

# Тема 4. ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

# Строительный комплекс —

° это система организаций и фирм, осуществляющих весь объем строительно-монтажных работ, начиная от проектирования до завершения всей совокупности работ по строительству объектов, необходимых для обеспечения ввода производственных мощностей и основных фондов в эксплуатацию

# Структура строительного комплекса:

- ⊙ проектно-изыскательские и научно-исследовательские организации;
- ⊙ подрядные строительные и монтажные организации и обслуживающие их транспортные подразделения;
- ⊙ предприятия стройиндустрии и производства строительных материалов;
- ⊙ организации, осуществляющие снабжение и производственно-технологическую комплектацию строительства строительными материалами, конструкциями и деталями.

# Продукция строительного комплекса

Очередь  
строительства,  
сданная в  
эксплуатацию

Пусковой  
комплекс

Законченный  
объект  
строительства

# Особенности продукции строительного объекта как товара:

- **неподвижна** и может использоваться только по месту создания.
- **крупногабаритна**. Производство единицы такой продукции требует значительных материальных, денежных и трудовых затрат и отвлечения ресурсов на длительное время, что удлиняет срок возмещения использованных ресурсов (срок окупаемости).
- **имеет особенности рыночного кругооборота** как товара. Если обычный товар в акте купли-продажи перемещается из сферы производства в сферу обращения (или наоборот), то в отношении строительной продукции происходит замещение этих сфер одной на другую.

# Два способа капитального строительства

## Подрядный

- предполагает возникновение рыночных отношений между покупателем строительно-монтажных работ (заказчиком) и их продавцом – исполнителем работ (подрядчиком).

## Хозяйствен ный

- отношения между покупателем и продавцом строительно-монтажных работ реализуются на уровне внутрихозяйственных отношений экономического субъекта.

# Этапы осуществления капитальных вложений

1. разработка технического плана строительства (проект);



2. составление расчета стоимости строительства (смета);



3. окончательное принятие инвестиционного решения, разработка бизнес-плана и выбор исполнителей;



4. непосредственно капитальное строительство и выведение основных фондов на проектную мощность.

# Виды работ, включенные в ПИР

составление схем развития экономических зон и размещения в них производств;

разработка проектов районной планировки размещения производств на территории республик, краев, областей;

проектирование, в том числе типовое;

ПИР, выполняемые для конкретныхстроек и объектов как текущих периодов, так и будущих лет.



# Этапы создания ПИР

	Цель этапа	Содержание, задачи этапа
Этап 1	Создание ТЭО	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Технико-экономические анализ</li><li>2. Финансовый анализ</li><li>3. Общеэкономические анализ</li></ol>
Этап 2	Создание документации ПИР	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Показатели эффективности не могут снижаться</li><li>2. Стоимость строительства не может увеличиваться</li></ol>
Этап 3	Утверждение документации ПИР	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Государственная экспертиза</li><li>2. Утверждение документации ПИР заказчиком</li></ol>

# Основные условия финансирования капитальных вложений

- обеспечение каждого объекта проектно-сметной документацией;
- неизменность принятого инвестиционного решения;
- целевой характер капитальных вложений, основанный на прямом финансировании объектов;
- выдача средств по мере осуществления работ с ориентацией на достижение конечного результата (как количественного, так и качественного).

# Особенности ценообразования в строительстве

- ⊙ в формировании цен одновременно участвуют проектировщик, заказчик и подрядчик;
- ⊙ характер строящихся объектов индивидуальный;
- ⊙ стоимость зависит от местных условий строительства (как территориальных, так и рыночных);
- ⊙ высокая материалоемкость и длительность производственного цикла;
- ⊙ стоимость строительной продукции определяется сметой, составляемой на основе проекта, сметных норм и др. данных.

