МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИКО-ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ

НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ

Специальность: финансы и кредит

Учебная дисциплина: инвестиции

Курсовая работа

на тему: Механизм финансирования инвестиций в основные фонды

.

г.Нижний Новгород 2008г.

**Содержание**

Введение

I. Понятие и организация подрядного и хозяйственного способа в строительстве

1. Подрядный способ производства работ

2. Договор подряда

2.1 Виды договора подряда

2.1.1 Договор генерального строительного подряда

2.1.2 Договор о предоставлении услуг технического заказчика

2.1.3 Договор подряда на проведение проектных и изыскательских работ

2.1.4 Договор строительного подряда

2.1.5 Договор субподряда в строительстве

3. Хозяйственный способ производства работ

II. Роль финансово-кредитных институтов при финансировании строительства

1. Сущность капитальных вложений

2. Условия открытия финансирования капитальных вложений

2.1 Финансирование капитальных вложений при подрядном способе ведения работ

2.2 Финансирование капитальных вложений при хозяйственном способе строительства

3. Кредитоспособность строительных организаций. Долгосрочное и краткосрочное кредитование

Задача

Заключение

Список литературы

**I. Понятие и организация подрядного и хозяйственного способа в строительстве**

В строительстве применяются две организационные формы производства строительных работ: подрядный и хозяйственный способы производства работ.

**1. Подрядный способ производства работ**

При подрядном способе строительные работы выполняют строительные и строительно-монтажные организации. Подрядные отношения в строительстве с заказчиками строятся на основе договоров строительного подряда. 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 последствие и уплатить обусловленную цену (ст. 740 ГК РФ). Существует несколько видов договора подряда.

**2.Договор подряда**

Подрядные отношения были известны еще римскому праву, в котором договор подряда рассматривался в качестве разновидности договора найма вещей, работ (подряда) или услуг. В настоящее время подряд широко используется и является важным элементом гражданских правоотношений. Статья 702 ГК РФ определяет договор подряда как соглашение, в силу которого 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. Объект договора подряда. В отличие от иных гражданско-правовых обязательств, обязательства подрядного типа регулируют экономические отношения по оказанию услуг. Иными словами, обязательства по договору подряда относятся к таким обязательствам, в которых должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать, т.е. выполнить определенный объем работ. Предметом договора подряда является овеществленный результат выполненных подрядчиком работ. Стороны договора подряда. Сторонами договора подряда являются заказчик и подрядчик, которыми могут быть организации, наделенные правами юридического лица, а также дееспособные граждане. Часто подрядчику для выполнения работ по договору подряда необходимо обладать лицензией. Целесообразна поэтому деятельность так называемых профессиональных заказчиков, которые по договору подряда с гражданами и организациями принимают на себя выполнение функций заказчика по возведению зданий, сооружений либо выполнению иных работ для третьих лиц. Кроме того, если деятельность гражданина носит не разовый, а постоянный характер, то он должен иметь патент (лицензию) на право осуществления индивидуальной трудовой деятельности. Цена договора подряда. Цена договора подряда не является его существенным условием, т.е. стороны могут не определять ее в своем договоре подряда, в этом случае она будет определяться по правилам п.3 ст.424 ГК РФ, т.е. исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные подрядные работы. Согласно ст.708 ГК РФ, в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре подряда могут быть зафиксированы также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки), которые могут быть изменены в случаях и в порядке, предусмотренных договором Договор подряда содержит приложения:

Договор подряда содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Техническое задание;
* Перечень материалов;
* Перечень оборудования;
* Смета;
* Правоустанавливающие документы на земельный участок (копия);
* Разрешения (лицензии) генподрядчика на осуществление строительных работ (копия);

Договор подряда содержит сопутствующие документы:

* Акт приема-передачи оборудования;
* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий.

