1. **Строительство как отрасль материального производства. Структура отрасли**

В состав отрасли капитального строительства входят:

* общестроительная организация
* монтажная организация
* ремонтно-строительная организация
* пуско-наладочная организация
* проектная организация
* изыскательская организация
* научно-исследовательская организация

конечная пропорция отрасли строительства включает в себя :

* 1. объекты строительства
  2. стройки
  3. пусковые комплексы
  4. очереди строительства

***объекты строительства*** – отдельное здание или сооружение со всеми относящимся к нему частями, оборудованием, инвентарём, инструментом, внутренними инженерными сетями и коммуникациями на строительство, расширение или реконструкция компонентов, имеется отдельная смета.

***Стройка –*** представляет собой совместимость объектов различного назначения.

***Пусковым комплексом*** считается совместимость первоочередных объектов, обеспечивающих выпуск установленные проектом количества основных пропорции строящегося предприятия.

***Очередь строительства*** образуют часть объектов крупного строительства, которые объеденены законченным техническим циклом по выпуску опред. проектом продукции.

1.***капитальное строительство*** - одна из материальной отраслей национальной экономики, осуществляющая воспроизводство основных производственных и непроизводственных фондов экономики в виде зданий и сооружений.

Главные направления: воспроизводство основных фондов – это новое строительство, расширение, реконструкция и техническое перевооружение действующих предприятий.

1. **Особенности отрасли строительства.**

Строительство представляет собой отдельную, самостоятельную отрасль экономики страны, которая предназначена для создания и ввода в действие новых основных фондов, а также для реконструкции и расширения, ремонта и технического перевооружения действующих основных фондов. Как отрасль материального производства, строительство имеет ряд особенностей, отличающих его от других отраслей:

1. не стационарность рабочих мест
2. условия работы – на открытом воздухе
3. временная хар-р рабочих мест
4. не однотипность зданий и сооружений, различность технологий
5. в строительстве подвижными являются рабочие места, строительная техника, но сама строительная продукция неподвижна
6. продукция строительства закреплена территориально и является предметом длительного пользования (50 – 150 лет)
7. техническая взаимосвязь всех операций, входящих в состав строительного процесса; все работы выполняются строго последовательно, поэтому ни один строительный процесс не может начаться без окончания предыдущего, неравномерность движения рабочей силы
8. длительное отвлечение финансовых средств застройщика в строительство из хозяйственного оборота
9. сложное согласование деятельности всех участников строительства
10. в строительстве климат и местные условия имеют важную роль. Например, производство СМР в зимних условиях затруднено и требует дополнительных затрат и больших усилий со стороны работников строительства, поэтому в строительстве имеются поправочные коэффициенты к стоимости СМР

Помимо вышеназванных общих особенностей имеются специальные особенности в зависимости от вида строительства: промышленного, жилищно-гражданского, транспортного, строительства энергоблоков, мостов, эстакад, туннелей, трубопроводов, мелиорации, сельского хозяйства и т.п.

**3. Роль и место отрасли строительства в национальной экономике.**

Строительство - ведущая отрасль народного хозяйства России, где решаются жизненно важные задачи структурной перестройки материальной базы всего производственного потенциала страны и развития непроизводственной сферы. От эффективности функционирования строительного комплекса во многом зависят как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Этим и определяется значимость выбора объективных характеристик его состояния.

Строительный комплекс сегодня - достаточно раздробленное, не управляемое из единого или нескольких центров множество самостоятельно хозяйствующих субъектов, обладающих своими специфическими особенностями и не связанные с системными целями. В рамках недостаточно развитого строительного рынка, при отсутствии нормальной конкуренции, когда подавляющая часть строительных подрядов получается, минуя тендеры (торги), не происходит никакого естественного при совершенной конкуренции выравнивания условий функционирования и общественных требований к подрядчикам. Это определяет существенные как региональные, так и внутрирегиональные различия в уровнях цен, обязательствах сторон и других факторов.

По объему производимой продукции и количеству занятых людских ресурсов на строительную отрасль приходится примерно десятая часть экономики страны. В строительной отрасли действуют около 70 тысяч строительно-монтажных организаций. Перестроечные процессы в экономике страны и разгосударствление крупных государственных и монтажных трестов привели к резкому увеличению числа малых строительных и монтажных организаций различных форм собственности. Одновременно с образованием малых строительных организаций произошло сокращение численности работающих в этих организациях. В целом по стране с учетом строительных и монтажных организаций государственного сектора число занятых составляет примерно 10% от общей численности трудоспособного населения.