Цена строительной продукции =

Стоимость  
строительно-  
монтажных работ



Прибыль  
строительной  
организации

## Методы определения сметной стоимости СМР:

- ◎ Цена как результат переговоров
- ◎ Использование цен уже реализованных проектов
- ◎ Расчетная цена на основе нормативных сборников, издаваемых ассоциациями генеральных подрядчиков

# Типы контрактов расчета договорной цены

Тип А

- Контракт с твердой (паушальной) ценой

Тип В

- Контракт с оплатой по объему работ

Тип С

- Контракт с возмещением издержек (оправданных перерасходов)

Тип D

- Срочный контракт

**Паушальная цена** - общая цена,  
без дифференциации ее  
составляющих.

# Формирование цены на строительную продукцию

Расчетная  
цена

Рыночная  
цена

Цена  
контракта

Балансовая  
стоимость  
построенного  
объекта



В практике учета и планирования строительные и монтажные работы объединены в единую статью – СМР

$$C_{\text{смр}} = \text{ПЗ} + \text{ПР} + \text{Пн} + \text{НДС} + \text{ДФ},$$

где

- ⊙ ПЗ – прямые затраты
- ⊙ ПР – накладные расходы
- ⊙ Пн – сметная прибыль (плановые накопления)
- ⊙ НДС – налог на добавленную стоимость
- ⊙ ДФ – платежи в дорожный фонд

# ПОНЯТИЕ ПРОЕКТА

- ◎ **Проект - это комплекс взаимосвязанных мероприятий и управленческих решений, направленных на достижение поставленных целей и имеющих ресурсное обеспечение**

## Проект имеет следующие характеристики:

- ◎ Заданная цель;
- ◎ Учет внешних условий;
- ◎ Наличие источников финансирования;
- ◎ Определение организационно-правовой основы управления;
- ◎ Ограничение во времени с указанием сроков начала и завершения
- ◎

# КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ

## *Класс проекта:*

- **Мегапроекты** (связаны с осуществлением реформ и целевых макропрограмм);
- **Мультипроекты** ( переплетение различных видов проектов, осуществляется крупными холдинговыми компаниями);
- **Монопроекты** (решение преимущественно одной задачи на уровне функционирующего предприятия)

# Классификация проектов

## *Вид проекта:*

- Экономические (введение новой системы налогов или новой формы фин. отчетности);
- Организационно-структурные (реформирование предприятия, концепции новой системы управления);
- Социальные (реформирование социального обеспечения, здравоохранения);
- Технические (разработка нового продукта);
- Смешанные

# Классификация проектов

*Тип проекта* – по основным сферам деятельности, в которой реализуется проект:

- ◎ Инвестиционные (кап. строительство);
- ◎ Инновационные (новые технологии, ноу-хау);
- ◎ Учебно-образовательные;
- ◎ Научно-исследовательские;
- ◎ Комбинированные.

# Классификация проектов

## *Масштаб проекта:*

- ◎ Глобальные (межгосударственные);
- ◎ Крупномасштабные (национальные);
- ◎ Региональные и отраслевые;
- ◎ Локальные (корпоративные)

# Классификация проектов

## *Длительность проекта:*

- ⊙ Краткосрочные (до 3-х лет);
- ⊙ Среднесрочные (от 3 до 5 лет);
- ⊙ Долгосрочные (свыше 5 лет).

## *Сложность проекта:*

- ⊙ простые,
- ⊙ сложные,
- ⊙ очень сложные



# ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА:

полная совокупность ступеней развития проекта, от момента возникновения идеи и до полного своего завершения.

# Фазы инвестиционного проекта (по методике Мирового банка):

Фаза 1 –  
Преинвести-  
ционные  
исследования

Фаза 2-  
Инвести-  
рование

Фаза 3 -  
Эксплуатация

Фаза 4 -  
Послеинвести-  
ционные  
исследования.

## Участники строительного процесса:

- ◎ **Инвестор** – имеет право на полное распоряжение результатами инвестиций;
- ◎ **Заказчик** – организатор и управляющий строительством от создания ТЭО до сдачи объекта в эксплуатацию;
- ◎ **Застройщик** – обладатель прав на земельный участок под строительство объекта;
- ◎ **Подрядчик** – осуществляющий возведение, строительство объекта

*По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.*

*Стороны договора подряда: заказчик и подрядчик.*

*Предмет договора подряда: результат выполненной работы.*

*Любой договор условно можно  
разделить на четыре части:*

- 1. Преамбула (или вводную часть);*
- 2. Предмет договора;*
- 3. Дополнительные условия договора;*
- 4. Прочие условия договора.*

## Права заказчика по договору подряда

- ⦿ Требовать исполнения всех условий договора.

