

# ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сущность строительства как отрасли материального  
производства и его особенности

# Отрасли непроеизводственной сферы и материального производства (национальная экономика)

- здравоохранение
- просвещение
- культура, т.е. отрасли, в которых материальные блага не создаются
- промышленность
- строительство
- энергетика
- транспорт и другие отрасли, создающие материальные блага

# Продукцией строительства являются

- полностью завершённые и подготовленные к производственному функционированию и оказанию услуг предприятия, здания, сооружения и объекты социального назначения, принятые в установленном порядке
- они числятся на балансе органов эксплуатации в стоимостном измерении и натуральном выражении (мощности, площади)
- в отличие от промышленности в целом продукция строительного комплекса, как правило, не поставляется на рынок для какого-то обезличенного покупателя, а создается по заказу в соответствии с заранее определенным проектом и в заданном месте, с ориентацией на определенного заказчика

# К функциям отрасли капитального строительства относятся

- создание новых основных фондов
- реконструкция и техническое перевооружение уже действующих объектов преобразующих содержание основных фондов

# Задачами отрасли являются

- расширенное воспроизводство
- ускорение обновления основных фондов

# Строительный комплекс

- система предприятий и организаций по реализации капитальных вложений, выполняющая в общественном производстве функцию создания основных недвижимых средств, необходимых и достаточных для деятельности всех отраслей народного хозяйства

# Капитальные вложения

- форма осуществления инвестиций в воспроизводство основных фондов
- в этом случае объектами инвестиционной деятельности являются вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды во всех отраслях и сферах народного хозяйства

# Капитальное строительство как отрасль материального производства включает в себя элементы:

- проектно-изыскательные организации
- научно-исследовательские организации
- строительные и монтажные организации
- предприятия стройиндустрии и стройматериалов
- транспорт и средства механизации



# В процессе создания основных фондов участвуют

- рабочие кадры
- средства труда (механизмы)
- предметы труда (материалы)
- взаимодействуя между собой, указанные элементы создают конечную продукцию (здания и сооружения)

# Строительный процесс включает в себя три этапа:

- 1) подготовку строительства
- 2) собственно строительство
- 3) реализацию строительной продукции (сдачу в эксплуатацию)

# Подготовка к строительству включает следующие направления:

- технико-экономические исследования целесообразности строительства объекта
  - ✓ определяются основные технико-экономические показатели будущего объекта
  - ✓ оценивается экономическая целесообразность его строительства
- проектирование объекта
  - ✓ разрабатываются конструктивно-компоновочные решения объекта
  - ✓ методы организации строительства и технология производства работ
  - ✓ определяется сметная стоимость строительства
- инженерно-техническая подготовка к строительству
  - ✓ заключается в вынесении опорной геодезической сети и строительной сетки
  - ✓ в проведении работ по подготовке территории строительной площадки, подъездных транспортных коммуникаций

# При осуществлении собственно строительства

- на строительной площадке происходит соединение всех технологических элементов строительного процесса, в результате функционирования которых создается строительная продукция
- формируются совокупные фактические издержки строительного производства
- материально-вещественные элементы зданий и сооружений

# Особенности строительства:

1. Работа с недвижимостью и территориальная закреплённость продукции и объектов строительства (зданий, сооружений), подвижность орудий и средств производства (рабочих, строительных машин и др.), перемещающихся от объекта к объекту
2. Специфика строительной продукции: она является капиталоемкой, материалоемкой, многодетальной, характеризуется длительным циклом производства и эксплуатации
3. Разнообразие сооружаемых объектов: промышленные, жилищно-гражданские, социальные, транспортные, сельскохозяйственные, объекты водного хозяйства, магистральные трубопроводы, линии электропередач и др.
4. Зависимость от природно-климатических воздействий окружающей среды и местных условий. Отрицательные температуры усложняют технологию и организацию производства. Толщина стен, покрытий, ограждающих конструкций обусловлена расчетной температурой воздуха
5. Отсутствие типовых проектов производства работ в результате ненормализованности технологии
6. Различная сложность строительного-монтажных работ в конкретный временной период (например, в течение месяца), что затрудняет расчет численного и профессионально-квалификационного состава рабочих
7. Участие различных организаций в производстве конечной строительной продукции. В строительстве объектов одновременно участвуют несколько строительных организаций (генподрядчики, субподрядчики), создающих отдельные конструктивные элементы зданий
8. Связь продукции строительства непосредственно с земельными участками, служащими не только основаниями зданий и сооружений, но и их неотъемлемой частью. Стоимость строительной продукции зависит от стоимости земельного участка, конъюнктуры цен на рынке земли.
9. Особая форма специализации с отчуждением основных орудий труда от исполнителей. Только в строительстве основные машины принадлежат одной организации, а бригада строителей, работа которой зависит от этих машин, относится к другой организации
10. Применение особой формы расчетов за строительную продукцию, при которой расчеты ведутся за «условно-готовую» продукцию — например, за этапы работ, конструктивные части зданий. Это предполагает необходимость установление цены не только за объект в целом, но и за отдельные виды и этапы работ

