*Содержание*

Вступление

1. Капитальное строительство как объект инвестиционной деятельности

2. Этапы разработки и реализации инвестиционных проектов в капитальном строительстве

3. Определение стоимости строительства

4. Организация подрядных отношений в строительстве

Выводы

Список использованных источников

## Вступление

Капитальное строительство - деятельность, направленная на создание основных фондов и их реконструкцию, а также на техническое перевооружение действующих основных фондов. В сфере капитального строительства в качестве основных участников инвестиционного процесса обычно выступают организации, которые в соответствии с выполняемыми ими функциями называются: инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик и проектировщик. Отрасль капитального строительства взаимодействует со многими отраслями экономики, которые обеспечивают строительство различного рода материалами, строительными машинами, средствами транспорта и энергоресурсами. Результатом капитального строительства (продукцией строительства) являются здания и сооружения различного функционального назначения, объекты инфраструктуры. В инвестиционном процессе, направленном на создание строительного объекта, участвуют несколько независимых организаций, имеющие разные цели и решающих разные задачи в рамках одного инвестиционного процесса. В частности, основной задачей инвестора и заказчика является сооружение объекта и ввод его в эксплуатацию в наиболее короткие сроки при условии минимизации капитальных вложений - с целью получения максимального дохода от ввода в эксплуатацию объекта в наиболее ранние сроки.

## Капитальное строительство как объект инвестиционной деятельности

Капитальное строительство как процесс включает проведение проектно-изыскательских и научно-исследовательских, строительных и монтажных работ, производство строительных материалов и оказание транспортных услуг. Как отрасль материального производства капитальное строительство включает строительно-монтажные, проектно-изыскательские и научно-исследовательские организации, предприятия строительной индустрии, предприятия по производству строительных материалов и транспортные предприятия. Отрасль капитального строительства взаимодействует со многими отраслями экономики, которые обеспечивают строительство различного рода материалами, строительными машинами, средствами транспорта и энергоресурсами. Результатом капитального строительства (продукцией строительства) являются здания и сооружения различного функционального назначения, объекты инфраструктуры.

В сфере капитального строительства в качестве основных участников инвестиционного процесса обычно выступают организации, которые в соответствии с выполняемыми ими функциями называются: инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик и проектировщик.

Инвестор - субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий на собственные, привлеченные или заемные средства финансирование строящегося объекта. Инвестор имеет права на свободное распоряжение результатами инвестиций. Он определяет направление (область приложения) капитальных вложений; разрабатывает условия контрактов на строительство объекта; выбирает проектировщиков, подрядчиков и поставщиков оборудования; вступает в финансово-кредитные отношения с участниками инвестиционного процесса. Инвестор может совмещать функции других субъектов инвестиционной деятельности - выступать в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции (объекта строительства), а также выполнять функции застройщика.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, выполняющее функции организатора и управляющего по строительству объекта, начиная от разработки технико-экономического обоснования и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность. Застройщик - юридическое или физическое лицо, обладающее правами на земельный участок под застройку. Он является землевладельцем. Заказчик в отличие от застройщика только использует земельный участок под застройку на правах аренды. В том случае, если заказчику принадлежит земельный участок, на котором сооружается строительный объект, он совмещает две функции - заказчика и застройщика.

Подрядчик (генеральный подрядчик) - строительно-монтажная организация, осуществляющая по договору подряда или контракту строительство объекта. Генеральный подрядчик по согласованию с заказчиком может привлекать для выполнения работ отдельных видов субподрядные строительные, монтажные специализированные организации. Ответственность за качество и сроки выполненных работ субподрядными организациями перед заказчиком несет генеральный подрядчик.

Проектировщик(генеральный проектировщик) - проектная или проектно-изыскательская и научно-исследовательская организация, осуществляющая по договору или контракту с заказчиком разработку проекта объекта строительства. Таким образом, в инвестиционном процессе, направленном на создание строительного объекта, участвуют несколько независимых организаций, имеющие разные цели и решающих разные задачи в рамках одного инвестиционного процесса. В частности, основной задачей инвестора и заказчика является сооружение объекта и ввод его в эксплуатацию в наиболее короткие сроки при условии минимизации капитальных вложений - с целью получения максимального дохода от ввода в эксплуатацию объекта в наиболее ранние сроки.

