершенное строительство.

1.4. Механизм расчета общих текущих разновременных взносов состоит в переводе каждого из взносов, сведенных в помесячный реестр, к базисному (1984 г) уровню цен путем деления его на среднемесячный индекс, сложившийся в жилищном строительстве.

Если взнос произведен с 1 по 15 число, то принимается среднемесячный индекс пересчета для месяца, в котором произведен это взнос Если взнос произведен с 16 по 31 число, то в расчет принимается среднемесячный индекс пересчета для месяца, следующего за месяцем, в котором произведен взнос Индекс пересчета необходимо принимать с учетом НДС и прочих затрат

1 5 При расчете текущих взносов к базисной (1984 г) стоимости принимаются

а) средний индекс, устанавливаемый Центром на основе выпускаемых ежемесячно "Сборников расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области к ценам 1984 года" (расчетных индексов),

б) средний индекс, полученный путем расчета его по конкретному дому, на основе расчетных индексов по видам выполненных работ,

в) фактически сложившийся средний индекс за месяц на конкретном объекте, получаемый путем деления стоимости принятых и оплаченных за соответствующий месяц работ *по дому в текущем уровне цен (актам выполненных работ) на их стоимость* в базисных (1984 г) ценах

2. Исходные данные

2 1 Утвержденные в установленном порядке проектно-сметная документация (сводный сметный расчет и локальные сметы) на объект (жилой дом) в базисном 1984 года уровне цен и стоимость 1 м^2 общей площади жилья в этом же уровне цен

2 2 Реестр платежных поручений с указанием пайщика, номера и даты платежного поручения с указанием суммы платежа в текущих ценах

2 3 Договор между заказчиком и пайщиками и относящиеся к нему документы

2 4 Средние расчетные индексы пересчета стоимости строительства объекта в целом, рассчитанные Центром по тем месяцам, которые включаются в расчет долевого участия

3. Пример определения доли инвестора в строительстве дома при разновременных взносах в условиях инфляции

3 1 Исходные данные

1) Базисная (1984 г) сметная стоимость жилого дома 6 476 560 рублей

2) Общая площадь жилого дома - 17 154 кв м

3) Базисная сметная стоимость одного кв м - 377 рублей

4) Реестр платежных поручений пайщика

Год	Номер платежного поручения, число, месяц. Пайщик № 1	Сумма по платежному поручению в руб.	Месяц для расчета среднего индекса
1996	№ 45 от 26 апреля	936 370 000	май 1996
	№ 256 от 29 июля	262 335 000	август 1996
	№ 296 от 29 августа	251 580 000	сентябрь 1996
	№ 401 от 3 ноября	1 386 064 000	ноябрь 1996
1997	№ 322 от 10 июня	210 541 000	июнь 1997

5) Средние индексы по жилому дому в целом к уровню цен 1984 года (по расчету):

май 1996 г. - 14386; август 1996 г. - 14953; сентябрь 1996 г. - 15130;

ноябрь 1996 г. - 15230; июнь 1997 г. - 13877.

3.2. Алгоритм расчета доли пайщика № 1 в построенном доме.

3.2.1. Сводим к общей базисной (1984 г.) сметной стоимости текущие взносы пайщика № 1 путем деления взносов на указанные индексы

936 370 000 : 14386 = 65 089

262 335 000 : 14953 = 17 544

251 580 000 : 15130 = 11 628

1 386 064 000 : 15230 = 91 009

210 541 000 : 13877 = 15 172

Итого: 200 442 руб. - взнос пайщика № 1 в базисном (1984 г.) уровне цен

3.2.2. Определяем долю пайщика № 1 в кв. метрах путем деления общих текущих взносов, приведенных к базисному (1984 г.) уровню цен и равных в этом уровне 200 442 руб., на базисную (1984 г.) стоимость 1 кв. метра общей площади, равную 377 руб.

200 442 : 377 = 531.7 кв. метра

или 531.7 : 17 154 x 100 = 3.1 % готовой продукции.

В аналогичном порядке определяется причитающаяся в этом доме доля общей площади и по другим инвесторам, участвующим в финансировании его строительства.

Начальник регионального Центра по ценообразованию в строительстве в составе ЛЭУ Московской области Л.Ф.Галицкий

Для заметок

gost.e-ecolog.ru