# Формы управления строительством зависят от следующих факторов:

- размера строящегося, реконструируемого или расширяемого объекта
- природно-климатических и других местных условий
- продолжительности строительства
- стоимости строительства
- ВОЗМОЖНЫХ РИСКОВ
- возможности самого заказчика по руководству работами, проектированию и непосредственному выполнению строительного-монтажных работ (СМР)

# Основные организационные формы отношений заказчика с исполнителями:

- подрядная
- хозяйственная
- «под ключ»
- подрядные торги

# При подрядном способе

- строительство объектов осуществляется постоянно действующими специальными строительными и монтажными организациями по договору с заказчиками, которые имеют собственные материально-технические базы, средства механизации и транспорта, постоянные кадры соответствующих специальностей
- подрядный способ работ предполагает заключение между заказчиком и подрядчиком (генподрядчиком) договора на весь период строительства до полного завершения стройки
- этот договор носит название генерального
- все взаимоотношения между участниками процесса строительства регулируются правилами о договорах подряда на капитальное строительство, правилами финансирования строительства и договорами подряда



# При хозяйственном способе

- строительство объектов осуществляется собственными силами заказчика или инвестора
- данный способ обычно применяют при реконструкции или расширении действующих предприятий, при строительстве небольших объектов на территории существующего предприятия, в сельском строительстве, т. е. в тех условиях, когда не представляется возможным организовать равномерную «временную» загрузку строительных кадров и выполнение СМР зависит от характера технологического процесса основного производства, а фронт работ не определен
- **недостатки** способа: слабая оснащённость специализированной техникой, невысокий уровень квалификации рабочих, неритмичность строительных процессов, текучесть строительных кадров, низкий уровень производительности труда
- **преимущества:** сокращается время на всевозможные согласования, связанные с привлечением подрядных строительных организаций, усиливается заинтересованность коллектива действующего предприятия и строительного управления в быстром и качественном осуществлении работ по реконструкции, перевооружению или расширению предприятия при единстве руководства строительством и эксплуатацией объекта

# Строительство объектов «под ключ»

- функции заказчика передаются генеральному подрядчику
- генподрядная строительная организация берет на себя полную ответственность за строительство объекта в соответствии с утвержденным проектом, в установленные сроки и в пределах утвержденной сметной стоимости
- это повышает заинтересованность генподрядчика в более экономном расходовании установленного сметного лимита, так как сэкономленные средства поступают в его распоряжение, упрощается система связей, что способствует повышению оперативности принятия и реализации решений, а в конечном счете — удешевлению и ускорению строительства

# Капитальное строительство

- это сложный инвестиционно-производственный комплекс работ и мероприятий
- состоит из процесса вложения инвестиций и их дальнейшего расходования в процессе строительства с последующей окупаемостью и возмещением затраченных средств

# Основными участниками строительного процесса являются:

- инвестор
- государственный заказчик
- заказчик (технический заказчик)
- застройщик
- подрядчик
- субподрядчик
- участники долевого строительства
- девелопер
- проектная организация

# Участники инвестиционного цикла

- это физические или юридические лица, интересы которых так или иначе затрагиваются на любой фазе этого цикла
- состав участников инвестиционно-строительного проекта, их роли, распределение функций и ответственности зависят от масштаба и сложности проекта
- после изменений, внесенных в Градостроительный кодекс РФ в 2011 г., изменился правовой статус участников инвестиционно-строительного проекта

