

2. Организация инвестиционно-строительных процессов.

2.1. Методология инвестиций в строительство.

2.2. Заказчик, застройщик, генеральный подрядчик, подрядчик в строительстве. Взаимоотношение сторон в капитальном строительстве.

2.3. Договор строительного подряда.

Методология инвестиций в строительство.

В соответствии с Законом РФ *«Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»* под инвестициями понимаются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской или иной деятельности в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта.

Таким образом, *инвестиции*- это капитал, вкладываемый в различные объекты деятельности для получения полезного эффекта. Это денежные средства, имущественные и интеллектуальные ценности государства, юридических и физических лиц, направленные на создание новых предприятий, развитие, реконструкцию и техническое переоснащение действующих, приобретение недвижимости и др. с целью получения прибыли или иного положительного эффекта.

Понятие инвестиционного проекта, содержание, классификация.

Инвестиционный проект-это комплексный план мероприятий, направленный на создание нового или реконструкцию действующего производства товаров и услуг, для достижения стратегических целей фирмы, получения экономического и другого положительного эффекта.

Под *инвестиционным проектом* в узком смысле понимается комплект документов, содержащий обоснованную цель предстоящей деятельности и определенные мероприятия, направленные на ее достижение.

Поэтому *инвестиционный проект* можно трактовать как:

- деятельность, предполагающая осуществление комплекса каких-либо действий, обеспечивающих достижение определенных целей, получение определенных результатов;
- система, включающая в себя определенный набор организационно-правовых и расчетно-финансовых документов, необходимых для осуществления каких-либо действий или описывающих такие действия.

В нем раскрываются возможности фирмы (резюме), виды товаров и услуг, рынки сбыта товаров, конкуренция на рынках сбыта, план маркетинга, план производства, финансовый план.

Бизнес-план инвестиционного проекта.

Бизнес-планом является строго структурированный, требующий необходимой проработки документ, который описывает цели предприятия и способы их осуществления. Специфика бизнес-плана состоит не только в точности и достоверности количественных показателей, но и в содержательном обосновании идей проекта, их качестве.

Бизнес-план рассматривается как инструмент для привлечения финансов, а для инвесторов является гарантией стабильного и оптимального вложения капитала. Тщательное обоснование бизнес-плана находит у инвесторов уверенность в результативности и безопасности вложений.

Эффективность инвестиционного проекта.

Эффективность инвестиционного проекта отражает соответствие проекта целям и интересам его участников. Необходимо оценивать следующие виды эффективности:

- эффективность проекта в целом включает в себя общественную социально-экономическую и коммерческую (финансовую) эффективность проекта;
- эффективность участия в проекте определяется с целью проверки реализуемости инвестиционного проекта и заинтересованности в нем всех его участников.

Методы оценки инвестиционных проектов.

Различают как простые, так и сложные методы оценки инвестиционного проекта.

К простым методам оценки инвестиционных проектов относят:

- **определение срока окупаемости инвестиций** – это период времени, в конце которого сумма прироста денежных средств от реализации инвестиционного проекта будет равна первоначальной сумме вложения капитала в инвестиционный проект. То есть срок окупаемости характеризует период времени, в течение которого сделанные инвестором вложения в проект возмещаются доходами от его реализации.

Срок окупаемости можно определить с учетом и без учета дисконтирования денежных потоков. Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до «момента окупаемости с учетом дисконтирования». Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход становится и в дальнейшем остается неотрицательным;

- **метод расчета отдачи на вложенный капитал** – этот метод основывается на использовании информации о денежных потоках, о возможности получения прибыли от реализации инвестиционного проекта. Этот метод имеет ряд недостатков, обусловленных тем, что не учитывает временной составляющей

денежных потоков, не делает различия между проектами с одинаковой суммой среднегодовой прибыли, но варьирующей суммой прибыли по годам, между проектами, имеющими одинаковую среднегодовую прибыль, но генерируемую в течение различного количества лет.

К сложным методам оценки инвестиционных проектов относят:

- методику определения стоимости инвестиций при использовании сложных процентов-базируется на реинвестировании годового процентного дохода. В результате инвестор получает доход как с первоначально вложенного капитала, так и с процентов, полученных в предыдущие годы.

Сущность капитального строительства.

Капитальное строительство обеспечивает расширенное воспроизводство производственных мощностей и основных фондов для всего народного хозяйства. Оно вместе с машиностроением создает для всех отраслей основные фонды. Результатом строительства являются сооружения различного функционального назначения. Основой для его осуществления являются капитальные вложения. Они направляются на новое строительство, модернизацию и воспроизводство действующего предприятия, техническое оснащение производственного процесса, расширение объекта и т. д.