**2.1 Виды договора подряда**

**2.1.1 Договор генерального строительного подряда**

Договор строительного генерального подряда (далее – договор генподряда) широко применяется в сфере капитального строительства: заказчик заключает договор подряда с одной строительной организацией — генеральным подрядчиком (далее – генподрядчиком), который ведет управление объектом строительства, и в свою очередь, для выполнения отдельных комплексов работ может привлекать специализированные организации на основе договора субподряда, т. е. в качестве субподрядчиков. По договору генподряда, заказчик состоит в договорных отношениях только с генподрядчиком, который отвечает перед ним за выполнение всех работ качественно и в сроки, предусмотренные договором генподряда, в том числе работ, выполняемых субподрядными организациями. Предметом договора генподряда является результат деятельности генподрядчика. Объектами договора генподряда являются объекты недвижимости. Цена договора генподряда, как правило, определяется путем составления сметы. Цена работы (смета) по договору генподряда может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре генподряда цена работы считается твердой (п.4 ст.709 ГК РФ). В соответствии со ст.743 ГК РФ генподрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования. Техническая документация по договору генподряда. Техническая документация при выполнении строительных работ представляет собой набор подготовленных в соответствии с требованиями нормативных документов схем, чертежей, графиков, расчетов, а также иных документов, необходимых для выполнения подрядных строительных работ. Договором генподряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию. Дополнительные условия договора генподряда. Важным условием договора генподряда является определение гарантийного срока, на протяжении которого генподрядчик гарантирует достижение объектом строительства показателей, указанных в технической документации, и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором генподряда.

Договор генподряда содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Техническое задание;
* Перечень материалов;
* Перечень оборудования;
* Перечень технической документации;
* Смета;
* Правоустанавливающие документы на земельный участок (копия);
* Разрешения (лицензии) собственника объекта недвижимости на проведение работ (копия);
* Разрешения (лицензии) генподрядчика на осуществление строительных работ (копия);
* Страховой полис (копия);
* Регламент проведения работ.

Договор генподряда содержит сопутствующие документы:

* Акт приема-передачи оборудования;
* Акт приема-передачи технической документации;
* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий

**2.1.2 Договор о предоставлении услуг технического заказчика**

Договор о предоставлении услуг технического заказчика применяется в сфере строительства объектов недвижимости и регулирует взаимоотношения между инвестором и техническим заказчиком. Суть договора заключается в том, что технический заказчик обязуется оказать услуги по строительству объекта недвижимости за счет и по поручению инвестора. В договоре определяются услуги, которые обязуется оказать технический заказчик, и порядок инвестирования строительства. Предмет договора о предоставлении услуг технического заказчика. По договору о предоставлении услуг технического заказчика технический заказчик обязуется по поручению и за счет инвестора на возмездной основе оказать определенные услуги по строительству объекта недвижимости. Инвестор при этом обязуется предоставить средства, обеспечивающие выполнение услуг, проектирование и строительство зданий, и подлежащие целевому распределению. Предметом договора о предоставлении услуг технического заказчика является результат деятельности технического заказчика. Объектами договора являются объекты недвижимости. Стороны в договоре оказания услуг технического заказчика. Сторонами по договору о предоставлении услуг технического заказчика являются инвестор и заказчик. Взаимодействие инвестора и технического заказчика по договору. Инвестор прибегает к услугам технического заказчика, когда он не может собственными силами осуществить реализацию строительного проекта. Это может быть вызвано, в частности, отсутствием опыта, навыков управления строительством или отсутствием лицензии. Технический заказчик на условиях, определенных в договоре с инвестором, распоряжается выделенными для строительства объекта денежными и материальными средствами инвестора и несет материальную и иную, ответственность за целевое и своевременное использование ресурсов инвестора, соблюдение строительных норм и правил при проектировании и строительстве объекта, за качество принимаемых проектных решений, материалов, конструкций, оборудования и строительно-монтажных работ, сроки ввода объекта в эксплуатацию. Предметом деятельности технического заказчика является строительство новых объектов, реконструкция, расширение, техническое перевооружение действующих предприятий и (или) сооружений, проведение капитального ремонта.

Договор о предоставлении услуг технического заказчика содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Разрешения (лицензии) собственника объекта недвижимости на проведение работ (копия);
* Разрешения (лицензии) генподрядчика на осуществление строительных работ (копия);

Договор о предоставлении услуг технического заказчика содержит сопутствующие документы:

* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий.