## Этапы разработки и реализации инвестиционных проектов в капитальном строительстве

Реализация инвестиционных проектов, связанных с капитальным строительством, требует осуществления мер по приобретению, аренде, отводу и подготовке земельных участков под застройку, проведению инженерных изысканий, разработке проектной документации на строительство или реконструкцию зданий и сооружений, собственно строительство - возведение зданий, сооружений, объектов инфраструктуры.

Каждый проект, связанный с капитальным строительством, перед своей реализацией проходит предварительную экспертную проверку. Прежде всего, проект оценивается в плане его выполнимости как в техническом, так и в экономическом аспекте. Техническая выполнимостьпроекта связана с наличием или возможностью обеспечения проекта строительными и сопутствующими материалами, машинами и оборудованием; с наличием в зоне строительства (реализации проекта) необходимой инфраструктуры (дороги, линии связи, энергоснабжение и т.д.);

Экономическая выполнимостьпроекта связана с наличием развитого рынка рабочей силы, рынков сырья и необходимых материалов; с инвестиционными возможностями (использование собственного капитала, кредиты банков, привлечение других средств); с квалификационными требованиями к основному и обслуживающему персоналу, к управленческому аппарату. Предварительная оценка реализуемости проекта является, как правило, очень грубой и для нее используется с целью экономии средств легко доступная информация.

Если предварительная оценка проекта положительна, то переходят к более детальному проектному исследованию. Проектное исследование подразделяется на технико-экономический анализ и финансовый анализ. Технико-экономический анализпредусматривает изучение потенциальных возможностей производственных мощностей и планирование их использования. Финансовый анализ дает возможность изучить финансовые результаты в случае реализации проекта.

Таким образом, разработка и реализация инвестиционного проекта включает в себя следующие этапы:

* формирование инвестиционного замысла (идеи);
* предварительное предпроектное (до разработки инвестиционного проекта) исследование инвестиционных возможностей;
* технико-экономическое обоснование проекта;
* приобретение (или аренда) и отвод земельного участка;
* подготовка контрактной и проектной документации;
* осуществление строительно-монтажных работ, включая пуско-наладочные работы.

Формирование инвестиционного замысла (идеи) предусматривает следующие фазы:

* разработку и предварительное обоснование замысла;
* инновационный, патентный и экологический анализ технического решения по строительству объекта, предусмотренного намечаемым проектом;
* проверку необходимости и возможности выполнения сертификационных требований к строительству;
* предварительное согласование инвестиционного замысла проекта с федеральными, региональными, муниципальными и отраслевыми органами управления.

Предварительное (предпроектное) исследование инвестиционных возможностей включает следующие компоненты:

* подготовка предложений по организационно-правовой форме реализации проекта и по составу участников проекта;
* оценка предполагаемого объема капиталовложений по укрупненным показателям и предварительная оценка эффективности инвестиций;
* подготовка исходно-разрешительной документации;
* анализ и обоснование инвестиционных возможностей;
* подготовка контрактной документации на проектно-изыскательские работы;
* подготовка инвестиционного предложения для потенциального инвестора (решение о финансировании работ по подготовке технико-экономического обоснования проекта).

Получив положительные результаты по предварительной оценке инвестиционного проекта, переходят к составлению подробного технико-экономического обоснования. При его составлении используются данные, полученные на предварительных стадиях анализа проекта, которые необходимо дополнить новой детальной информацией. В частности, необходимо рассмотреть следующие вопросы:

* подготовка исходно-разрешительной документации;
* согласование строительных решений с градостроительными и архитектурно-планировочными решениями;
* анализ организационной структуры проекта, предварительная оценка величины организационных расходов.
* анализ потребности в рабочей силе (потребность в неквалифицированной рабочей силе; потребность в квалифицированных кадрах; потребность в менеджерах);
* планирование сроков реализации проекта (длительность всего строительства; продолжительность различных этапов проекта);
* принятие решений по инженерному обеспечению строительства;
* мероприятия по охране окружающей среды;
* описание организации строительства;
* описание системы управления строительством;
* организация труда и заработной платы рабочих и специалистов;
* подготовка сметно-финансовой документации, в том числе: расчет капитальных затрат, оценка издержек, источники финансирования проекта, источники и условия инвестирования, выбор кредиторов, оформление соглашений;
* оценка рисков, связанных с осуществлением проекта;
* прогнозирование денежных затрат и поступлений;
* оценка коммерческой эффективности проекта с помощью стандартных критериев и анализа чувствительности;
* анализ экономической и (или) бюджетной эффективности проекта (при использовании бюджетных инвестиций) при его реализации;
* - формулирование условий прекращения реализации проекта.

