



**КАПИТАЛЬНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
И ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
КАК СПЕЦИФИЧЕСКАЯ  
ОСОБЕННОСТЬ ОТРАСЛИ,  
ВЛИЯЮЩАЯ НА  
ФОРМИРОВАНИЕ ЕЕ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
ПОТЕНЦИАЛА**

# **В строительном процессе существует три этапа:**

- 1. Подготовка строительства, включающая технико-экономическое обоснование целесообразности производства строительной продукции, инженерно-строительная подготовка к строительству и технологическое проектирование объекта.**
- 2. Собственно строительство — создание строительной продукции.**
- 3. Реализация строительной продукции — ввод законченного объекта в эксплуатацию**

# Инвестор

*Юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложение собственных, привлеченных или заемных средств на создание или воспроизводство основных фондов.*

*Инвестор может выступать в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции — объекта, а также выполнять функции заказчика и застройщика*



# Заказчик



WWW.FOTOBANK.RU DV02-0892 Digital Vision RF  
Businessman and Businesswoman Wearing Hard Hats Reading a Blueprint on a Building Site

Юридическое или физическое лицо, принявшее на себя *функции организации и управления* финансовым проектом строительства объекта, *начиная* со стадии технико-экономического обоснования капитальных вложений и *заканчивая* вводом объекта в эксплуатацию

# Застройщик

Инвестор или иное юридическое и физическое лицо, уполномоченное инвестором реализовать инвестиционный проект по капитальному строительству.

*Застройщик **обладает правами** на земельный участок под застройку, он является землевладельцем.*

*Заказчик, в отличие от застройщика, лишь **использует земельный участок** под застройку на правах аренды.*



# Подрядчик

Предприятие, осуществляющее по договору подряда строительство объекта. Подрядчик должен иметь лицензию на осуществление им тех или иных видов деятельности



# Генеральный подрядчик

Предприятие, осуществляющее по договору подряда строительство, отвечающее перед заказчиком за возведение объекта в полном соответствии с условиями договора, проектно-сметной документацией и строительными нормами и правилами



- Привлекает к выполнению отдельных видов строительномонтажных работ субподрядные организации
- Несет ответственность за:***
- уровень и качество выполненных специализированных работ — монтаж конструкций
  - монтаж технологического оборудования
  - выполнение сантехнических, электромонтажных, пусконаладочных работ — в течение гарантийного срока после ввода объекта в эксплуатацию

# Пользователь объекта капитального строительства

Юридическое или  
физическое лицо,  
для которого  
строится объект

- Иностранные юридические лица
- Государственные органы
- Органы местного самоуправления

Иностранные государства

Международные организации

Инвестор (может выступать в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции и выполнять функции застройщика)



<http://gordinskij.uaprom.net/>



# Проектировщик

Проектная, проектно-  
изыскательская и научно-  
исследовательская  
организация,  
осуществляющая  
разработку проекта  
объекта строительства



# Генеральный договор



## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

о сотрудничестве

Регистр. № 1032/09

Россия, г. Москва

2009г.

Заключается подрядной организацией с заказчиком на всю стоимость работ по стройке в целом.

При этом строительномонтажное предприятие должно иметь лицензию на осуществление функций генерального подрядчика

# Прямой договор

Заключается подрядной организацией на выполнение определенного вида работ.

По прямому договору с заказчиком каждый подрядчик несет ответственность по своим прямым обязательствам за работы, предусмотренные прямым договором