**2.1.3 Договор подряда на проведение проектных и изыскательских работ**

Договор подряда на проведение проектных и изыскательских работ (проектных работ и изысканий, ПИР) применяется в сфере строительства объектов недвижимости и регулирует взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком (проектировщиком, изыскателем). Суть договора заключается в том, что заказчику необходимо получить к определенному сроку техническую документацию на строительство объекта недвижимости. Так как разработка технической документации требует особых знаний, навыков, а также наличия особой лицензии, выполнение таких проектно-изыскательских работ обычно поручается специалисту в лице проектной организации. Отношение сторон оформляются договором подряда на выполнение проектно-изыскательских работ (ПИР). Предметом договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ будут результаты проведенных проектных и изыскательских работ, формой выражения которых является передаваемая техническая документация. Обязанности подрядчика по договору на выполнение проектных и изыскательских работ. Важной обязанностью подрядчика является согласование технической документации с заказчиком, при этом подрядчик обязан представить заказчику для согласования комплект технической документации, дать необходимые пояснения, обосновать целесообразность предлагаемых проектных решений и т.д. При необходимости подрядчик вместе с заказчиком согласует документацию с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Задание;
* Смета;
* Разрешения (лицензии) собственника объекта недвижимости на проведение работ (копия);
* Разрешения (лицензии) генподрядчика на осуществление строительных работ (копия);

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ содержит сопутствующие документы:

* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий.

**2.1.4 Договор строительного подряда**

Договор строительного подряда является одним из наиболее распространенных видов договора подряда на сегодняшний день. Договоры строительного подряда заключаются на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт предприятий, зданий (в том числе жилых домов), сооружений или иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда могут применяться также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений. Объектами договора строительного подряда являются объекты недвижимости. 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 и т.д. Дополнительные условия договора строительного подряда. Важным условием договора строительного подряда является не только гарантия качества работ, но и определение гарантийного срока, на протяжении которого подрядчик гарантирует достижение результатами работы показателей, указанных в технической документации, и возможность их эксплуатации в соответствии с договором строительного подряда. В договор строительного подряда могут быть внесены условия о страховании объекта строительства (ст.742 ГК РФ), порядке внесения изменений в техническую документацию (ст.744 ГК РФ), другие условия, предусмотренные в соответствующих статьях ГК РФ.

Договор строительного подряда содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Техническое задание;
* Перечень материалов;
* Перечень оборудования;
* Перечень технической документации;
* Смета;
* Правоустанавливающие документы на земельный участок (копия);
* Разрешения (лицензии) собственника объекта недвижимости на проведение работ (копия);
* Разрешения (лицензии) генподрядчика на осуществление строительных работ (копия);
* Страховой полис (копия);
* Регламент проведения работ.

Договор строительного подряда содержит сопутствующие документы:

* Акт приема-передачи оборудования;
* Акт приема-передачи технической документации;
* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий.

**2.1.5 Договор субподряда в строительстве**

Договор строительного субподряда (далее - договор субподряда) применяется в сфере капитального строительства: заказчик заключает договор подряда с одной строительной организацией — генеральным подрядчиком, который ведет управление объектом строительства, и в свою очередь, для выполнения отдельных комплексов работ может привлекать специализированные организации на основе договора субподряда, т. е. в качестве субподрядчиков. Договор субподряда в строительстве по правовой природе является договором строительного подряда, в котором генеральный подрядчик выступает в качестве заказчика, а субподрядчик — в качестве подрядчика. По договору субподряда, субподрядчик состоит в договорных отношениях только с генеральным подрядчиком, и не взаимодействует с заказчиком напрямую. Предметом договора субподряда является результат деятельности субподрядчика. По договору субподряда это законченный комплекс определенных работ (санитарно-технических, монтажных и др.), составляющих часть работ по объекту строительства в целом и сдаваемых субподрядчиком подрядчику. Дополнительные условия договора субподряда.

Договор строительного субподряда содержит приложения:

* Календарный план работ;
* Техническое задание;
* Перечень материалов;
* Перечень оборудования;
* Перечень технической документации;
* Смета;
* Правоустанавливающие документы на земельный участок (копия);
* Разрешения (лицензии) заказчика на проведение работ (копия);
* Разрешения (лицензии) исполнителя на осуществление строительных работ (копия);
* Страховой полис (копия);
* Регламент проведения работ.