# Инвесторы

- субъекты инвестиционной деятельности, принимающие решение о вложении собственных и привлеченных имущественных и интеллектуальных ценностей
- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектами и результатами инвестиций
- могут выступать в роли вкладчиков, кредиторов, покупателей, а также выполнять функции заказчика или застройщика
- в качестве инвесторов могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом или обладающие имущественными правами, а также российские и иностранные юридические и физические лица
- между инвесторами и лицами, реализующими инвестиции, заключается договор, по которому инвестор определяет право распоряжаться выделенными государственными инвестициями заказчику, застройщику

# Государственный заказчик

- федеральный орган исполнительной власти
- федеральное казенное предприятие
- государственное учреждение, осуществляющее организацию работ по выполнению федеральных целевых программ и обеспечению поставок товаров, работ и услуг для федеральных государственных нужд
- госзаказчик осуществляет размещение заказов на подрядные строительные работы для государственных нужд за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов РФ и внебюджетных источников финансирования путем проведения конкурсов, аукционов

# Заказчик

- в соответствии с Гражданским кодексом РФ в роли заказчика по договору подряда будет выступать организация, имеющая статус застройщика (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)
- уполномоченные инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов
- формирует состав генеральных исполнителей, ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов
- возможны ситуации, когда заказчик одновременно является и инвестором, т. е. строительство ведется за счет средств самого заказчика
- заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ
- заказчик представляет интересы инвестора по реализации инвестиционного проекта в течение всего инвестиционного периода, при этом несет имущественную ответственность перед исполнителями в установленном законодательством порядке за невыполнение отдельных обязательств по договору



# Застройщик

- физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта

# Технический заказчик

- физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и действует от имени застройщика
- в соответствии со своими функциями технический заказчик:
  - ✓ заключает договоры о выполнении инженерных изысканий
  - ✓ подготавливает проектную документацию по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства
  - ✓ подготавливает задания для выполнения указанных видов работ
  - ✓ предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ
  - ✓ утверждает проектную документацию
  - ✓ подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию
  - ✓ осуществляет иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом и другими законодательными актами
- застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно
- технический заказчик может заключить договор подряда на стороне заказчика, но не от собственного имени, а от имени застройщика, следовательно, он не будет являться стороной договора подряда

# Девелопер

- в классическом понимании — предприниматель, который получает прибыль от «ведения» проекта
- от того, насколько грамотно он решит задачу вложения средств в строительство с целью извлечения прибыли, будет зависеть его собственная прибыль
- девелопер «ведет» всю стройку от начала и до конца, просчитывает ее «перспективность», доходность, нанимает брокеров, которые займутся продажей, разрабатывает концепцию объекта и продумывает его позиционирование на рынке
- сдачей дома обязанности девелопера не заканчиваются, он создает управляющую компанию и занимается эксплуатацией объекта

# Генеральный подрядчик (подрядчик)

- один из основных участников инвестиционного процесса в строительстве
- это физическое или юридическое лицо, имеющее право на осуществление строительной деятельности и (или) заключившее договор с заказчиком
- подрядчик принимает на себя обязательства по строительству объектов или совершению определенных проектно-изыскательских и строительных работ, необходимых для выполнения строительства, и по сдаче объекта по плану и в срок в соответствии с проектно-сметной документацией
- подрядчик имеет право поручать по субподрядному договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям, т. е. субподрядчикам

# Субподрядчик

- специализированная подрядная организация, привлекаемая генеральным подрядчиком на договорных условиях для выполнения монтажных и специальных видов работ в установленные сроки и с надлежащим качеством
- к специальным строительным работам относятся электромонтажные, сантехнические, слаботочные, противопожарные и охранные, теплоизоляционные, буровзрывные и другие работы

# Проектировщик

- лицо, имеющее допуск на выполнение соответствующих видов проектных работ, которое заключило договор с заказчиком и выполняет взятое обязательство лично

# Генеральный проектировщик

- главный исполнитель проектных работ, выполняющий основную их часть собственными силами, а остальную — силами привлекаемых субподрядных проектных организаций (проектировщиков)
- генеральный проектировщик обычно сам формирует состав исполнителей (проектировщиков), ведет с ними денежные расчеты, принимает у них законченные проектные работы (по аналогии со строительным генподрядчиком)
- чаще всего это крупная проектная организация, специализированная на каком-либо виде строительства (промышленном, гидротехническом, гидромелиоративном и т. д.)