Разработанное технико-экономическое обоснование проходит вневедомственную экспертизу по существу, экологическую экспертизу и экспертизы других видов (при необходимости). На основании технико-экономического обоснования и результатов экспертиз принимается решение о вложении средств в инвестиционный проект и его реализации.

Подготовка контрактной и проектной документации включает в себя следующие элементы:

* подготовка и проведение тендерных торгов и подготовка контрактов по их результатам;
* проведение переговоров с потенциальными инвесторами;
* разработка проектно-сметной документации на строительство или реконструкцию зданий и сооружений;
* определение изготовителей и поставщиков нестандартного оборудования.

На этапе осуществления строительно-монтажных работ помимо непосредственного выполнения этих работ производятся:

* подготовка контрактной документации на поставку строительных материалов, строительных машин и механизмов, комплектующих и энергоносителей;
* наладка оборудования;
* обучение персонала.

## Определение стоимости строительства

Процесс формирования рыночной стоимости строительства обладает специфическими особенностями, связанными с индивидуальными (часто уникальными) характеристиками строящихся зданий и сооружений. Кроме того, на величину рыночной стоимости строящихся объектов влияют географические (климатические) факторы, региональные различия в стоимости строительных материалов и в оплате труда строительных рабочих и т.д. Одной из важных особенностей формирования рыночной стоимости строительства является также то обстоятельство, что в этом процессе участвуют проектировщики, заказчики и подрядчики.

В строительстве создана и функционирует рыночная система ценообразования и сметного нормирования, на основе которой происходит формирование свободных (договорных) цен на строительство на всех этапах инвестиционного проекта. В результате этого формируется рыночная стоимость строительства - как возводимых объектов, так и стоимость строительных услуг (подрядных строительно-монтажных работ).

Определение стоимости строительства осуществляется на двух этапах:

* в рамках технико-экономического обоснования инвестиционного проекта на предпроектной стадии разработки проекта; результатом расчетов на этом этапе является предварительная ожидаемая стоимость проектируемого объекта;
* в составе проектно-сметной документации; на этом этапе определяется сметная стоимость строительства.

Основанием для определения сметной стоимости строительства является действующая система ценообразования и сметного нормирования.

Сметная стоимость строительства является основой для определения капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполнение подрядных строительно-монтажных работ. Исходя из сметной стоимости определяется балансовая (бухгалтерская) стоимость вводимых в действие строительных объектов. С учетом сметной стоимости формируется (определяется) и рыночная оценочная стоимость строительства.

Стоимость строительства в сметной документации инвестора рекомендуется приводить на трех уровнях цен:

* на базисном (постоянном) уровне, определяемом с помощью действующих сметных норм и расценок;
* на текущем уровне, определяемом на основе цен, сложившихся к моменту составления сметы на строительства.
* на прогнозном уровне, определяемом на основе прогнозируемых цен, к окончанию инвестиционного проекта - завершению строительства.

Стоимость на текущем или прогнозном уровне цен может определяться на основе базисного уровня стоимости и системы индексов (коэффициентов), дифференцированных по элементам структуры капитальных вложений, требуемых для сооружения отдельных элементов строящихся объектов.

Структура сметной стоимости строительства может быть представлена следующими элементами:

* стоимость строительных работ;
* стоимость работ по монтажу оборудования;
* затраты на приобретение (изготовление) основного и вспомогательного технологического оборудования, инструментов, инвентаря;
* прочие затраты (проектно-изыскательские и научно-исследовательские работы, подготовка и переподготовка кадров и др.).

На практике строительные и монтажные работы объединяют в строительно-монтажные работы. Сметная стоимость строительства состоит из трех компонентов: прямые затраты, накладные расходы и сметная прибыль.

