

# Лекция 1.

## ПРИНЦИПЫ И УСЛОВИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Д.э.н., проф. Семенюта О.Г.

# План

1. Строительный комплекс, его структуры.
2. Конкурсное проектирование и его организация.
3. Ценообразование в строительстве
4. Инвестиционный проект как объект финансирования
5. Организация и финансирование капитальных вложений при подрядном способе строительства.
6. Подрядные рынки и торги-тендеры подрядных работ.
7. Особенности финансирования при хозяйственном способе строительства.

# *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

# 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

# Два способа капитального строительства

- **Подрядный**

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

- **Хозяйствен**

- **ный**

- отношения между покупателем и продавцом строительного-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 конкретных строек 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

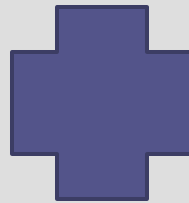
- обеспечение каждого объекта проектно-сметной документацией;
- неизменность принятого инвестиционного решения; целевой характер капитальных вложений, основанный на прямом финансировании объектов;
- выдача средств по мере осуществления работ с ориентацией на достижение конечного результата (как количественного,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

# 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

# Методы определения сметной стоимости СМР .

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

# 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

- $S_{смр} = ПЗ + ПР + Пн + НДС + ДФ$ , 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-правовая основа управления
- Ограничение во времени с указанием сроков начала и завершения
-

# КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ

## *Класс проекта:*

- Мегaproекты (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

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



# Фазы инвестиционного проекта ( по методике Мирового банка):

- Фаза 1 – Преинвестиционные исследования
- Фаза 2- Инвестирование
- Фаза 3 - Эксплуатация
- Фаза 4- Послеинвестиционные 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. Преамбулу (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 непредусмотренных 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 заказами 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

- Первая: финансирование находится в прямой зависимости от сметной стоимости объекта
- Вторая: специфика пополнения оборотных средств
- Третья: учет вмененного дохода при определении строительных расходов

ССР - ( А+П+Э) = реальная ССР

2000 - (10+50+20) = 1920 тыс.руб.

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

Спасибо за внимание