## Права подрядчика по договору подряда:

- ⦿ Определять способы ведения работы;
- ⦿ Досрочно завершить работы;
- ⦿ Требовать оплаты произведенных в соответствии с договором работ;
- ⦿ Требовать оплаты не предусмотренных договором работ, которые подрядчик выполнил, не дожидаясь согласия заказчика, если докажет, что действовал в интересах заказчика;
- ⦿ Отказаться от выполнения необходимых дополнительных работ, если они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены по иным, не зависящим от подрядчика причинам.

## Обязанности заказчика по договору подряда:

- ⦿ Своевременно предоставить подрядчику земельный участок под строительство;
- ⦿ Передать подрядчику все необходимые документы для производства работ в местах прохождения подземных коммуникаций, в зоне воздушных линий электропередачи и линий связи;
- ⦿ Оказать подрядчику услуги, связанные с энерго- и водоснабжением и др.;
- ⦿ Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством материалов.

## Обязанности заказчика по договору подряда:

- ⦿ Заявить подрядчику о всех выявленных недостатках в ходе строительства (заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки);
- ⦿ Если по не зависящим от сторон причинам строительство приостановлено и объект законсервирован, оплатить в полном объеме работы, выполненные до момента консервации;
- ⦿ Возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства по причинам, за которые отвечает заказчик, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.



## Обязанности подрядчика по договору подряда:

- Осуществлять строительство (реконструкцию, расширение производства и т. д.), предусмотренное договором;
- Выполнять указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;
- Обеспечить стройку материалами, деталями, конструкциями, а также оборудованием, если это предусмотрено договором.

## Обязанности подрядчика по договору подряда:

- ⦿ Приостановить строительство и уведомить об этом заказчика, если обнаружится необходимость производства не учтенных в технической документации работ;
- ⦿ Следовать требованиям стандартов, определенных в федеральных СНИП (строительные нормы и правила), территориальных строительных нормах, отраслевых строительных нормах, нормах предприятий;
- ⦿ Сообщить заказчику о выполнении работ, предусмотренных договором, и сдать результат работы.

## Типы договоров под ключ:

- ⦿ Под готовый объект строительства;
- ⦿ Под готовую продукцию (выведение на проектную мощность);
- ⦿ Под реализацию готовой продукции.

Деятельность подрядных рынков осуществляется на конкурентной основе посредством тендерных торгов заказов на строительные работы, по результатам которых заключается договор подряда.

Организация тендерных торгов регулируется «Положением о подрядных торгах в РФ» (№660-р/18-7).

# Участники торгов:

- ⦿ **Заказчик** - лицо, для которого строится, реконструируется и оснащается объект торгов.
- ⦿ **Организатор торгов** - лицо, которому заказчиком поручено проведение торгов.
- ⦿ **Тендерный комитет** - постоянный или временный орган, создаваемый заказчиком или организатором для организации и проведения торгов. Тендерный комитет самостоятельно разрабатывает и утверждает регламент своей работы.
- ⦿ **Претендент** - лицо, решившее принять участие в торгах до момента регистрации оферты.
- ⦿ **Оферент** - лицо, от имени которого представлена оферта.

Хозяйственный способ строительства – это способ ведения СМР силами застройщика без привлечения подрядных организаций

Преимущества:

- ⦿ Сокращение времени утверждения строительной документации.
- ⦿ Общая заинтересованность застройщика и строительного подразделения в быстром и качественном осуществлении работ.
- ⦿ Единство руководства строительства и эксплуатации объекта.

# Особенности финансирования при хозяйственном способе строительства:

- ⦿ финансирование находится в прямой зависимости от сметной стоимости объекта;
- ⦿ специфика пополнения оборотных средств;
- ⦿ учет вмененного дохода при определении строительных расходов.

$$\text{ССР} - (A + \Pi + \text{Э}) = \text{реальная ССР}$$
$$2000 - (10 + 50 + 20) = 1920 \text{ тыс.руб.}$$

- ⊙ 2000 – сметная стоимость объекта (ССР)
- ⊙ 10 - расчетные амортизационные отчисления (А)
- ⊙ 50 – расчетная прибыль при выполнении работ (Π)
- ⊙ 20- экономия от снижения стоимости строительства (Э)



Спасибо за внимание