Прямые затраты включают стоимость оплаты труда рабочих и специалистов; стоимость строительных материалов, деталей и конструкций; расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

Накладные расходы - затраты, связанные с созданием условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием.

Сметная прибыль - это сумма средств, необходимая для покрытия отдельных расходов строительных организаций, не относимых на себестоимость. Она является нормативной прибылью при выполнении строительно-монтажных работ.

В международной (и все более часто и в российской) практике капитального строительства выбор субъектов капитального строительства (проектировщиков, подрядчиков, поставщиков оборудования) обычно осуществляется на конкурсной основе путем проведения торгов. Торги создают условия конкуренции между строительными и проектными фирмами, поставщиками оборудования и позволяют заказчику выбрать оптимальные предложения, как с учетом цен, так и других коммерческих и технических условий. На практике торги реализуются в двух формах: открытые торги и закрытые торги. При открытых торгах заказчик путем объявления в средствах массовой информации приглашает всех желающих принять участие в торгах. Если же заказчик выбирает форму закрытых торгов, то он для участия в торгах приглашает несколько уже известных ему фирм, из которых он выбирает ту, которая предложит наиболее выгодные для него условия реализации проекта.

Вследствие этого стоимость строительства в значительной степени может быть результатом конкуренции, итогом торгов.

## Организация подрядных отношений в строительстве

Строительная отрасль экономики Российской Федерации развивается интенсивно, наблюдается высокая инвестиционная активность в области строительства не только в сфере коммерческой и жилой недвижимости, но и в таких областях, как дорожное и промышленное строительство.

Строительство в отличие от других отраслей материального производства осуществляется строительной организацией (подрядчиком) на договорных условиях по заказу предприятия-застройщика или другого инвестора (финансирующего строительство) - на основе договора строительного подряда. Подрядчик в свою очередь по согласованию с заказчиком может привлекать для выполнения работ другие организации - субподрядчиков, заключив с ними договора субподряда, тогда подрядчик выступает перед заказчиком в качестве генерального подрядчика, а перед субподрядчиком - в качестве заказчика, и, действуя от имени заказчика, приобретает статус посредника. В документах, составляющих нормативно-правовую базу строительного рынка, регламентированы основные аспекты взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, такие, как определение цены строительных работ, продукции и услуг, порядок расчетов, взаимная ответственность и сроки выполнения работ. При производстве строительной продукции по заказу основным документом становится договор подряда. В ГК РФ приведены основные требования к договорам строительного подряда, а также к договорам подряда на выполнение проектных и изыскательных работ.

Важнейшей составляющей инвестиционного строительного процесса является взаимная имущественная ответственность сторон на всех этапах инвестиционного цикла. Например, генеральный подрядчик, подписавший с заказчиком протокол о намерениях, но отказавшийся от заключения договора строительного подряда, обязан возместить убытки заказчику. Убытки возмещает также и сторона, расторгнувшая договор строительного подряда, в том числе по причине банкротства. Возможные риски (риск случайной гибели или случайного повреждения объекта) до приемки объекта ложатся на подрядчика. Договором подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежат риски, застраховать соответствующие риски. При этом страховка не освобождает соответствующую сторону (страхователя) от обязанности принять все необходимые меры по предотвращению наступления страхового случая (в соответствии со страховым договором).

Важным компонентом инвестиционного строительного процесса является система гарантий и поручительств - заказчик строительства должен иметь гаранта, который способен произвести расчеты с подрядчиком в случае финансовых затруднений заказчика. В свою очередь, возможность банкротства подрядчика и невыполнения им обязательств по договору обязывает его иметь поручителя, принимающего на себя ответственность за обязательства генерального подрядчика.

Оценка инвестиционной привлекательности объектов строительства и действующий порядок оплаты строительных работ в существенной мере зависит от особенностей ценообразования в строительной отрасли. Ценообразование в строительстве основывается на определении сметной стоимости. Затраты на строительные (строительно-монтажные) работы состоят из прямых и накладных расходов. Размер данных затрат определяется путем составления сводной сметы - основного документа, определяющего полную сметную стоимость строительства объекта и являющегося основанием для финансирования строительства и осуществления расчетов с заказчиком. Наряду с прямыми затратами и накладными расходами сметная стоимость в качестве необходимого компонента включает плановую прибыль.