**4.Инвестиционная строительная сфера и ее основные участники.**

Главные субъекты инвестиционной деятельности в строительстве являются:

* инвестор(основная задача: идея и финансирование)
* заказчик
* застройщик
* проектная организация
* генеральный субподрядчик
* субподрядная организация

***инвестор*** принимает решение о вложении собственных и заёмных финансовых средств в строительство объекта. Инвесторы имеют юридические права на полное распоряжение ресурсами инвестиций.

Генеральный подрядчик – строительно-монтажная организация, которая полностью отвечает перед заказчиком за возведение объекта в соответствии с условиями договора, СниПами, проектно-сметной документацией.

Субподрядчик – выполняет отделочно-монтажные или пуско-монтажные работы, не входящие в состав общестроительных работ. Субподрядчика выбирает заказчик или инвестор.

**5. Организационные формы строительства**

В строительстве существует следующие орг. формы:

- подрядный способ

- хоз. Способ

- строительство «под ключ»

При подрядном способе строительство объекта осуществляется постоянно действующими специальными строительно-монтажныи организациями по договору подряда с заказчиком. Подрядная организация имеет: постоянные строительные кадры;

- собственные средства механизации, технику, транспорт,

-материально-техническую базу (ремонтные мастерские и др.) Строительная организация должна иметь необходимые лицензии.

Хозяйственный способ- строительно-монтажные работы ведутся собственными силами для собственного потребления

«Под ключ» - ситуации, когда функции заказчика передаются генеральному подрядчику (сокращение сроков строительства, повышение заинтересованность генерального подрядчика в более экономном расходе финансовых ресурсов, т.п экономика делится только с инвестором)

**8.Формы производственных связей в строительстве**

1. Концентрация строительного производства
2. Специализация в строительстве
3. Кооперирование в строительном производстве
4. Комбинирование в строительстве
5. Строительные организации в составе холдингов и финасово-промышленных групп.
6. Концентрация строительного производства – процесс сосредоточения средств и ресурсов в крупных строительных организациях

Концентрация строительного производства происходит под влиянием РЕП. Как форма организации строительного производства, концентрация имеет большую экономическую эффективность ( за счет сокращения накладных (условно-пост.) расходов).

Концентрация строительного производства имеет важное социальное значение. Внедрение достижений НТП вызывает ликвидацию тяжелого ручного труда, создание более здоровых условий труда, облегчаются условия строительного производства. В итоге происходит стирание различий между работниками умственного и физического труда.

1. Концентрация строительного производства неразрывно связана со специализацией строительных организаций и комбинированием. Специализация строительного производства выступает как прогрессивная форма концентрации. В качестве показателя развития специализаций в строительстве применяют ее уровень, который определяется как отношение объема специализируемых работ к общему объему СМР (в %) .

Если данный показатель > 50%, то это специализированное производство, если <50%, то обыкновенное.

Эффективность специализации достигается за счёт

– более глубокого разделения труда, и, на этой основе, повышения мастерства и квалификации рабочих, что приводит к повышению производительности труда

* Создание благоприятных условий для соответствия организации и технологии строительного производства; повышение уровня специализации работ, улучшение использования строительной техники и механизмов
* Сокращение сроков строительства зданий и сооружений, улучшение качества или снижение с/с СМР

Вместе с тем следует учитывать, что специализация строительного производства эффективна при условии больших объемов специальных работ на протяжении более одного года. В современных условиях данное обстоятельство не достигается.

1. С развитием и углублением специализации в большей степени расширяется и углубляется процесс кооперирования.

Кооперирование –форма производственных связей между предприятиями, которые совместно изготавливают определенную продукцию.

Кооперирование в строительстве – это когда в строительстве зданий и сооружений одновременно принимают несколько строительно-монтажных организаций.

Процесс развития кооперирования на ряду с ростом концепции, специализации и комбинирования свидетельствует об усилении процесса обобществления производства. В рыночной экономике связи между строительными предприятиями носит конкурентный характер .

Рост специализации вызывает расширение производственных связей строительных организаций не только в форме материально-технического снабжения.

Снабженческие связи охватывают производственные связи, все поставки строительных материалов, оборудования, техники, топлива, энергии, которые могут быть использованы в строительстве.

Под кооперирование в строительстве понимается документально закрепленные производственные связи между строительными организациями, участвующими в инвестиционном процессе. Эти связи на практике выражаются совместным выполнением различными СМР на объектах строительства.

На строительстве сложных объектов, как правило, занято большое число строительных организаций (больше 10). Одновременно работа на одной стройплощадке многих организаций вызывает необходимость четкого планирования графиков и объемов выполняемых ими работ. Поэтому процесс кооперирования в строительстве протекает в форме производственно-хозяйственного сотрудничества между заказчиками, субподрядчиками, генподрядчиками, пусконаладочными, автотранспортными и монтажными предприятиями.