К новому строительству относится строительство комплекса объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения вновь создаваемых предприятий, филиалов или отдельных производств на новых площадках по первоначально утвержденному проекту, которые после их ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе.

Расширение-строительство дополнительных производств, отдельных цехов на действующем предприятии. К нему относится строительство новых филиалов и производств, которые после их ввода в эксплуатацию будут входить в состав действующего предприятия или организации.

Реконструкция действующих предприятий и организаций-полное или частичное переустройство существующих производств, цехов и других объектов без расширения сооружений основного назначения, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономического уровня в целях увеличения производственных мощностей.

Основной целью реконструкции и технического перевооружения является повышение эффективности производства через его техническое перевооружение и за счет увеличения выпуска продукции, улучшения ее качества и снижения издержек производства.

Капитальные вложения являются финансовым источником для осуществления капитального строительства.

Капитальное строительство-процесс создания производственных и непроизводственных основных фондов путем строительства новых, расширения, реконструкции, технического перевооружения и модернизации действующих объектов. С его помощью ведется реновация физически и морально изношенных

основных фондов. Оно охватывает все стадии создания основных фондов, начиная от проектирования объектов и кончая вводом их в действие. Решающими его стадиями являются осуществление комплекса строительно-монтажных работ, наладка и опробование установленного оборудования в работе и обеспечение ввода в действие строящихся объектов.

Капитальное строительство включает проектно-изыскательские работы и научно-исследовательские, строительные и монтажные организации, предприятия стройиндустрии, производство строительных материалов и транспорт.

Субъекты инвестиционно-строительной деятельности.

Взаимоотношения сторон в капитальном строительстве.

Инвестор-субъект инвестиционной деятельности, который осуществляет при помощи собственных или заемных средств финансирование строительного объекта. Он располагает юридическими правами на результаты финансирования; определяет диапазон приложения капитальных вложений; разрабатывает контракты на строительство объекта; решает вопросы относительно организационных форм строительства с целью определения проектировщика, подрядчика, поставщика на торгах, с помощью частных предложений.

Инвестор является заказчиком, кредитором, покупателем объекта строительства, выполняет функции застройщика.

Технический заказчик.

Федеральный закон РФ от 28.11.2011 № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и иные законодательные акты РФ» установил: **технический заказчик**-физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют 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, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Профессиональное выполнение **функций технического заказчика** обеспечит инвестору уверенность в качестве выполняемых работ, а также в сроках их выполнения. Под определением функций **технического заказчика** следует понимать целый ряд услуг, перечень которых оговаривается при подписании Договора.

Одной из составляющих успешной реализации проекта является грамотно составленное техническое задание, в котором будут предусмотрены все особенности возводимого объекта с архитектурной, юридической, экономической и технической точек зрения. Понимание того, что должен получить инвестор в конечном итоге, делает услугу **технического заказчика** максимально удобной.

В процессе работы техническим заказчиком выполняются следующие задачи:

- выбор площадки под строительство;
- подготовка бизнес-плана и технико-экономического обоснования проекта;
- получение данных для проектирования объектов строительства (геодезические, геологические и гидрологические изыскания);
- оформление разрешений на присоединение инженерных коммуникаций;
- контроль над сроками действия выданных **технических условий** на присоединение инженерных коммуникаций;
- получение строительного паспорта;
- оформление разрешительной документации на строительство;
- подготовка задания на проектирование;
- технический надзор за ходом строительства;
- сбор и предоставление документации для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Застройщик-юридическое или физическое лицо, которое обладает правами на участок земли под застройку. Он землевладелец. Технический заказчик использует землю под застройку на правах аренды.

Подрядчик-строительная фирма, осуществляющая строительство по договору подряда или контракту.

Генеральный подрядчик-организация, являющаяся главным исполнителем договора подряда. В процессе строительства важную роль играет четкое и грамотное распределение обязательств между всеми его участниками. Одну из наиболее значимых функций и выполняет генеральный подрядчик.

Функции генерального подрядчика.

- обеспечение строительства необходимыми материально-техническими ресурсами;
- организация всего комплекса работ по строительству объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией;
- выполнение всех работ в соответствии с общим графиком строительства и планом финансирования объекта как собственными силами, так и силами привлекаемых субподрядных организаций;
- координация строительства, в том числе координация деятельности субподрядных организаций;
- обеспечение соблюдения технологий при строительстве объекта;
- обеспечение охраны труда, техники безопасности, пожарной безопасности, рационального использования территории и охраны окружающей среды при строительстве объекта;

- сдача объекта в эксплуатацию, в т.ч. оформление исполнительной документации.

Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за строительство объекта в соответствии с условиями договора, проекта, требованиями норм и правил строительства, стоимостью заказа. Он может привлекать на условиях субподряда к выполнению отдельных видов работ или для строительства отдельных объектов или сооружений субподрядные строительные, монтажные специализированные организации. Таким образом, в инвестиционном процессе создания нового объекта строительства участвуют несколько независимых организаций, которые имеют разнообразные целевые задачи в осуществлении своего экономического эффекта.

Главной целью инвестора и заказчика является сооружение объекта и ввод его в эксплуатацию при условии минимальных затрат капитальных вложений в наиболее короткие сроки с целью получения дохода.

Основной задачей подрядчика является достижение максимальной прибыли и рентабельности работ. Достижение цели осуществляется двумя путями:

- путем увеличения расценок строительно-монтажных работ (СМР), т. е. путем повышения цены строительства;

- путем уменьшения затрат на основе внедрения достижений научно-технического прогресса и инновационных технологий.

Первый путь более доступный, но он противоречит главной задаче инвестора и заказчика-введению объекта в эксплуатацию при минимальных капитальных вложениях. Чтобы преодолеть названные противоречия, необходимы определенные стимулы, которые объединили бы интересы всех участников строительства в достижении поставленной задачи.

В системе капитального строительства организационные формы и организационные отношения между участниками инвестиционного процесса очень важны для достижения итоговой цели строительства.

Инвестиционный цикл в строительстве.

Инвестиционный цикл-это период, охватывающий процесс создания инвестиционного товара на основе кругооборота капитала (производственных фондов). Каждое предприятие имеет свой вид деятельности и объект управления. У изыскательской организации объектом управления значится процесс выбора места постройки зданий, сооружений и промышленных комплексов, у проектных организаций – процесс производства, в котором производственные фонды-сырье (материалы, полуфабрикаты, изделия, конструкции), комплексный ресурс (технические средства, финансы и труд рабочих)-переносятся на готовую продукцию.

В процессе производства происходит кругооборот производственных фондов. Оборотные средства полностью, а основные фонды не полностью, в виде амортизации, переходят в новое качество, в готовую строительную продукцию.

В реализации фондов в процессе производства участвуют строительно-монтажные организации (генподрядные и субподрядные) и их предприятия

и подразделения, выполняющие комплексы работ.

Процесс-возведение зданий и сооружений-является объектом управления для генподрядной организации. Для других организаций, участвующих в производственном процессе, являются работы, которые они выполняют в составе этого процесса.

Для каждой строительной фирмы процесс управления имеет свои границы объема и времени в виде производственных программ на определенный период.

Жизненный цикл инвестиционного проекта-временной промежуток с момента появления инвестиционного проекта до его завершения. Этот цикл делится на фазы: концептуальную фазу, планирование и проектирование, реализацию, завершение. Фазы делятся на стадии, этапы. Когда речь идет о конкретном случае инвестиционного проекта – проектировании и строительстве конкретного строительного объекта, комплекс проводимых работ обычно именуют «инвестиционным циклом».

Инвестиционный цикл разделяют на стадии: предпроектную, инженерные изыскания, проектирование, производство строительно-монтажных работ, пусконаладочные работы.

Надежностью называют способность системы нормально функционировать в заданных условиях эксплуатации в течение заданного промежутка времени. В строительстве понятие надежности находит более широкое применение-это надежность проектируемых конструкций, надежность функционирования сооружения в целом, надежность организационных систем.

Основные принципы инвестиционно-строительной сферы.

Становление и функционирование рыночной экономики осуществляется с соблюдением определенных принципов. Оценка степени их реализации позволяет определиться с уровнем развития рыночных отношений в стране. Наиболее значимыми принципами в инвестиционно-строительной сфере являются следующие.

Принцип рыночных форм ценообразования. Ценообразование при рыночном регулировании хозяйства в стране осуществляется в двух формах. Это свободные цены на большую часть товаров, работ и услуг, т. е. цена определяется на рынке, в процессе согласования интересов участников инвестиционно-строительной деятельности.

В ряде случаев цены на товары (работы, услуги) регулируются государством, хотя и устанавливаются они или производителями, или специальными комиссиями. Такая ситуация складывается в случае, если производители продукции по определенным критериям относятся к монополистам. Большей частью это организационные структуры естественных монополий.

