

Модуль №2. Организация инвестиционно-строительных процессов

Капитальные вложения – инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты. Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

2.1 Методология инвестиций в строительство

Единая методология и стандарты бюджетного учета и бюджетной отчетности устанавливаются Министерством финансов Российской Федерации в соответствии с положениями Бюджетного кодекса РФ.

Главными распорядителями бюджетных средств (получателями бюджетных средств) могут применяться ведомственные (внутренние) акты, обеспечивающие детализацию финансовой информации с соблюдением единой методологии и стандартов бюджетного учета и бюджетной отчетности. В статистическом учете инвестиции в основной капитал представляют собой совокупность затрат, направленных на приобретение, создание и воспроизводство основных фондов, т.е. затрат на новое строительство, расширение, а также реконструкцию и модернизацию объектов, которые приводят к увеличению первоначальной стоимости объекта, на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, на формирование основного стада, многолетние насаждения и т.д. Инвестиции в основной капитал приводятся без налога на добавленную стоимость.

Подрядные организации, совмещающие функции субъектов инвестиционной деятельности (инвестора, заказчика (застройщика) и подрядчика), выполненные работы на законченных строительстве объектах учитывают в составе незавершенного строительства и, соответственно, отражают в инвестициях в основной капитал. Затраты на строительные и проектно-изыскательские работы включаются в размере фактически выполненного объема (независимо от момента их оплаты) на основании документа (справки) о стоимости выполненных работ (затрат), подписанного заказчиком и организацией – исполнителем работ. В затраты на строительные работы также включается стоимость материалов заказчиков, используемых строительной организацией при производстве работ в отчетном периоде и не нашедших отражение в справке о стоимости выполненных работ, подписанной заказчиком и подрядчиком (исполнителем работ).

Инвестиции в здания и сооружения – расходы на строительство зданий и сооружений, которые складываются из выполненных строительных работ и приходящихся на них прочих капитальных затрат, включаемых при вводе объекта в эксплуатацию в инвентарную стоимость здания (сооружения) (проектно-изыскательских работ, работ по отводу земельных участков под строительство и т.п.). Затраты на строительство зданий показываются включая затраты на коммуникации внутри здания, необходимые для его эксплуатации (вся система отопления и канализации внутри здания, внутренняя сеть газопровода, силовой и осветительной электропроводки, телефонной электропроводки, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъемники и лифты и т.д.).

В соответствии с направлением воспроизводства основных фондов инвестиции в основной капитал подразделяются на инвестиции, направляемые на строительство (новое строительство, расширение), реконструкцию и модернизацию (включая техническое перевооружение).

К новому строительству относится строительство вновь создаваемых объектов основных средств, зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). Если строительство намечается осуществлять очередями, то к новому строительству относятся первая и последующие очереди до ввода в действие всех запроектированных мощностей.

К расширению относится строительство дополнительных производств на действующем предприятии (сооружении), расширение существующих объектов в целях создания дополнительных или новых мощностей.

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств и их частей, связанное с изменением их параметров (количество помещений, высоты, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

К техническому перевооружению относится комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств, цехов, участков на основе внедрения передовой техники и технологии, механизации и автоматизации производства, замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным.

К работам по модернизации относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта основных средств, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.

Бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности в форме капитальных вложений в основные средства государственных (муниципальных) учреждений и государственных (муниципальных) унитарных предприятий предусматриваются в соответствии с долгосрочными целевыми программами, а также нормативными правовыми актами соответственно Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации либо в установленном указанными органами порядке решениями главных распорядителей бюджетных средств соответствующих бюджетов. Решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Российской Федерации в форме капитальных вложений в основные средства федеральных государственных учреждений сметной стоимостью более 1,5 миллиарда рублей и в объекты капитального строительства федеральных государственных унитарных предприятий независимо от их сметной стоимости, не включенные в долгосрочные целевые программы, принимаются Правительством Российской Федерации.

Решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Российской Федерации сметной стоимостью менее 1,5 миллиарда рублей, не включенные в долгосрочные целевые программы, принимаются главным распорядителем средств федерального бюджета (субъектом бюджетного планирования) в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. Решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности принимаются соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией муниципального образования.

Порядок отражения бюджетных ассигнований на осуществление бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности субъекта Российской Федерации и объекты муниципальной собственности в законе (решении) о бюджете и (или) в сводной бюджетной росписи устанавливается соответственно законом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом муниципального образования.

Бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности субъектов Российской Федерации и объекты капитального строительства муниципальной собственности в соответствии с инвестиционными проектами, софинансирование которых осуществляется за счет межбюджетных субсидий, подлежат утверждению соответственно законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации, решением представительного органа местного самоуправления о местном бюджете в составе ведомственной структуры расходов отдельно по каждому инвестиционному проекту и соответствующему ему виду расходов.

Бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в форме капитальных вложений в основные средства могут осуществляться в соответствии с концессионными соглашениями. Осуществление бюджетных

инвестиций из федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в объекты капитального строительства государственной и муниципальной собственности, которые не относятся (не могут быть отнесены) соответственно к государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, не допускается.

Федеральным законом о федеральном бюджете может предусматриваться предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование объектов капитального строительства государственной собственности субъектов Российской Федерации, бюджетные инвестиции в которые осуществляются из бюджетов субъектов Российской Федерации, или на предоставление соответствующих субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации на софинансирование объектов капитального строительства муниципальной собственности, бюджетные инвестиции в которые осуществляются из местных бюджетов.

Законом о бюджете субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление субсидий местным бюджетам на софинансирование объектов капитального строительства муниципальной собственности, бюджетные инвестиции в которые осуществляются из местных бюджетов. Бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства за счет средств федерального бюджета осуществляются в соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, порядок формирования и реализации которой устанавливается Правительством Российской Федерации.

Инвестиционный фонд – часть средств бюджета, подлежащая использованию в целях реализации инвестиционных проектов, осуществляемых на принципах государственно-частного партнерства.

К инвестиционным фондам относятся Инвестиционный фонд Российской Федерации и инвестиционные фонды субъектов Российской Федерации (региональные инвестиционные фонды).

Инвестиционные фонды субъектов Российской Федерации могут быть созданы в соответствии с законами субъектов Российской Федерации (за исключением законов субъектов Российской Федерации о бюджетах субъектов Российской Федерации).

Порядок формирования и использования бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации (инвестиционного фонда субъекта Российской Федерации) устанавливается Правительством Российской Федерации (высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации). В федеральном бюджете, бюджете субъекта Российской Федерации, местном бюджете могут предусматриваться бюджетные ассигнования на реализацию ведомственных целевых программ, разработка, утверждение и реализация которых осуществляются в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией.

Объем бюджетных ассигнований Федерального дорожного фонда утверждается федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период в размере не менее суммы установленного статьей 179.4 Бюджетного кодекса РФ базового объема бюджетных ассигнований Федерального дорожного фонда, скорректированного с учетом прогнозируемого уровня инфляции на очередной финансовый год и плановый период, и прогнозируемого объема доходов федерального бюджета.

Бюджетный кодекс РФ (с изменениями на 25 декабря 2012 года), ст.264_1, п.1, п.5; ст.79, п.1-2, п.4, п.6-7; ст.179_1; ст.179_2, п.1, п.3; ст.179_3; ст.179_4, п.3

Приказ Росстата от 11 марта 2009 года №37 «Об утверждении Методологических положений по системе статистических показателей, разрабатываемых в статистике строительства и инвестиций в основной капитал», п.2.1-2.4

2.2 Заказчик, застройщик, генеральный подрядчик, подрядчик в строительстве

Заказчик – это юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда или государственный контракт на строительство объекта недвижимости и осуществляющее свои обязанности в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Заказчиком может быть застройщик или иное лицо, уполномоченное застройщиком. 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 Российской Федерации.

Подрядчик – это юридическое или физическое лицо, которое выполняет работу по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

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. Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком – ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

[Приказ Росстата от 11 марта 2009 года №37 «Об утверждении Методологических положений по системе статистических показателей, разрабатываемых в статистике строительства и инвестиций в основной капитал», п.2.1](#)

[СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», Приложение А](#)

[Гражданский кодекс РФ \(с изменениями на 5 апреля 2013 года\), ст.1, п.16; ст.706, п.1, п.3](#)

2.3 Взаимоотношение сторон в капитальном строительстве. Договор строительного подряда

Застройщик (заказчик) определяет исполнителя работ:

- подрядчика (генподрядчика) на основе договора строительного подряда при подрядном способе строительства, в том числе по результатам тендера;
- на основе собственной распорядительной документации при ведении строительства организацией, совмещающей функции застройщика (заказчика) и исполнителя работ.

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. Контракт между государственным заказчиком и подрядчиком заключается в течение 30 дней после получения подрядчиком документов, удостоверяющих его победу на конкурсах (торгах).

Государственные заказчики при заключении контрактов на передачу части своих функций другим хозяйствующим субъектам должны предусматривать в них обязательства по выполнению переданных им функций, эффективному использованию выделяемых средств, а также ответственность сторон за нарушение принятых обязательств. Государственные контракты заключаются с подрядной организацией, победившей на конкурсе (торгах) на основании исходных условий (стоимость, сроки и другие показатели, определяемые в соответствии с федеральными и межгосударственными целевыми программами), на весь период строительства объектов в порядке, устанавливаемом Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства с участием Министерства экономики Российской Федерации и Министерства финансов Российской Федерации.