Организационную роль на стройке принимает генподрядчик, которые осуществит координацию работ всех других участников строительства. Он не вмешивается в финансово-хозяйственную деятельность субподрядческих предприятий, а на основе договоров и графиков производства работ регистрирует сроки и очередность выполнения СМР.

Уровень кооперирования в строительстве оценивается непрерывностью и ритмичностью строительного процесса. Наиболее высокий уровень кооперации достигается в процессе кооперирования и создания крупных организаций.

1. Комбинирование- форма организации строительного производства, основанного на основе технологическом и организационном соединении в рамках одного строительного предприятия различных производств.

Целью комбинирования является наиболее рациональное использование материальных и трудовых ресурсов, то есть повышение эффективности строительного производства. Экономическая эффективность комбинирования достигается за счет снижения текущих затрат на строительное производство, а также транспортно-сбытовых источников путем:

* + - совершенствование технического выполнения СМР
  + устранение отдельных операций на строительных площадях и перемещение их в заводских условиях
  + отделочные работы (то есть узкая специализация строителей)

ДСК характерны минимальные накладные расходы и меньшее количество Машино-смен эксплуатируемой техники по сравнению с другими строительными организациями.

Наибольший успех имеют те ДСК, которые ведут комплексную застройку микрорайонов и кварталов города.

1. Объединение строительных организаций в производственный холдинг дает дополнительные преимущества:
   * Снижение издержек и эффективные распределение ресурсов
   * Сокращение управленческих издержек
   * Мобильность в распределении финансовых ресурсов
   * Возможность проведения диверсификации производства

В то же время имеются и недостатки:

* Возможность появления искусственного монополизма
* Бюрократизм управленческого аппарата
* Возможность скрытого поддержания нерентабельных предприятий
* Возможность использования финансовых ресурсов не по назначению

Холдинг бывает производственным и финансовым.

Обычно, основная организацинно-правовая форма холдинга – ЗАО

Финансово-промышленные группы представляют собой интеграцию банковского, промышленного и строительного капитала. ФПГ создается их участниками в добровольном порядке под контролем правительства Российской Федерации. Среди участников ФПГ выделяется центральная компания, которая распоряжается большей частью финансов ФПГ.

Создание ФПГ – прогрессивный шаг по управлению экономикой.

**13. Договорные цены в строительстве.**

формирование договорной цены на готовую строительную продукцию реализуется на конкурсной основе через проведение подрядных торгов. Основанием для договорной цены является сметная стоимость строительства.

Договорные цены могут быть открытыми (уточнение по мере производства работ) либо твёрдыми (окончательными).

Договорная цена устанавливается на основании совместного решения заказчика и генерального подрядчика.

Заказчик имеет инвесторскую смету, где сметная стоимость строительства рассчитывается по укрупнённым нормативам.

За итогом договорной цены на строительную продукцию пок-ся отдельной строкой сумма НДС.

Содержание договорной цены отражается в формуле:

ДЦ=ДЦ1+ДЦ2+ДЦ3

ДЦ1 – сметная стоимость СМР для подрядчика.

ДЦ2 – сумма средств на обеспечение инфраструктурой строительства.

ДЦ3 – расходы по уплате налогов за счёт средств заказчика.

При определении ДЦ1, отдельно рассчитывают лимитированные затраты подрядчика. Они не учитываются сметными нормами: расходы на возведение временных зданий и сооружений

* удорожание производства работ в зимний период
* норматив на непредвиденные работы и затраты
* содержание пожарной и сторожевой охраны
* расходы на организованный набор рабочих
* расходы на производство работ вахтовым методом
* премии за окончание строительства в договорной срок или досрочно и др.

лимитируемые затраты не относятся на с/с СМР подрядчика. Их оплачивают отдельно по соглашению между заказчиком и ген подрядчиком.

Уплата налогов – обязанность инвестора или, в его лице, заказчика.

**15. Предпринимательская деятельность в строительстве.**

1. Под лицензией понимается специальное разрешение на осуществление конкурсного вида деятельности

Строительная деятельность относится к числу лицензируемых видов деятельности. Лицензии в строительстве выдаются на:

- проектирование зданий и сооружений I и II учетной ответственности

- строительство зданий и сооружений

- инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений

Срок действия лицензии – 5 лет

Строительные лицензии выдают только тем организациям, которые отвечают определенным требованиям:

1. Руководители и специалисты должны иметь высшее или средне-специальное образование по специальности. При этом не менее 50% руководителей должны отработать не менее 3-х лет (высшее образование) и не менее 5 лет (среднее образование) в отрасли.
2. Организация должна иметь здания, помещения, строительная техника, сложные инструкции, технологическая оснастка, средства обеспечения безопасности, контроля и измерений.
3. Работники строительной организации должны повышать свою квалификацию не реже , чем каждые 5 лет.
4. Строительная организация должна выполнять все СНиПы и государственные стандарты.