Договор строительного субподряда содержит сопутствующие документы:

* Акт приема-передачи оборудования;
* Акт приема-передачи технической документации;
* Дополнительное соглашение;
* Протокол разногласий;
* Протокол согласования разногласий.

При подрядном способе производства работ в строительстве участвуют, как минимум, две стороны: заказчик и подрядчик. В роли заказчиков выступают предприятия и организации — застройщики, для которых предназначаются строящиеся объекты. В роли подрядчиков выступают постоянно действующие строительные организации. К выполнению монтажных и других специальных работ, подрядчик, если это необходимо, на договорных началах может привлекать специальные монтажные организации, которые носят выражение субподрядных. В соответствии с Законом "Об основах градостроительства в Российской Федерации" заказчик (застройщик) вправе по своему усмотрению привлекать на договорной, особливо конкурсной основе в качестве подрядчиков любые строительные организации, имеющие лицензии на производство работ. Строительные и строительно-монтажные организации — всегда действующие организации, оснащенные строительной техникой и квалифицированными кадрами, необходимыми для выполнения подрядных работ. Наличие у подрядных организаций строительной техники и квалифицированных кадров дает им возможность исполнять строительные работы эффективно, качественно и в нормативные сроки. Порядные организации всегда накапливают опыт производства строительных работ индустриальными методами. Главной целевой задачей подрядной строительной организации является строительство объекта в нормативный срок с высоким качеством строительных работ и рентабельной работы в соответствии с договором строительного подряда. Вместе с тем ст. 740 ГК РФ предусматривает, который договор строительного подряда может заключаться только на новое строительство, так и реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на организм монтажных, пусконаладочных и других работ, связанных со строящимся объектом. В последние годы стало практиковаться строительство сообразно системе "под ключ". В этом случае генеральный подрядчик принимает на себя все работы, включая поставку оборудования. На долю заказчика-застройщика ложится забота сообразно обеспечению строительства проектно-сметной документацией и оплата выполненных работ.

**3.Хозяйственный способ производства работ**

При хозяйственном способе строительные и монтажные работы выполняют сами предприятия и организации — застройщики (инвесторы) своими силами, без при- влечения подрядчиков. Организации и предприятия, имеющие средства на строительство, для выполнения строительных работ создают собственную производственную базу — приобретают строительную технику, закупают строительные материалы, обеспечивают рабочими, инженерно-техническим персоналом, создают строительные подразделения — отдел капитального строительства (ОКС), строительные участки, цехи. Хозяйственный манер производства работ является эффективным, когда при небольших объемах работ использование подрядных организаций затруднено. В последние годы этот способ применяют для реконструкции и расширении действующих предприятий, капитальных ремонтах, а также при строительстве небольших предприятий (магазинов, цехов, малых предприятий, объектов сельского хозяйства и др.). При хозяйственном способе строительства в организациях-застройщиках, создаются строительные бригады. Хозяйственным способом в стране в 1990 г. осуществлялось около 20% объема строительных работ, в 1995 г. —30%, в 2000 г. — 39%. В последние годы хозяйственный способ строительства стал возрастать. Увеличение объемов работ, выполняемых хозяйственным способом, вызвано двумя основными причинами:

• отставанием роста мощностей строительных подрядных организаций вследствие темпов роста объемов строительства;

• значительным увеличением доли реконструкции и технического перевооружения в общем объеме капитального строительства. Хозяину предприятия проще и лучше самому, чем строительной организации, осуществить реконструкцию и переоснащение предприятия в увязке с технологией. Есть и недостаток хозяйственного способа строительства. По окончании строительства созданная производственная база, не может в дальнейшем использована сообразно своему назначению на данном предприятии.

**II. Роль финансово-кредитных институтов при финансировании строительства**

**1.Сущность капитальных вложений**

Капитальные вложения — это часть доходов, используемых на расширенное воспроизводство. В наиболее общем смысле капитальные вложения — это определенное количество общественного труда, выделенное на воспроизводство основных фондов.