Срок строительства объекта в целом определяется на основании исходных условий и может быть уточнен по итогам проведения конкурсов (торгов). Сроки приемки отдельных очередей, пусковых комплексов, зданий, сооружений определяются сторонами. Стоимость работ по строительству объекта определяется на основании проведенных конкурсов (торгов) в пределах исходных условий. Уточнение стоимости, вызванное объективными причинами в процессе строительства, производится по договоренности сторон. Выделение дополнительных финансовых средств при увеличении стоимости строительства производится государственным заказчиком по согласованию с органом, выделившим эти средства. Объемы подрядных работ и необходимые финансовые средства определяются в контракте с разбивкой по годам в соответствии с календарным планом строительства и сроками ввода в действие мощностей и объектов. В случаях уменьшения размера финансовых ресурсов на очередной год или нарушения непрерывности финансирования срок строительства уточняется сторонами. При этом государственный заказчик возмещает подрядчику убытки.

Государственный заказчик выделяет подрядчику в установленном порядке аванс, обеспечивает своевременное и непрерывное финансирование строительства. Размер, сроки перечисления аванса, порядок его погашения, а также условия промежуточных расчетов за выполненные работы в пределах 95 процентов их стоимости устанавливаются при заключении контракта. В случаях, установленных актами Правительства Российской Федерации, условия промежуточных расчетов за выполненные работы могут устанавливаться в пределах 99 процентов их стоимости. При необеспечении установленных контрактом сроков ввода в действие предприятий, зданий, сооружений, пусковых комплексов и очередей, а также отдельных объектов бюджетное финансирование и льготное государственное кредитование их строительства приостанавливаются органом, выделившим эти средства. Решение о завершении строительства принимается в установленном порядке по предложению государственного заказчика, согласованному с Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и другими заинтересованными министерствами и ведомствами. Споры о возмещении убытков рассматриваются судом. Подрядчик обязан устранить допущенные по его вине дефекты, обнаруженные в течение 12 месяцев со дня приемки объекта в эксплуатацию, если иной срок не установлен в контракте.

Застройщик (заказчик) передает исполнителю работ проектную документацию:

- утверждаемую часть, в том числе проект организации строительства (ПОС);
- рабочую документацию на весь объект или на определенные этапы работ.

Проектная документация должна быть допущена к производству работ застройщиком (заказчиком) подписью ответственного лица или путем простановки штампа. Исполнитель работ (подрядчик) в соответствии с действующим законодательством, выполняет входной контроль переданной ему для исполнения документации, передает застройщику (заказчику) перечень выявленных в ней недостатков, проверяет их устранение. Срок выполнения входного контроля проектной документации устанавливается в договоре. Застройщик (заказчик) должен подготовить для строительства территории строительной площадки, обеспечив своевременное начало работы, в том числе передать в пользование исполнителю работ необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечить переселение лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях, обеспечить подводку инженерных сетей, транспортирование грузов.

Участники строительства своими распорядительными документами (приказами) назначают персонально ответственных за объект должностных лиц:

- ответственного представителя технадзора застройщика (заказчика) – должностное лицо, отвечающее за ведение технического надзора;
- ответственного производителя работ – должностное лицо, отвечающее за выполнение и качество работ;
- ответственного представителя проектировщика – должностное лицо, отвечающее за ведение авторского надзора, в случаях когда авторский надзор выполняется.

Указанные должностные лица должны иметь соответствующую квалификацию. Для объекта, возводимого организацией, выполняющей функции застройщика (заказчика) и исполнителя работ (подрядчика), указанные должностные лица назначает руководитель этой организации. При этом совмещение функций ответственного производителя работ и ответственного представителя технадзора одним подразделением или должностным лицом этой организации недопустимо.

Застройщик (заказчик) заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до начала работ на строительной площадке направляет в соответствующий орган госархстройнадзора извещение о начале строительных работ, представив одновременно:

- копию разрешения на строительство, выданного в установленном порядке;
- копии лицензий на право выполнения исполнителями строительно-монтажных работ (в случае необходимости – также лицензию на выполнение функций заказчика) по данному типу объектов, а также копию сертификата на систему менеджмента качества исполнителя работ при ее наличии;
- проектную документацию (согласованную и утвержденную в установленном порядке) в объеме, достаточном для выполнения заявленного этапа строительства;
- решения по технике безопасности;
- копию стройгенплана, согласованного в установленном порядке;
- приказы застройщика или заказчика и подрядчика (при подрядном способе строительства), а также проектировщика при наличии авторского надзора о назначении на строительство объекта ответственных должностных лиц;
- копию документа о вынесении в натуру линий регулирования застройки и геодезической разбивочной основы;
- прошнурованный общий и специальные журналы работ.