У строительной организации должна быть система менеджмента качества выполненых СМР.

**16. Подрядные торги.**

1. Сущность тендерных торгов
2. Участники подрядных торгов
3. Объявление торгов
4. Предварительная классификация участников
5. Тендерная документация
6. Оффертер
7. Процедура торгов
8. Утверждение результатов
9. Тендер – конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляет собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерных документациях.

Проведение тендера в строительстве означает внедрение конкуренции в инвестиционно-строительной сфере.

В России тендеры, проводимые в строительстве назначаются подрядными торгами.

Подрядные торги – форма размещения заказов на строительство объектов, предусматривающая выбор генподрядчика для выполнения СМР или оказания услуг на основе конкурса. Подрядные торги могут проводится при размещении заказов на:

* Строительство предприятий жилых и общественных зданий, сооружений, как производственного, так и непроизводственного назначения
* На выполнение проектных, инженерно-изыскательских, конструкторских, монтажных, пуско-наладочных и специальных работ
* На поставку комплексного технологического оборудования
* На управление проекта
* На подбор персонала

Объект торгов – строительный объект

Предмет торгов – конкретные виды СМР и услуг

Оферент – лицо, от имени которого предоставлена заявка

Участниками торгов являются юридические лица, подтвердившие своё право участвовать в торгах.

Основными видами подрядных торгов являются торги с предварительной классификацией (без предварительной классификации – чаще).

В зависимости от участия иностранных оферентов, торги бывают открытые и закрытые.

В зависимости от участия оферентов в процедуре торгов, торги делятся на гласные и негласные.

В зависимости от того, в который раз назначаются торги, бывают первичные и повторные.

Запрещается участвовать в торгах предприятиям, имеющим финансовую зависимость друг от друга.

1. Участники торгов:
   * Заказчик
   * Организатор торгов
   * Тендерный комитет
   * Претенденты
   * Оференты

При проведении торгов, заказчик осуществляет следующие функции:

* Принимает решение о проведении подрядных торгов и издаёт документы по своему предприятию
* Определяет лицо, которое будет выполнять функции организатора торгов; издаёт документ и заключает договор с ним
* Контролирует работу организатора торгов и имеет своего представителя в тендерном комитете
* Устанавливает окончательные условия контракта, и заключает его с победителем торгов

Заказчик должен обладать необходимыми инвестиционными ресурсами и квалификацией.

Организатором торгов может быть специализированное предприятие либо индивидуальное предприятие.

Функции организатора торгов:

* Подготавливает документы для объявления торгов
* Публикует объявления или рассылает приглашения
* Формирует тендерный комитет из экспертов
* Контролирует его деятельность и утверждает результаты торгов
* Рассматривает апелляции на решение тендерного комитета
* Распускает тендерный комитет
* Несёт все расходы по подготовке и проведению торгов

Состав тендерного комитета определяется заказчиком. К работе тендерного комитета могут привлекаться высококвалифицированные специалисты – представитель проектных, научно-исследовательских, инженерно – изыскательских и других организаций. С каждым из них организатор торгов заключает контракт, условия которого не разглашаются.

Функции тендерного комитета:

* Производит предварительную квалификацию претендентов
* Организует разработку и распространение тендерной документации и проводит ознакомление претендентов с этой документацией
* Обеспечивает сбор, хранение и оценку представленных оферт
* Осуществляет процедуру торгов и определяет победителя
* Публикует в СМИ отчёт о результатах торгов

Тендерный комитет имеет право делегировать часть своих полномочий научно-исследовательской или инженерно-консалтинговой компании.

Статус претендента присваивается юридическому или физическому лицу с момента их обращения в тендерный комитет.

Статус претендента утрачивается в случаях:

* По желанию претендента
* В случае не внесения первого задатка к моменту представления оферты
* В случае нарушения претендентом условий торгов

С момента регистрации оферты претендент приобретает статус оферента.

1. Объявление торгов.

Объявление и проведение торгов публикуется организатором торгов или, по его поручению, тендерным комитетом.

Объявления должны содержать сведения о:

* Наименование заказчика и организатора торгов (реквизиты)
* Наименование вида торгов, объекта и предмета торгов
* Краткая характеристика места строительства
* Ориентировочные объёмы и сроки выполнения СМР
* Примерный контракт
* Первоначальная цена
* Сроки представления оферты и суммы задатка
* Инвестор, архитектор, ген-подрядчик и проектная организация.

Объявление о торгах должно быть проведено за 6 месяцев до предоставления оферты.

1. предварительная классификация.

Сводится к отбору будущих претендентов самим тендерным комитетом; рассылка им приглашений или анкет.

1. Тендерная документация.