Капитальные вложения можно использовать по-разному. Можно направлять капитальные вложения на повышение плодородия земель, приобретение машин, оборудования, строительство зданий и пр. В зависимости от функций, выполняемых в производственном процессе, капитальные вложения подразделяются на направляемые на замену живого труда; направляемые на интенсификацию производства; направляемые на улучшение условий производства и труда. Работы по строительству предприятий, объектов, сооружений выполняются либо непосредственно силами предприятий и хозяйственных организаций, осуществляющих капитальные вложения (хозяйственный способ строительства), либо специальными строительными и монтажными организациями по договорам с заказчиками (подрядный способ строительства).

**2. Условия открытия финансирования капитальных вложений**

Капитальные вложения планируются как в целом по стране, так и по отраслям и предприятиям. В освоении крупных капитальных вложений могут участвовать ряд организаций: заказчик, подрядчик, генеральный проектировщик и организации-поставщики.

Подрядчик — это организация, подготавливающая и обеспечивающая строительство для себя или для будущего потребителя. Организация-поставщик заключает договор о поставках для строительства. Генеральным проектировщиком является организация, уполномоченная на проведение проектных работ и заключившая договор о разработке проектной документации.

Основным документом является предварительный проект капитальных вложений. Он должен содержать наименование строящегося объекта, схему привязки к местности, обоснование и цель строительства, требования к эффективности и комплексную характеристику технико-экономического уровня строительства. Сюда относятся предполагаемая технология производства, общие расходы на строительство и дополнительные капиталовложения, требуемое количество работников, технико-экономическая характеристика продукции, потребность в сырье, энергии и воде, потребность в транспорте в связи с местоположением данного объекта. Важной частью предварительного проекта является оценка влияния сооружаемого объекта на окружающую среду. В предварительном проекте указываются сроки подготовки проектной документации, начала строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Предварительный проект составляет основу для разработки проектного задания, в котором капитальные вложения конкретно распределяются и обосновываются по отдельным статьям расходов и функциям. В проектном задании определяются требования к техническому, экономическому и архитектурному уровням строительства и указываются его сроки. В составе проектного задания содержится экономическая часть, в которой должна быть отражена общая эффективность строительства.

В ходе разработки проектного задания необходимо согласовать его отдельные пункты с контролирующими органами. Это, в частности, вопросы производственной гигиены, пожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности, охраны окружающей среды и т.п. Проектное задание должно быть согласовано с государственными комитетами соответствующего уровня.

Проектная документация делится на пояснительную записку и рабочий проект. Для небольших строек может быть разработан проект, состоящий из одной части, имеющей структуру пояснительной записки, в которой указаны подробности рабочего проекта. В этих случаях разрабатывается простейшая проектная документация, ограничивающаяся описанием хода работ, необходимыми чертежами, перечнем материалов и сметой.

**2.1 Финансирование капитальных вложений при подрядном способе ведения работ**

Подрядный способ означает, что работы по строительству выполняются созданными для этой цели строительными и монтажными организациями на основании договоров с заказчиками. Выполнение работ по договорам обеспечивает взаимный контроль заказчика и подрядчика, способствует более эффективному, экономному использованию материальных, трудовых и денежных ресурсов. При ведении строительства подрядным способом финансирование строительной организации (подрядчика) осуществляется путем перечисления средств со счета заказчика на счет подрядчика. Для финансирования капитальных вложений требуется представить в банк следующие документы:

1) распределение капитальных вложений;

2) схема финансирования капитальных вложений;

3) титульный список строек и внутрипостроечный титульный список по форме № 1 (для крупных строек). Кроме того, учреждение банка может потребовать представления подрядного договора (при ведении строительства подрядным способом). После проверки представленных документов учреждение банка открывает счет финансирования капитальных вложений. Для открытия счета организация-заказчик представляет в отделение банка заявление, приказ о назначении должностных лиц и образцы их подписей (руководителя, главного бухгалтера и их заместителей), оттиск печати. Учреждения банка присваивают открытым счетам постоянный номер. На счете зачисляются средства, поступающие из источников финансирования. Со счета производятся расчеты с подрядчиком.