При въезде на площадку устанавливают информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа госархстройнадзора или местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта. Исполнитель работ должен обеспечивать доступ на территорию стройплощадки и возводимого объекта представителям застройщика (заказчика), органам государственного контроля (надзора), авторского надзора и местного самоуправления; предоставлять им необходимую документацию.

По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, исполнитель работ не позднее чем за 3 рабочих дня извещает застройщика (заказчика), представителей органов государственного контроля (надзора) и авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры. Решение о прекращении или приостановке строительства принимает застройщик (заказчик) и извещает о принятом решении исполнителя работ (подрядчика), орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного надзора. Застройщик (заказчик) и исполнитель работ не позднее чем через месяц составляют акт о приемке выполненной части объекта с описанием состояния объекта, указанием объемов и стоимости выполненных работ, ведомость примененных (смонтированных) на объекте оборудования, материалов и конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования, материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций. При необходимости проектировщик по договору с застройщиком (заказчиком) разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а подрядчик (исполнитель работ) выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

По завершении работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также договором строительного подряда (при подрядном способе строительства), участники строительства с участием органов власти и (или) самоуправления, уполномоченных этими органами организаций, органов государственного контроля (надзора) осуществляют завершающую оценку соответствия законченного строительством объекта в форме приемки и ввода его в эксплуатацию. Состав участников и процедуры оценки соответствия обязательным требованиям определяются соответствующими техническими регламентами, а до их принятия – строительными нормами и правилами, в том числе территориальными и ведомственными, действующими на момент приемки на территории расположения объекта. Процедуры оценки соответствия при приемке объекта выполняются застройщиком (заказчиком) или по его поручению службой технадзора с участием исполнителя работ (подрядчика) и, в зависимости от вида объекта, представителей органов государственного контроля (надзора) и местного самоуправления, организации (организаций), которой предстоит эксплуатировать объект после ввода его в эксплуатацию, территориальных организаций, эксплуатирующих внешние инженерные сети. Застройщик (заказчик) может привлечь также независимого эксперта (экспертов).

Ответственность сторон:

1. Заказчики (застройщики) несут ответственность за своевременную подготовку к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг) вводимых в действие объектов (укомплектование их кадрами, обеспечение сырьем, энергоресурсами и др.), за проведение комплексного опробования (вхолостую и на рабочих режимах) оборудования с участием проектных, строительных и монтажных организаций, а при необходимости – и заводов – изготовителей оборудования, за наладку технологических процессов, ввод в эксплуатацию производственных мощностей и объектов в установленные сроки, выпуск продукции (оказание услуг) и освоение проектных мощностей в сроки, предусмотренные действующими нормами.

2. Проектные организации несут ответственность за соответствие мощностей и других технико-экономических показателей объектов, введенных в эксплуатацию, мощностям и показателям, предусмотренным проектом, и за решение вопросов, связанных с проектированием, возникающих в процессе приемки объектов в эксплуатацию и освоения их проектных мощностей.

3. Научно-исследовательские организации несут ответственность за соответствие выданных ими исходных данных для проектирования достижениям научно-технического прогресса в области новых технологических процессов, оборудования и материалов.

4. Строительно-монтажные организации несут ответственность за выполнение строительных и монтажных работ в соответствии с проектом и в установленные сроки, за надлежащее качество этих работ, проведение индивидуальных испытаний смонтированного ими оборудования,

своевременное устранение недоделок, выявленных в процессе приемки строительных и монтажных работ и комплексного опробования оборудования, своевременный ввод в действие производственных мощностей и объектов.

5. В случае нарушения правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов председатели и члены комиссии, а также лица, понуждающие к приемке в эксплуатацию объектов с нарушением настоящих правил, привлекаются к административной, дисциплинарной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Гражданский кодекс РФ (часть вторая) (с изменениями на 14 июня 2012 года), ст.702

Постановление от 14 августа 1993 года №812 «Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации» (с изменениями на 17 апреля 2012 года), п.2-п.5, п.8, п.10, Основных положений.

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», п.4.1, п.4.3, п.4.6-4.7, п.4.14-4.15, п.5.1-5.2, п.5.15, п.7.1, п.7.4

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», п.5.16.1, п.5.16.3 применяется на обязательной основе (Распоряжение Правительства РФ от 21 июня 2010 г. №1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил»)

СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов», п.2.1-2.5 Основных положений