Порядок, состав и другие условия подготовки тендерной документации определяет тендерный комитет в соответствии с поручением заказчика либо организатора торгов. Тендерная документация передаётся в комплекте по официальному запросу претендента за плату.

Тендерная документация состоит из разделов:

* Общие сведения об объекте, строительстве и предмете торгов
* Проектная документация
* Требования по составу документации оферты
* Инструкция оферентам
* Условия и порядок проведения торгов
* Проект контракта

В первом разделе приводятся наименование, адрес, описание объекта и предмета торгов, даты и сроки выполнения работ, наименование заказчика и организатора торгов, условия и порядок посещения стройплощадки.

Во втором разделе приводятся чертежи, разрезы, схемы, графики, ведомости объёмов работ, особые ТУ и стартовая цена объекта.

Для участия в торгах претендент должен предоставить следующие документы:

* Заявку на участие в подрядных торгах
* Временное поручительство в форме гарантий банка
* Копию платежки, подтверждающей внесение первого задатка
* Расчёт цены предмета торгов с указанием порядка исчисления и распределения по основным фондам работ
* Пояснительная записка с приложением необходимой экономической, техническое и технологической документации

В разделе «Иностранного оферента» отражаются:

* Информация и требования по условиям разработки оферт, информация о тарифах, налогах, штрафах, сборах, акциях, таможенных пошлин и т.п.
* Информация об ограничениях, введенных законодательными, исполнительными органами власти, собственниками земли и недвижимости
* Требования по срокам гарантий банков и обязательств победителя торгов
* Требования по структуре контракта цены, условиям и порядку ее пересмотра
* Условия, виды и методы внесения платежей, предлагаемые формы оплаты, порядок финансирования и условия кредитования сделки
* Размер, форма, порядок, срок внесения и возврата первого задатка
* Сроки действия оферты, условия и порядок прекращения и продления ее действия

Порядок оформления и доставки оферты:

* Документы должны быть полностью заполнены и предоставлены в нескольких экземплярах
* Документы должны быть опечатаны и вложены в запечатанный конверт
* Способ доставки, фамилия и должность лица, принявшего документ
* Порядок внесения изменений в оферту после ее предоставления в тендерный комитет

Условия и порядок проведения торгов:

Раздел включает :

* Дата вскрытия конвертов и условия прохождения этого процесса
* Основные критерии оценки оферт и причины отказа от их рассмотрения
* Порядок выборы победителя, порядок утверждения результат торгов
* Условия и порядок внесения второго задатка
* Уведомление о том, какой документ подписывается победителем торгов
* Порядок извещения оферентов о результатах закрытых торгов
* Порядок проведения переговоров с победителем торгов

1. Офертер

Должен быть подготовленным специалистом строительной организации и предоставляться в тендерном комитете. Оферты принимаются в двойных конвертах. Во внешнем конверте содержится заявка на участие в торгах, копия платежки, подтверждающая внесение задатка. Во внутреннем конверте находится сама оферта. Он должен быть запечатан на момент подачи оферты. Во внутреннем конверте содержится цена контракта в разбивке по видам основных СМР, особенные технические и технологические особенности решений, необходимые экономические расчеты и сроки окончания работ, чтобы разработать офертную документацию, строительной организации необходимо иметь: проектно-сметную документацию, грамотных опытных специалистов, которые имеют опыт аналогичных строек.

Оференту, предоставившему оферту, выдается расписка.

Оферты хранятся в специальном сейфе вместе с книгой регистрации под ответственностью организатора торгов.

1. Процедура торгов.

Подрядные торги на объекты, расположенные на территории Российской Федерации, проводятся по месту нахождения организатора торгов. Они проводятся в день, час и месте, которые были официально объявлены. В день проведения проверяется сохранность конвертов. Вскрытие конвертов производится тендерной комиссией в присутствии экспертов и иных специалистов без права голоса.

Тендерный комитет проверяет соответствие предоставленных оферт требованиям. Тендерный комитет выбирает победителя торгов оферта, у которого были наиболее достойные предложения.

Решение тендерного комитета о выборе победителя торгов в Российской Федерации принимается большинством голосов от числа членов тендерного комитета, присутствовавших на заседании. В случае равенства голосов принимается решение, за которое проголосовал председатель тендерного комитета. Решение оформляется протоколом. Тендерный комитет может принять решение о закрытии торгов без объявления победителя, также, если победителем была принята очень низкая цена – это приводит к повторным торгам.