**2.2 Финансирование капитальных вложений при хозяйственном способе строительства**

При хозяйственном способе строительства на каждом предприятии создаются строительные подразделения, для них приобретают механизмы и оборудование, привлекают рабочих-строителей, формируют производственную базу. При хозяйственном способе строительные работы осуществляются силами организации без привлечения подрядчиков. При хозяйственном способе строительных работ организация сама без посредников приобретает строительные материалы, технику, оборудование, привлекает рабочих-строителей. Финансирование строительства при хозяйственном способе ведения работ осуществляется сообразно элементам затрат или в меру выполнения объема работ. Финансирование по элементам затрат осуществляется по объектам, требующим небольшого объема капитальных вложений. В этом случае в банке открывают счет финансирования, с которого оплачиваются расходы сообразно элементам затрат (стоимость проектов, строительные материалы, обстановка, зарплата и др.). Организация может финансировать также затраты и с расчетного счета. Финансирование строительства в меру выполненного объема работ осуществляется по стройкам, требующим значительного объема капитальных вложений. При этом способе организация создает у себя отдел капитального строительства — дирекцию строящегося предприятия. В этом случае организация выступает в роли заказчика, а дирекция строящегося предприятия (или ОКС) — в роли подрядчика. Дирекция строящегося предприятия открывает в банке расчетный счет. На этот счет организация перечисляет со своего счета средства (в виде аванса). Размер этих средств определяется на каждый квартал с учетом потребностей и сметы. С расчетного счета дирекции строящегося предприятия оплачивают счета в меру выполненного объема работ, а также на строительные материалы, конструкции и др. При оформлении финансирования коммерческий банк заключает с заказчиком договор. Предметом договора является финансирование затрат заказчика, возникающих в процессе строительства, реконструкции, технического перевооружения за счет нецентрализованных источников. В договоре о финансировании капитальных вложений ради счет собственных средств заказчика указывается следующее. Вначале указываются наименование объекта, его уполномоченный представитель, наименование заказчика и его уполномоченный представитель, а также документы, на основе которых они действуют. Затем в договоре излагается сущность его разделов.

1. Предмет договора. Указывается, что банк обязуется финансировать по поручению клиента за счет предоставленных им средств капитальные вложения на объекте. Затем указываются объект, его характеристика, местонахождение, проектная мощность, генеральный подрядчик, субподрядчик, проектная организация, сметная достоинство, сроки строительства, ввод в действие сообразно годам.

2. Порядок мобилизации средств инвестора чтобы финансирования капитальных вложений. В разделе указываются обязанности клиента своевременно перечислять на счет финансирования имущество, необходимые ради капитальных вложений, и указывается сумма средств, которая должна перечисляться на счет сообразно годам.

3. Порядок открытия счета финансирования. В разделе указывается, какие документы клиент должен представить банку для открытия финансирования счета.

4. Права и обязанности сторон в процессе осуществления операций по счету финансирования капитальных вложений. В разделе предусматривается, который банк обязуется: осуществлять действие поручений клиента о перечислении денежных средств со счета финансирования на другие счета; предоставлять другие услуги (кредитование, факторинг и др.); обеспечивать клиента бланками расчетных документов; гарантировать тайну операций по счету. Клиент обязуется:

• совершать операции в безналичном порядке; • исполнять требования инструкций;

• оплачивать услуги банка. Клиент имеет право самостоятельно распоряжаться денежными средствами, находящимися на его счете.

5. Контроль банка за ходом строительства объекта финансирования. По просьбе клиента и от его имени, и за его счет банк может осуществлять контроль и за использованием средств и деятельностью подрядных организаций.

6. Оплата услуг банка. Предусматривается вознаграждение банку за расчетное обслуживание клиента.