Подрядчик строительства обязан осуществлять строительство в соответствии со сметой, определяющей цену предстоящих и производимых работ, а также в соответствии с технической документацией,определяющей содержание, объем и последовательность строительных работ.

Для эффективного использования гибкой системы ценообразования в строительстве целесообразно применять договоры различных видов между заказчиком и подрядчиком. Существуют договоры следующих видов:

1) договор по фактической стоимости, в рамках которого цена объекта заранее оговаривается на основе сметы, а все оправданные расходы сверх сметы возмещаются по факту; кроме того, заказчик обязуется выплатить подрядчику гарантированную сумму прибыли. Коммерческий риск заказчика при этом достаточно высок;

2) договор на основе максимальной гарантированной цены, в этом случае цена определяется исходя из затрат по смете или оправданной суммы расходов сверх сметы, но не более заранее установленного предела; при этом ход работ контролируется заказчиком, и оплачиваются лишь оправданные расходы сверх сметы до максимальной их суммы, оговоренной в договоре;

3) договор на основе твердой цены, при котором цена остается неизменной до конца строительства, данный договор используется при строительстве небольших типовых объектов, с небольшим сроком строительства.

Риски, связанные с возникновением необходимости проведения дополнительных работ (такая необходимость в строительстве возникает достаточно часто) могут быть частично минимизированы за счет выполнения соответствующих требований законодательства, обеими сторонам договора строительного подряда. При возникновении такой необходимости в ходе строительства, данные дополнительные работы должны производиться по согласованию сторон. Если же этого не происходит, то заказчик освобождается от возмещения убытков, если докажет отсутствие необходимости проведения дополнительных работ.

Подрядчик, в свою очередь, несет ответственность перед заказчиком как за допущенные отступления от требований технической документации, так и за то, что не достигнуты показатели, предусмотренных технической документацией при строительстве объекта. В целом подрядчик гарантирует соблюдение и достижение указанных в технической документации параметров объекта строительства при его возведении, а также гарантирует возможность эксплуатации в соответствии с договором подряда на протяжении гарантийного срока, продолжительность которого по существующим нормам не превышает пяти лет.

## Выводы

Капитальное строительство - деятельность, направленная на создание основных фондов и их реконструкцию, а также на техническое перевооружение действующих основных фондов. Капитальное строительство как процесс включает проведение проектно-изыскательских и научно-исследовательских, строительных и монтажных работ, производство строительных материалов и оказание транспортных услуг.

В сфере капитального строительства в качестве основных участников инвестиционного процесса обычно выступают организации, которые в соответствии с выполняемыми ими функциями называются: инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик и проектировщик. Каждый проект, связанный с капитальным строительством, перед своей реализацией проходит предварительную экспертную проверку. Прежде всего, проект оценивается в плане его выполнимости как в техническом, так и в экономическом аспекте. Техническая выполнимостьпроекта связана с наличием или возможностью обеспечения проекта строительными и сопутствующими материалами, машинами и оборудованием; с наличием в зоне строительства (реализации проекта) необходимой инфраструктуры (дороги, линии связи, энергоснабжение и т.д.)

Экономическая выполнимость проекта связана с наличием развитого рынка рабочей силы, рынков сырья и необходимых материалов; с инвестиционными возможностями (использование собственного капитала, кредиты банков, привлечение других средств); с квалификационными требованиями к основному и обслуживающему персоналу, к управленческому аппарату.

## Список использованных источников

1. Гончаренко Л. П. Инвестиционный менеджмент. - М.: КНОРУС, 2009. – 296 с.
2. Бочаров В. В.Инвестиции. – СПб: Питер, 2009. – 384 с.
3. Бурцева Т. В. Инвестиции. – М.: ИЦ «Академия», 2009. – 240 с.
4. Шабалин А.Н. Инвестиционный анализ. - М.: МФПА, 2004. – 78 с.
5. Шабалин А.Н. Инвестиционное проектирование. - М.: МФПА, 2004. – 139 с.
6. Вахрин П.И. Инвестиции. – М.: Дашков и К, 2005. – 380 с.