Критерии определения победителя:

* Опыт работы данной организации по строительству аналогичных проектов
* Наличие материальной базы у генподрядчика
* Квалификация ответственных специалистов и количество рабочей силы
* Оснащенность стройорганизации техникой, оборудованием, инструментами
* Особенности технического и технологического решения
* Минимальная площадь застройки
* Возможность совместного финансирования объекта
* Снижение сроков строительства
* Минимальная цена строительства

На западе критерии следующие:

* Минимальная цена
* Более сжатые сроки строительства
* Минимальная площадь застройки
* Соблюдение экологических правил
* Качество строительства

**17.Лизинг в строительстве.**

Перспективность лизинга и его производственная функция обуславливается все возрастающей потребностью строительных организаций в обновлении основных производственных фондов, развитии мощностей предприятия, проведении технического перевооружения и возможностью частичного решения задач без больших первоначальных вложений с гораздо меньшими издержками по сравнению с использованием кредита. Лизинг – один из наиболее распространенных методов материально-технического обеспечения производства, который открывает возможность использовать в производственной деятельности не только отдельные виды машин, оборудования, но и целые укомплектованные технологии. Он создает условия для применения наиболее передовой техники в условиях ее быстрого старения и острого дефицита финансовых средств, их перемещения с рынка ценных бумаг на инвестиции в развитие производства. На сегодняшний день лизинг является одним из основных финансовых инструментов, позволяющих осуществлять крупномасштабные капитальные вложения в развитие материально-технической базы любого производства.

**18. Инфраструктура строительного рынка.**

Субъекты:

- инвесторы

- заказчика

- застройщики

- проектно-изыскательные организации

- предприятия строительной индустрии и производство стройматериалов

- ген и субподрядные строительные организации

- предприятии-изготовителе технологического оборудования и др.

Строительный рынок, как система включает в себя:

А) субъекты строительного рынка

Б) объекты рыночных отношений

В) инфраструктуру (дороги, связь, юр. услуги, страхование, учеб.)

Г) рыночный механизм (спрос, предложения, контакты)

Д) государственный контроль и государственное регулирование (лицензии, СНиПы, налогообложение)

Объекты рыночных отношений:

- готовые или проектируемая продукция

- комплексы взаимосвязанных СМР

- рабочая сила

**19. Конкуренция и конкурентобразующие факторы в строительстве.**

Здоровая конкуренция на строительном рынке должна внедряться через проведение подрядных торгов.

**21. Методы государственного регулирования инвестиционной строительной деятельности.**

Государственное регулирование инвестиционной деятельности:

1. Создание благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности:

- оптимизация налогообложения и задействование аморт. политики

- защита интересов инвесторов

- принятие антимонопольных мер в строительстве

- развитие финансового лизинга

1. прямое участие государства в инвестиционной деятельности

- формирование и реализация строительных проектов и программ

- 100% или деловое финансирование государственных программ

- формирование перечня предприятий, предназначенных для технического перевооружения

- проведение государственной экспертизы инвестиционных проектор

-разработка СНиПов, контроль за их соблюдением

- размещение на конкурсной основе средств федерального бюджета

- выпуск облигационных, гарантированных целевых займов

**23. Инвестиции и капитальные вложения.**

Инвестиции – это долгосрочные вложения капитала в промышленность, сельское хозяйство, в транспорт и другие отрасли хозяйственной деятельности как внутри страны, так и за её пределами с целью получения прибыли.

Капитальные вложения – это долгосрочные финансовые средства, предназначенные для воспроизводства основных фондов.

Капитальные вложения предприятия – это затраты на: строительно-монтажные работы при возведении зданий и сооружений; приобретение, монтаж и наладку машин и оборудования; проектно-изыскательные работы; содержание дирекции строящегося предприятия; подготовку и переподготовку кадров; затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством и др.

Инвестиции классифицируются по следующим признакам:

1. по натурально-вещественному воплощению инвестиции бывают:

- материальные

- нематериальные или интеллектуальные

- финансовые

2) по назначению:

- прямые инвестиции

- жилищное строительство

- товарно-материальные запасы

- портфельные инвестиции

3) по источникам финансирования:

- собственные

- заёмные (кредиты, займы)

4) по целевому назначению:

- строго целевого назначения

- свободные

5) по срокам осуществления:

- краткосрочные

- среднесрочные

- долгосрочные

6) в зависимости от субъекта инвестиционной деятельности:

- государственные – это средства госбюджета, которые обычно направляются в сферы с долгосрочным оборотом капитала (научная деятельность, военная промышленность, социальные программы)

- частные – это средства из собственных источников, направленные в те отрасли хозяйственной деятельности, где быстрее можно извлечь наибольшую прибыль.

- международных организаций

Понятие «инвестиции» шире, чем понятие «капитальные вложения». Инвестиции включают в себя как реальные, так и портфельные инвестиции. Реальные инвестиции — вложения в основной и оборотный капитал. Портфельные инвестиции — вложения в ценные бумаги и активы других предприятий.