# Договор

- является основным документом, регулирующим отношения его сторон в процессе выполнения предусмотренных в нем обязательств
- условия договора отражают частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями законодательных и нормативных актов
- наличие договоров при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при возведении объектов является основанием для защиты прав хозяйствующих субъектов



# Договор подряда (контракт) на строительство

- Основным правовым документом, регулирующим отношения между субъектами инвестиционной деятельности, является **договор подряда**, по которому подрядчик обязуется за свой риск выполнить в конкретный срок определенную работу по заданию заказчика с использованием его или своих материалов, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее по обусловленной цене и в установленный срок
- Общие положения и порядок заключения и исполнения договоров подряда предусмотрены Гражданским кодексом РФ, гл. 37 «Подряд»
- В составе этой главы выделены пять параграфов:
  - ✓ «Общие положения о подряде»
  - ✓ «Бытовой подряд»
  - ✓ «Строительный подряд»
  - ✓ «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ»
  - ✓ «Подрядные работы для государственных нужд»

# Предметом договора строительного подряда является

- результат деятельности подрядчика, имеющий конкретную овеществленную форму
- им может быть
  - ✓ объект нового строительства
  - ✓ капитальный ремонт здания или сооружения
  - ✓ монтаж технологического, энергетического и другого специального оборудования
  - ✓ выполнение пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ

# Существенными условиями договора строительного подряда являются:

□ предмет договора

□ срок выполнения работ

□ цена договора

- при отсутствии в договоре хотя бы одного из перечисленных выше условий договор строительного подряда может быть признан судом незаключенным
- кроме того, сроки начала и окончания строительства имеют важное значение с точки зрения организации бухгалтерского и налогового учета

# Цена договора

- определяется путем составления смет на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций и т. п.
- техническая документация, определяющая объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и сметы в совокупности составляют проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемым элементом договора строительного подряда

# Оплата выполненных подрядчиком работ

- производится заказчиком согласно срокам и порядкам, установленным законодательством или договором строительного подряда
- при отсутствии соответствующих указаний в законе или в договоре оплата работ производится после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика досрочно
- основанием для проведения расчетов за выполненные работы признаются:
  - ✓ подписанные сторонами акты приемки выполненных работ (форма КС-2)
  - ✓ справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3)
  - ✓ акт о приеме (поступлении) оборудования (форма ОС-14)
  - ✓ акт приема-передачи оборудования в монтаж (форма ОС-15)

# Подрядные торги

- это система управления строительством, при которой заказчик выбирает проектировщиков, подрядчиков, поставщиков технологического оборудования на конкурсной основе, учитывая наиболее выгодные предложения с точки зрения цены, коммерческих и технических условий

# Подрядные торги проводятся при размещении заказов:

- 1) на строительство предприятий, зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения
  - 2) на выполнение проектных, изыскательских, конструкторских, строительных, монтажных, пусконаладочных и других видов работ
  - 3) на поставку комплектного технологического оборудования
  - 4) на управление проектом, консультирование, надзор
  - 5) на другие технически и организационно обоснованные сочетания изложенных выше работ и услуг
- В сфере регулирования закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд 05.04 2013 г. был принят Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» № 44-ФЗ

- В Законе № 44-ФЗ предусмотрено создание ЕИС, содержащей данные обо всех этапах госзакупок, начиная с планирования
- ЕИС является инструментом сбора сведений в сфере госзакупок и инструментом контроля за взаимным соответствием сведений в различных документах (например, соответствием информации в плане-графике и в плане закупок)
- Участники конкурсов, благодаря ЕИС, имеют возможность увеличить свою долю рынка и расширить географические рамки деятельности
- Повышается прозрачность работы с контрагентами, снижается уровень коррупции
- Основным социально-экономическим результатом перехода на систему торгов является оптимизация стоимости и продолжительности строительства, структуры строительных организаций, численности и квалификационного состава работающих