СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

СВОД ПРАВИЛ

П О Р Я Д О К

РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ ОБОСНОВАНИЙ

ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

СП 11–101–95

(Выдержки)

Министерство строительства Российской Федерации

(Минстрой России)

Москва

1995

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. Разработан и внесен Главным управлением проектирования и

инженерных взысканий Минстроя России и главным управлением

государственной экспертизы при Минстрое России.

2. Принят и введен в действие постановлением Минстроя России от

30.06.95 г. № 18–63.

3. Разработан впервые.

Порядок разработки, согласования, утверждения и состав

обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и

сооружений согласован с Минэкономики России.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Область применения

2. Общие положения

3. Порядок разработки, согласования и утверждения обоснований

инвестиций

4. Состав и содержание обоснований инвестиций

Приложение А. Примерный перечень данных и требований, включаемых

в задание на разработку обоснований инвестиций

Приложение Б. Перечень образцов расчетных и аналитических таблиц

(таблицы 1–11)

Приложение В. Основные технико–экономические и финансовые

показатели, включаемые в распорядительный документ об утверждении

(одобрении) обоснований инвестиций в строительстве новых,

расширении и реконструкцию действующих предприятий

Приложение Г. Ходатайство (Декларация) о намерениях

ВВЕДЕНИЕ

Создание объекта строительства осуществляется в непрерывном

инвестиционном процессе с момента возникновения идеи (замысла) до

сдачи объекта в эксплуатацию.

В инвестиционном процессе проектная подготовка строительства с

учетом действующего российского законодательства и зарубежной

практики, как правило, состоит из трех основных этапов.

1–ый этап – определение цели инвестирования, назначения и

мощности объекта строительства, номенклатуры продукции, места

(района) размещения объекта с учетом принципиальных требований и

условий заказчика (инвестора). На основе необходимых исследований

и проработок об источниках финансирования, условиях и средствах

реализации поставленной цели с использованием максимально

возможной информационной базы данных заказчиком (инвестором)

проводится оценка возможностей инвестирования и достижения

намечаемых технико–экономических показателей.

С учетом принятых на данном этапе решений заказчик представляет,

в установленном порядке, ходатайство (декларацию) о намерениях.

После получения положительного решения местного органа

исполнительной власти заказчик приступает к разработке

обоснований инвестиций в строительство.

II–ой этап – разработка обоснований инвестиций в строительство на

основании полученной информации, требований государственных

органов и заинтересованных организаций, в объеме, достаточном для

принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности

дальнейшего инвестирования, получения от соответствующего органа

исполнительной власти предварительного согласования места

размещения объекта (акта выбора участка) и о разработке проектной

документации.

III–ий этап – разработка, согласование, экспертиза и утверждение

проектной документации, получение на ее основе решения об изьятии

земельного участка под строительство.

СВОД ПРАВИЛ

Порядок разработки, согласования, утверждения и состав

обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и

сооружений.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий нормативный документ устанавливает порядок разработки,

согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в

строительство1 предприятий, зданий и сооружений на территории

Российской Федерации и предназначен для применения заказчиками

(инвесторами)2, проектными, проектно–строительными, иными

юридическими и физическими лицами – участниками инвестиционного

процесса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. При разработке обоснований инвестиций необходимо

руководствоваться законодательными и нормативными актами

Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и другими

государственными документами, регулирующими инвестиционную

деятельность.

2.2. Разработка обоснования инвестиций осуществляется с учетом

данных и положений, содержащихся в Федеральных, региональных и

отраслевых программах структурной перестройки народного

хозяйства, научно–технических и других государственных программ,

схемах развития и размещения производительных сил, промышленных

узлов, градостроительной документации и иных возможных для

использования материалов.

2.3. Обоснования инвестиций разрабатываются, как правило,

заказчиком с привлечением, при необходимости, на договорной

основе проектных, проектно–строительных организаций и других

юридических лиц, получивших в установленном порядке право на

соответствующий вид деятельности.

2.4. Настоящий документ содержит принципиальные, обобщенные

подходы, требования и рекомендации по составу и содержанию

обоснований инвестиций на строительство объекта3.

Конкретизация требований и рекомендаций, связанных с отраслевой

спецификой и сложностью проектируемых объектов, многообразием

условий финансирования, страхования, степени риска и т.п. будет

отражена в соответствующих комментариях и пособиях к данному

документу.

2.5. Результаты Обоснований служат основанием для принятия

решения о хозяйственной необходимости, технической возможности,

коммерческой, экономической и социальной целесообразности

инвестиций в строительство, получения Акта выбора земельного

участка для размещения объекта и выполнения

проектно–изыскательских работ.

3. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ОБОСНОВАНИЙ

ИНВЕСТИЦИЙ

3.1. Заказчик, исходя из целей инвестирования и исследования

ситуации на рынке продукции и услуг, с учетом решений и

рекомендаций, принятых в программах, прогнозах и схемах развития

и размещения производительных сил и иных материалов, составляет

Ходатайство (Декларацию) о намерениях4.

По результатам положительного рассмотрения органом исполнительной

власти Ходатайства (Декларации) о намерениях заказчик принимает

решение о разработке Обоснований.

3.3. Согласование намеченных в Обоснованиях решений по

строительству объекта и условий предварительно согласованного

места его размещения производится заказчиком или, по его

поручению, юридическими и физическими лицами – разработчиками

Обоснований.