**Капитальные вложения** -это реальные инвестиции в основной капитал(ОФ), в т.ч. затраты на новое строительство, на расширение, реконструкцию и тех. перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, проектно-изыскательские работы и др. затраты, а так же затраты на жилищное и культурно-бытовое строительство. В статистическом учете и экономическом анализе их так же называют капиталообразующими инвестициями.

**По экономическому содержанию** капитальные вложения представляют часть общественного продукта(главным образом фонда накопления), направляемую на воспроизводство ОФ.

**По форме** капитальные вложения выступают в виде денежных средств, которые идут на капитальное строительство, приобретение оборудования и других средств труда, включенных в состав ОФ. Их осуществляет государство, юр. и физ. лица.

Капитальные вложения определяют развитие материально-технической базы народного хозяйства. Они необходимы для увеличения производственных мощностей промышленности, с/х и других отраслей, ускорения темпов НТП.

**Капитальные вложения** **классифицируются по следующим признакам**:

По признаку целевого(отраслевого) назначения будущих объектов:

* на строительство объектов производственного назначения
* на строительство объектов с/х назначения
* на строительство объектов транспорта и связи
* жилищное строительство
* геологоразведочные работы
* на строительство объектов социальной сферы
* на новое строительство
* на расширение действующих по формам воспроизводства ОФ(тех. перевооружение и реконструкция)

По источникам финансирования:

* централизованные
* нецентрализованные

По технологическому признаку

* на строительно-монтажные работы
* на приобретение машин и оборудования
* на прочие капитальные работы и затраты

Т.о. в зависимости от признаков классификации **структура капитальных вложений подразделяется на**:

* отраслевую
* воспроизводящую
* технологическую

**Роль капитальных вложений**:

* 1. капитальные вложения- это главный фактор создания ОФ, реконструкции и расширения действующего предприятия, тех. перевооружения производства
  2. при помощи капитальных вложений осуществляется регулирование пропорций и темпов развития ОФ отдельных производств и отраслей народного хозяйства
  3. при помощи капитальных вложений решаются проблемы социального характера
  4. при помощи капитальных вложений осуществляется регулирование развития все экономических регионов страны
  5. капитальные вложения покрывают расходы на проектные и проектно-изыскательские работы

**24. Технологическая структура капитальных вложений.**

Под **технологической структурой капитальных вложений** понимаются состав затрат на сооружение какого-либо объекта и их доля в общей сметной стоимости.

Технологическая структура капитальных вложений оказывает самое существенное влияние на эффективность их использования. Совершенствование этой структуры заключается в повышении доли машин и оборудования в сметной стоимости проекта до оптимального уровня. По сути, технологическая структура капитальных вложений формирует соотношение между активной и пассивной частью основных производственных фондов будущего предприятия. Увеличение доли машин и оборудования, т.е. активной части основных производственных фондов будущего предприятия, способствует увеличению производственной мощности предприятия, а, следовательно, капитальные вложения на единицу продукции снижаются. Экономическая эффективность достигается и за счет повышения уровня механизации труда и работ.

**25. Цели и задачи строительного проектирования.**

Проектирование выступает в качестве промежуточного звена между наукой и строительным производством и оказывает существенное влияние на технический прогресс и эффективность строительного производства.

Основная цель строительного проектирования – своевременное обеспечение капитального строительства качественной проектно-сметной документацией (ПСД). По Российским законам ни один проект без утвержденного ПСД не должен строиться.

ПСД проходит неоднократную экспертизу. Строительство объектов осуществляется по заранее разработанному проекту.

Проект включает в себя объект формирования и конструкторского решения, материалы ПОС, техническое экономическое, мероприятия по охране окружающей среды и другие материалы.

Основными документами, регулирующими отношения между заказчиком и проектной организацией, является договор на выполнение проектных работ. В договоре должно быть задание на проектирование. Основными общими требованиями являются СНиП на производство проектно-изыскательных работ.

Вместе с заданием на проектирование заказчик должен предоставить исходные документы и материалы:

* ТЭО
* Сведения о проведении обсуждения с общественностью о решениях сооружения объекта
* Технические условия на присоединение объектов к источниках снабжения, инженерным сетям и коммуникациям
* Материалы, характеризующие социально-экономическую обстановку, природную среду, санитарно-эпидемеологическую обстановку.

Перед проектированием проводятся инженерные изыскания:

* Топографо-геодезические
* Инженерно-гидрологические
* Инженерно-геологические

Материалы инженерных изысканий оформляются в виде карт, планов, чертежей, на которые наносятся имеющиеся на участке здания, сооружения, подземные и надзмные коммуникации. Затем по данным инженерно-изысканий ведутся работы.

Главным ответственным за качество ПД лицом является главный инженер проекта (ГИП) или главный архитектор проекта (ГАП).