**3. Кредитоспособность строительных организаций. Долгосрочное и краткосрочное кредитование**

Особое место в анализе кредитоспособности подрядных строительных организаций занимает показатель обеспеченности подрядчика собственными средствами. Поскольку подрядные строительные организации используют кредит банка в основном для формирования оборотных средств, поскольку при оценке кредитоспособности следует учитывать обеспеченность собственными оборотными средствами. Показатель обеспеченности собственными средствами исчисляется в процентах как отношение собственных средств к итогу баланса. Он имеет особое значение для строительства, что объясняется низким уровнем обеспеченности подрядных организаций собственными средствами в проведении затрат по незавершенному производству. К числу дополнительных показателей, позволяющих сделать более обоснованный вывод о кредитоспособности подрядчика, относятся: кредитоспособность заказчика; средний срок продолжительности строительства; наличие объема работ, выполненных с начала строительства, по незаконченным объектам, срок сдачи которых заказчику истек; обеспеченность собственными средствами программы строительно-монтажных работ; прибыльность подрядчика. Одним из основных общеэкономических показателей работы строительных организаций является объем незавершенного производства строительно-монтажных работ. При оценке кредитоспособности организации существенное значение для банка имеет наличие у подрядчика незавершенного производства строительно-монтажных работ с просроченными сроками сдачи заказчику. Если подрядная организация по уровню значений финансовых коэффициентов признается кредитоспособной и в то же время на ее балансе числится объем незавершенного производства строительно-монтажных работ с просроченными сроками сдачи заказчику, то такая организация не может быть отнесена к числу кредитоспособных. Подрядным организациям с низким уровнем кредитоспособности банк может оказывать кредитную помощь на условиях повышенных процентных ставок за рисковые операции либо путем предоставления дополнительных гарантий, например, страхования. При кредитовании подрядных организаций кредитный риск банка связан не только с оценкой баланса, но и сферой деятельности. Риск банка при предоставлении кредитов в инвестиционную сферу обусловлен непредсказуемостью будущего, так как возврат кредита растягивается на несколько лет. Кроме того, выдача среднесрочных и долгосрочных кредитов требует привлечения банками ресурсов долгосрочного характера. Поэтому при заключении долгосрочных кредитных соглашений банки должны крайне осторожно и расчетливо ограничивать квоты своих вложений. Рассмотрение всех деталей по возникшей задолженности и по самому должнику должно быть скрупулезным; главной здесь является цель предоставления кредита. Выдача кредита на сооружение жилья оказывается менее рискованным мероприятием. В международной практике такие кредитные вложения расцениваются как выгодные. Направление ссуд на сооружение промышленных объектов, напротив, требует осторожности, подробного анализа всех деталей кредитного соглашения. Краткосрочные кредиты, предоставляемые банком на различных этапах хозяйственного строительства, классифицируются по способу реализации принципов кредитования. Так, в зависимости от соблюдения принципа срочности можно выделить кредиты, по периоду (длительности) пользования ссудой, по срокам и источникам погашения. По периоду (длительности) пользования кредиты можно подразделить на:

* кредиты, привлекаемые предприятиями на срок не более 90 дней (ссуды, которые хозяйственные организации получают внутри квартала и как дополнение к уже имеющимся ссудам);
* кредиты, срок использования которых не выходит за пределы 12 месяцев (подавляющее большинство ссуд, обслуживающих кругооборот оборотных средств предприятий);
* ссуды, срок использования которыми выходит за пределы одного года (достаточно широко применявшиеся ранее ссуды на восполнение недостатка собственных оборотных средств, на расходы будущих периодов, связанные с проведением работ по подготовке новых производств и освоением новых видов продукции, под сверхнормативные запасы производственных материалов, незавершенного производства и готовой продукции, образовавшиеся в связи с выпуском новой продукции, повышением ее качества).

Задача

Анализируются два проекта:

|  |
| --- |
| Инвестиции Поступления денежных средств |
|  1 год 2год |
| А- 4000 2500 1200 |
| В- 2000 3000 1500 |

Ранжировать проекты по критериям IRR, PP, NPV, если r=10%

1.Найдем для каждого проекта чистую текущую (дисконтированную) стоимость (NPV).

NPV=

NPVА=2500÷(1+0,1)1+1200÷(1+0,1)2—4000=(2272,72+991,73)—4000=-735,55

NPVВ=3000÷(1+0,1)1+1500÷(1+0,1)2—2000=(2727,27+1239,66)—2000=1966,93

2.Найдем для проекта В внутреннюю норму прибыльности (IRR).

IRR=

I2=95%

NPV2В=

IRRВ=

3.Найдем для проекта В срок окупаемости.

3000 1500

Проект окупиться за один год.

2000-3000=-1000

PPВ=1год+1000÷1500=0,34 года

Вывод: проект А должен быть отвергнут, так как NPV‹ 0. Исходя из этого должен быть принят проект В. В этом проекте затраты окупятся за 0,34 года. Внутренняя норма прибыльности равна, а чистая текущая стоимость равна 1966,93.