Предварительное согласование места размещения объекта не

производится в случаях предоставления земельных участков в

городах и других поселениях, где решение о размещение площадки

(трассы) для строительства принимается органом местного

самоуправления (администрацией) в соответствии с утвержденной

градостроительной документацией (генеральными планами городов и

других поселений, схемами и проектами планировки и застройки

территориальных образований и др.).

3.4. Обоснования подлежат государственной экспертизе в

установленном порядке.

3.5. Материалы Обоснований направляются в соответствующий орган

исполнительной власти для оформления Акта выбора земельного

участка (площадки, трассы) для строительства с приложением

необходимых согласований и решения об утверждении

предварительного согласования места размещения объекта.

По отдельным несложным объектам, по решениям органа

исполнительной власти, Акт выбора земельного участка, исходные

данные и необходимые согласования могут быть оформлены на

основании ходатайства. В этом случае, материалы обоснований на

заключение в соответствующий орган исполнительной власти не

направляются. Утверждение (одобрение) Обоснований заказчиком

осуществляется на основе заключения государственной экспертизы и

решения органа исполнительной власти о согласовании места

размещения объекта.

3.6. Материалы Обоснований могут использоваться заказчиком для:

– проведения социологических исследований, опросов

– общественного мнения и референдумов о возможности сооружения

объекта;

– разработки бизнес–плана, обеспечивающего подтверждение

кредитору или организации гарантии по кредитам,

– платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия или

иного объекта инвестирования в части возможности инвестора

выполнения обязательств по долгам;

– переговоров с государственными и местными органами

исполнительной власти о предоставлении ему субсидий, налоговых и

иных льгот.

3.7. В Обоснованиях должны выполняться альтернативные проработки,

расчеты для всех предложенных земельных участков, в том числе

принципиальные объемно–планировочные решения, расчеты по

определению эффективности инвестиций, социальных, экологических и

других последствий осуществления строительства и эксплуатации

объекта, а также по определению убытков землевладельцев,

землепользователей, потерь сельскохозяйственного производства,

связанных с изъятием земельного участка и др.

Состав и содержание указанных материалов должны быть достаточными

для проведения необходимых согласований и экспертиз.

4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ОБОСНОВАНИЙ ИНВЕСТИЦИЙ

4.1. Исходные данные.

Цели инвестирования, экономический, социальный, коммерческий

эффект, ожидаемый от функционирования объекта в намеченном месте

(районе) строительства, при заданных его параметрах, соблюдении

обязательных требований и условий строительства.

Основание и условия, необходимые для разработки Обоснований.

Результаты технико–экономических оценок на основе имеющихся

материалов и исследований, градостроительной документации, а

также требований и условий, изложенных в задании на разработку

Обоснований и при рассмотрении Ходатайства о намерениях.

Общая характеристика объекта инвестирования, потребность в

намечаемой к выпуску продукции (услуг):

– данные о необходимых ресурсах, вовлекаемых в хозяйственную

деятельность предприятия, окружающей среде;

4.2. Мощность предприятия, номенклатура продукции.

4.3. Основные технологические решения.

Основание выбранной технологии основного и вспомогательного

производства на основе сравнения возможных вариантов

технологических процессов (схем) по уровню их экономической

эффективности, технологической безопасности, потреблению ресурсов

на единицу продукции, а также степени риска и вероятности

возникновения аварийных ситуаций;

источники и порядок приобретения технологии и ее краткая

характеристика, требования к основному технологическому

оборудованию, выполнение которых обеспечивает технологическую и

экологическую безопасность предприятия, обоснование выбора

основного оборудования и источники его приобретения;

решения по производству (выделению) побочной и попутной

продукции, утилизации и безопасному уничтожению и хранению

отходов; .

4.4. Обеспечение предприятия ресурсами.

4.6. Основные строительные решения.

4.7. Оценка воздействия на окружающую среду.

Настоящий раздел Обоснований выполняется в соответствии с

нормативными документами Минприроды России, Минстроя России и

другими актами, регулирующими природоохранную деятельность.

4.8. Кадры и социальное развитие.

4.9. Эффективность инвестиций.

4.10. Выводы и предложения.

Общие выводы о хозяйственной необходимости, технической

возможности, коммерческой, экономической и социальной

целесообразности инвестиций в строительство объекта с учетом его

экологической и эксплуатационной безопасности. .

Приложение Г.

(рекомендуемое)

ХОДАТАЙСТВО (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ

1. Инвестор (заказчик) – адрес.

2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству

предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке

(добычи) месторождения.

3. Наименование предприятия, его технические и технологические

данные:

объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в

стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном

выражении);

срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

4. Примерная численность рабочих и служащих, источники

удовлетворения потребности в рабочей силе.

5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах

(в соответствующих единицах).

6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах

(объем, источник водообеспечения).

7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах

(электроэнергия, тепло, пар, топливо); источник снабжения.

8. Транспортное обеспечение.

9. Обеспечение работников и их семей объектами

жилищно–коммунального и социально–бытового назначения.

10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим

обоснованием примерного размера земельного участка и срока его

использования).

11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод,

условия сброса, использование существующих или строительство

новых очистных сооружений.

12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую

среду:

– виды воздействия на компоненты природной среды (типы

нарушений, наименование и количество ингредиентов–

загрязнителей);

– возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб,

продолжительность воздействия).

13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы

утилизации.

14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители,

участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки,

кредиты.

15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Понятие строительство включает новое строительство, расширение,

реконструкцию и техническое перевооружение предприятий, зданий и

сооружений.

2 Далее заказчик.

3 Далее “Обоснований”.

4 Примерное содержание Ходатайства приводится в приложении Г.