ПД должна разрабатываться на конкурсной основе том числе через тендер. Проектные решения должны отвечать нормам и стандартам ПСД, подлежат государственной экспертизе .

**26. Стадии проектирования и содержание проектной документации.**

Проекты разрабатываются по принципу от общего к частному. Подобный подход позволяет уменьшить трудозатраты и ускорить поиск наиболее выгодных проектных решений.

Согласно строительным правилам, проектная подготовка строительства состоит из 3-х основных этапов.

I этап.

* Определяется цель инвестирования
* Назначается и мощность объекта строительства
* Номенклатура продукции или услуг
* Местоположение объекта, а также проводится оценка возможности финансирования и достижения намечаемых техно-экономических показателей

II этап:

На основе результатов разработки I этапа заказчик представляет местным органам исполнительной власти ходатайство о намерении. В нем приводятся технические и технологические данные о предприятии, примерная стоимость рабочих мест, ориентировочная потребность в земельных ресурсах, сырье, материалах, воде, энергоресурсах, соображение о возможном влиянии предприятия на окружающую среду, информацию об истоках финансирования.

После получения положительного заключения заказчик приступает к разработке обоснований инвестиций в строительство.

Разработка обоснований инвестиции приводится с целью принятия решений о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической обоснованности инвестиции.

III этап: приводится разработка, согласование, экспертиза и утверждение ПД

Следует различать предпроектную стадию и стадию непосредственного проектирования объектов

ПД на строительство объектных зданий может разраб-ся в 1 и 2 стадии. Простые объекты – 1 стадия (рабочий проект), сложные объекты – 2 стадии (рабочий проект, рабочаа документация).

**30. Производственные ресурсы предприятий строительной индустрии.**

Ресурсы предприятия это основные фонды, оборотные средства, кадры, финансы, деловая информация и т. д. Иначе говоря, ресурсы предприятия – весь его потенциал, все то, чем предприятие располагает. Производст-е ресурсы строительного предприятия – те ресурсы предприятия, которые используются в процессе производства.

- Земля – все природные ресурсы, которые используются в производственном процессе (земли, леса, месторождения, водные ресурсы)

- Капитал – средства производства; производственная инфраструктура; денежные средства, используемые для приобретения средств производства.

- Труд – физические и умственные способности людей, применяемые при производстве товаров и услуг.

- Информация – упорядоченная система знаний

- Предпринимательская способность – процесс поиска новых возможностей, предприимчивость, способность к риску.

Все ресурсы являются не бесплатными, ограниченными и редкими.

**32. Эффект и эффективность инвестиций.**

Эффективность инвестиций (Э) определяется соотношением результата от вложений (К) и инвестиционных затрат (З). Для определения эффективности инвестиций в какой-либо объект или предприятие разрабатывается инвестиционный проект, в котором дается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе описание проекта строительного объекта и практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Показатели *коммерческой эффективности* проекта отражают финансовые последствия eгo осуществления для участника, реализующего инвестиционный проект, при условии, что он производит все необходимые для реализации проекта затраты и пользуется всеми его результатами.

В основу оценок эффективности инвестиционных проектов положены следующие основные принципы, применимые к любым типам проектов независимо от их технических технологических решений, финансовых, отраслевых или региональных особенностей:

- рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла; - моделирование денежных потоков;- сопоставимость условий осуществления проекта; - принцип положительности и максимум эффекта; - фактор времени; - учет только предстоящих затрат и поступлений- сравнение: «с проектом» и «без проекта»; - учет всех наиболее существенных последствий проекта, наличия разных участников проекта, влияния оборотного капитала, инфляции, неопределенностей и рисков.

**38.Договор строительного подряда и его роль в реализации строительного проекта.**

Договору строительного подряда присущ ряд функций:

* Фондосоздающая (создание основных фондов для всех отраслей)
* Инвестиционная (капиталовложение инвесторов в строительство)
* Социальная (увеличение рабочих мест, связанных со строительством)
* Стабилизирующая (обусловленная тем, что объекты строительства служат длительное время, не требуя значительных финансовых средств для поддержания их в рабочем состоянии)

3) Примерная структура договора:

* Предмет договора
* Договор стоимости работ
* Сроки выполнения работ
* Сдача-приёмка работ
* Гарантия качества
* Порядок оплаты выполненных работ и сроки взаиморасчётов
* Обязательства сторон
* Имущественная ответственность сторон
* Обеспечение строительства материалами и оборудованием
* Охранные мероприятия
* Страхование объекта
* Контроль и надзор за выполнением работ
* Скрытые работы
* Порядок изменения условий реализации договора
* Гарантии поручительства, порядок расторжения договора и штрафные санкции, форс-мажорные обстоятельства
* Реквизиты сторон
* Дополнительные условия