Либерализация предпринимательской деятельности. Реализация этого принципа позволяет любому юридическому или физическому лицу заниматься любым видом деятельности, за исключением отдельных видов деятельности, запрещенных законом. В строительных организациях этот принцип к настоящему

времени реализован почти полностью: ограничения имеют место только при проведении некоторых специальных строительно-монтажных работ.

Наличие различных форм собственности с преобладанием частной. Так, почти все строительные организации в РФ имеют частную и смешанную формы собственности, образованные в результате приватизации.

Демонополизация и концентрация производства. Известно, что монополизм снижает конкурентоспособность. Открытость внутреннего и внешнего рынков, что, с одной стороны, увеличивает количество конкурентов для российских организаций, а с другой – способствует заключению договоров на выполнение строительных работ российскими организациями и получению дополнительных средств.

Договорные формы взаимоотношений между хозяйствующими субъектами. Механизм поиска и закрепления в контрактах взаимоотношений сторон решается на основе проведения инвестиционных конкурсов и подрядных торгов.

Исключительное право собственника по регулированию деятельности хозяйствующих субъектов, когда собственник или непосредственно управляет деятельностью организации, или через своего посредника косвенно реализует свои желания с целью наиболее эффективно использовать свой капитал. Строительные организации создаются и работают в следующих организационно-правовых формах: акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, производственные кооперативы и хозяйственные товарищества.

Бюджетное финансирование инвестиций.

Средства бюджета считаются прогрессивным механизмом централизованного влияния государства на пути и темпы развития экономики.

Инструментами государства являются: налоговый, бюджетный механизмы, денежно-кредитная политика.

Налоговые льготы освобождают для предприятий инвестиции, которые необходимы для ускорения развития-пополнения основных и оборотных средств. Централизованные закупки и финансирование ускоряют реализацию крупных инвестиционных проектов, улучшают социально-экономическую инфраструктуру и ускоряют НТП путем финансирования научных и учебных институтов.

Денежно-кредитная политика регулирует денежное предложение в экономике, существенно влияя на темпы ее развития, величину процентных ставок, курса национальной валюты.

Бюджетные средства должны предоставляться, если соответствующий проект обеспечивает наибольшую результативность.

Финансированию из бюджета присущи принципы:

- максимальный экономический и социальный эффект с минимумом затрат.
- целевой характер использования бюджетных ресурсов;
- предоставление бюджетных средств хозяйствующим субъектам в меру выполнения плана и с учетом использования ранее выделенных ассигнований.

Бюджетное финансирование бывает возвратным и безвозвратным.

Безвозвратное финансирование осуществляется с целью развития новых направлений производственной деятельности. Бюджетные средства направляются на реализацию конверсионных, оборонных, экологических и других объектов, не рассчитанных на коммерческую отдачу или ее быстрое получение.

Возвратное финансирование ориентировано на коммерческий эффект от осуществляемого инвестиционного проекта. Любая поддержка от государства необходима на ранних стадиях реализации проекта. Поэтому возвратное бюджетное финансирование представлено системой льгот (налоговых, кредитных), носящих временный характер. Благоприятные показатели развития общества и хозяйственных отношений зависят от роста эффективных инвестиционных вложений, создающих конкуренцию. Поэтому необходима база методов, которая ориентирована на увеличение эффективности инвестиций в реальный сектор экономики.

Эффективность инвестиционных вложений обеспечивается ускорением их оборачиваемости, снижением их издержек и повышением полезной отдачи. Но не все эти факторы повышения эффективности инвестиций благоприятны при одинаковых условиях. Например, возможность быстрого оборота вложенных средств появляется в непроизводственной сфере (коммерция и др.). Хотя создание конкуренции, рост производства и объемов, улучшение уровня жизни граждан и определяют суть эффективности инвестиций. Становление и развитие рыночных отношений в строительном секторе экономики привело к образованию **управленческих фирм**. Эти организации в первую очередь решают задачи, связанные с привлечением инвестиций в строительство конкретного объекта и только потом исполняют традиционные функции заказчика-организуют, контролируют, обеспечивают финансирование проектных и строительно-монтажных работ, осуществляют ввод объекта в эксплуатацию.

В основе деятельности организаций такого типа лежит методология управления инвестиционными проектами. Отсюда естественное стремление использовать в качестве основного рабочего инструмента системы управления проектами.

Системы такого типа изначально предназначены для организационно-технологического моделирования сложных процессов. Они весьма полезны для обеспечения взаимодействия строительных подрядчиков, планирования и оптимизации использования ресурсов, контроля хода работ и т.п..

В основу этой методики положены **балансовый метод** планирования инвестиций и принцип индексирования затрат во времени. Исходными данными для расчетов служит понятная и доступная всем строительная информация:

сметная стоимость строительства;

- календарный план возведения объекта;

- прогноз изменения индекса пересчета сметных цен.

Методика позволяет учесть все прошлые затраты каждого участника строительства. Формирование балансовой модели производится в диалоговом

режиме при постоянном отслеживании конечной стоимости единицы строительной продукции (например, 1м² площади).

Возникающий дефицит средств может быть компенсирован заемными средствами. Для этого методика содержит механизм формирования кредитной линии.

Результаты расчета:

- графики инвестиций;
- графики платежей подрядчикам;
- план кредитования (кредитная линия);
- баланс денежных потоков по плановым периодам.

Главные достоинства балансовой методики расчета инвестиций:

- доступность исходных данных;
- понятный любому участнику строительства алгоритм расчетов;
- наглядность результатов;
- увязка в единой балансовой модели экономических интересов основных участников строительства.

К недостатком в первую очередь следует отнести то, что для расчетов используется интегральный показатель затрат в строительстве-сметная стоимость, что снижает точность планирования.

Тем не менее, данный метод позволяет в короткие сроки проработать основные варианты взаимоотношений участников строительства и принять принципиальное решение по реализации конкретного инвестиционного проекта.

Методы финансирования инвестиционных проектов.

Венчурный (рисковый) капитал-форма вложения капитала в объекты инвестирования с высоким уровнем риска в расчете на быстрое получение высокой нормы дохода.

Проектное финансирование-финансирование инвестиционных проектов, характеризующееся способом обеспечения возвратности вложений, в основе которого лежат доходы, которые будут получены в будущем от реализации инвестиционного проекта.

Инвестиционные риски.

Инвестиционный риск-это риск обесценивания капиталовложений из-за действий государственных органов власти и управления.

Цель управления инвестиционным портфелем состоит в увеличении его рыночной стоимости. Но высокая ожидаемая доходность связана с высоким риском его неполучения или риском потери вложенного капитала. При управлении инвестиционным портфелем проводится полная оценка его уровня риска, затем планируется уровень доходности инвестиционного портфеля.

Классификация инвестиционных рисков:

- систематический (рыночный) риск: риск изменения процентной ставки; валютный риск; инфляционный риск; политический риск;
- несистематический риск: отраслевой риск; деловой риск; кредитный риск.

Договор строительного подряда.

Стороны и условия договора строительного подряда.

От того, насколько юридически грамотно будут определены условия договора строительного подряда, зависит степень правовой защищенности его участников. Понятие договора строительного подряда раскрывается в статье 740 Гражданского кодекса РФ. Согласно этой статье «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену».

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания, в том числе жилого дома, сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, связанных со строящимся объектом.

Элементы договора строительного подряда.

К элементам договора строительного подряда относятся: стороны, предмет, объект, форма, цена, срок.

Стороны. Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик.

Предмет и объект договора. Предметом договора строительного подряда является как сам процесс выполнения работы, так и ее овеществленный результат. Необходимо в тексте договора дать характеристику объекта строительства или иных работ, связанных с объектом строительства. Условие договора, определяющее предмет, должно содержать: наименование и месторасположение объекта строительства; характеристику проектной документации; перечень монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом, которые обязан осуществить подрядчик.

Форма. Форма договора строительного подряда специально не регламентируется и подчиняется общим правилам оформления сделок. Согласно общим правилам ГК РФ договор строительного подряда заключается в простой письменной форме и удостоверяется нотариально.

Цена. Цена в договоре строительного подряда имеет значение существенного условия, которое подлежит обязательному согласованию. Цена договора обычно определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования и т.д.. Цена, указанная в договоре, может быть твердой или приблизительной.

Срок. Срок в договоре строительного подряда также относится к существенным условиям.

Содержание договора. Содержание договора строительного подряда составляют права и обязанности сторон.

В гражданском обороте, основанном на рыночных отношениях, договор строительного подряда занимает особое место. И прежде всего это связано с тем, что в строительной сфере произошло резкое изменение источников инвестиций -от бюджетного финансирования к преобладанию внебюджетных (частных) источников. Изменение источников финансирования неизбежно влечет за собой повышенную имущественную ответственность участников правоотношений, как заказчика-застройщика, так и подрядчика, в том числе за возможные риски.