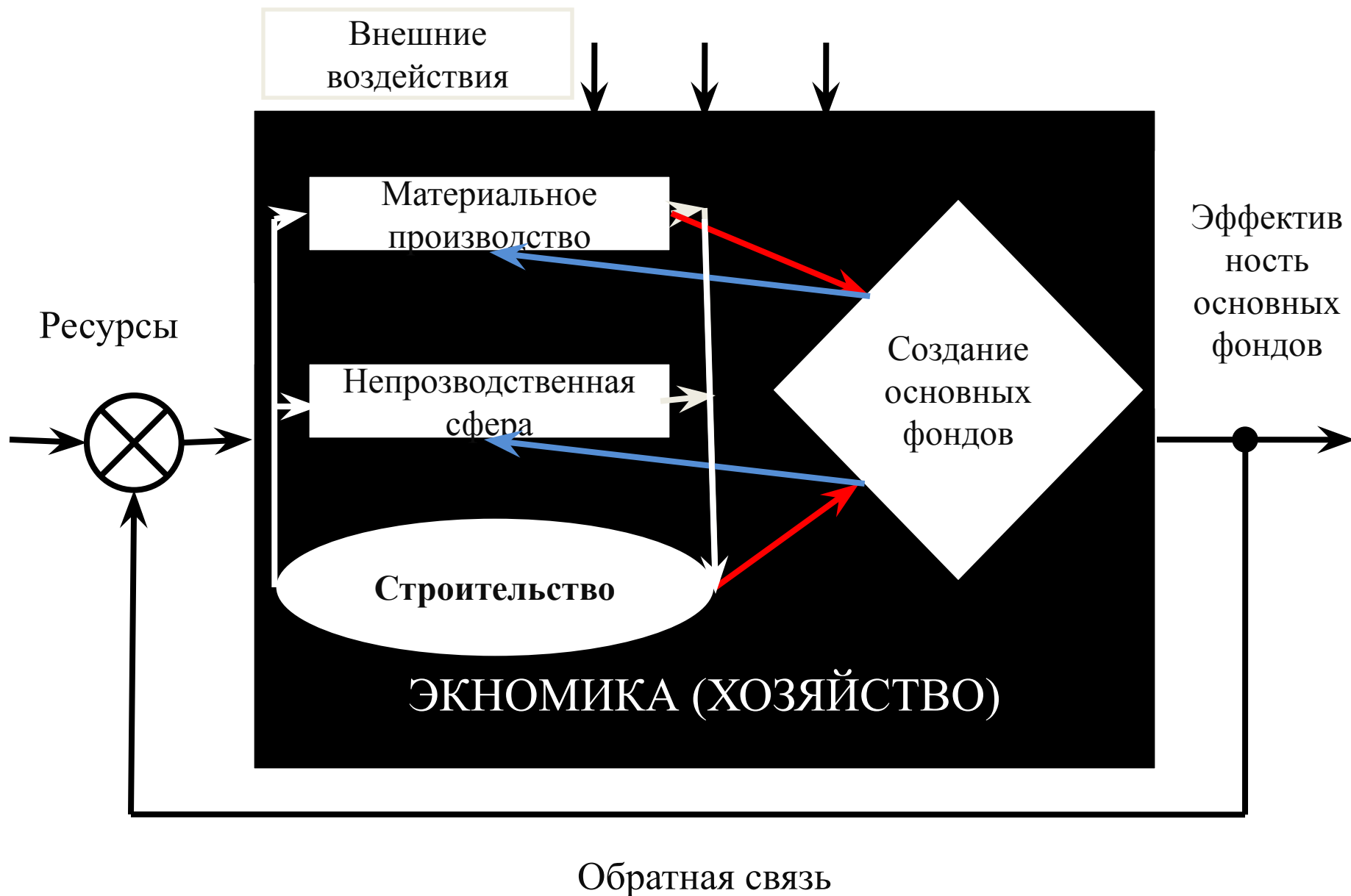
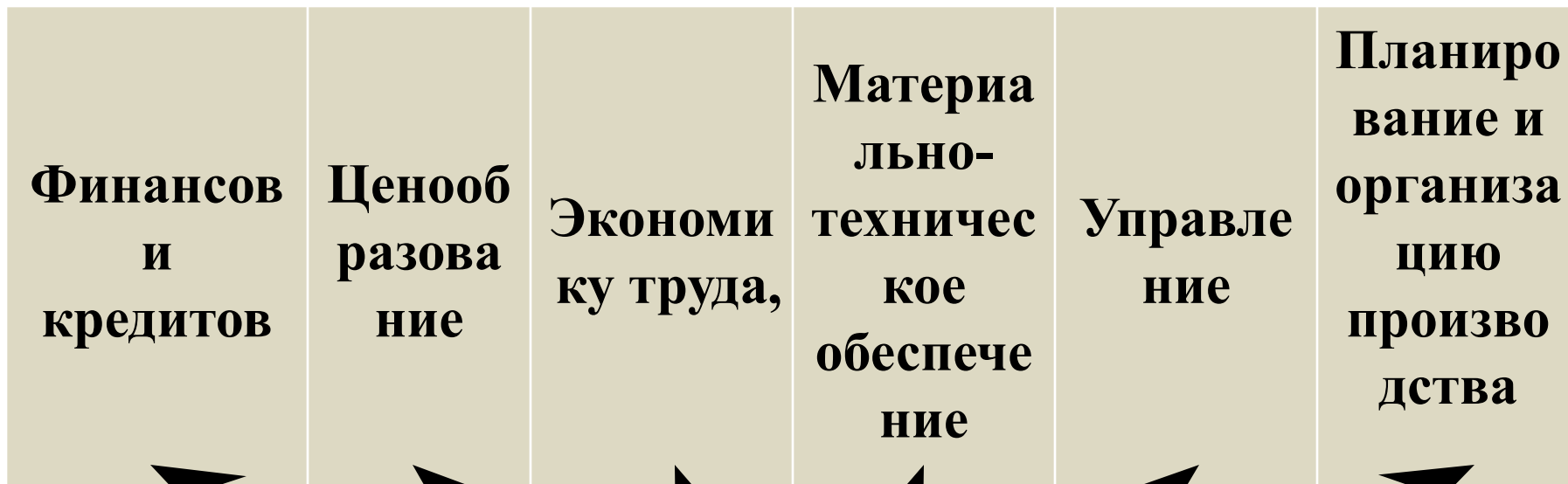


**Капитальное
строительство как
инвестиционный
процесс**

§1. Введение в экономику отрасли





Функциональные аспекты НАУК, изучающих развитие

1.1. Научно-методической базой

*экономических процессов строительного предприятия
служат*

1.2. Определение

- Экономика строительства (ЭС) — отраслевая *наука*, которая исследует формы проявления общих экономических законов в капитальном строительстве.
- ЭС оценивает экономическую эффективность в строительстве:

Капитальных вложений

Научно-технического прогресса



решающее условие

Роста производительности труда

Увеличения

фондоотдачи

прибыли

рентабельности*

Ускорения ввода в действие мощностей

Достижения проектных технико-экономических показателей

*Степень эффективности использования ресурсов: материальных, трудовых, денежных

ЭС разрабатывает

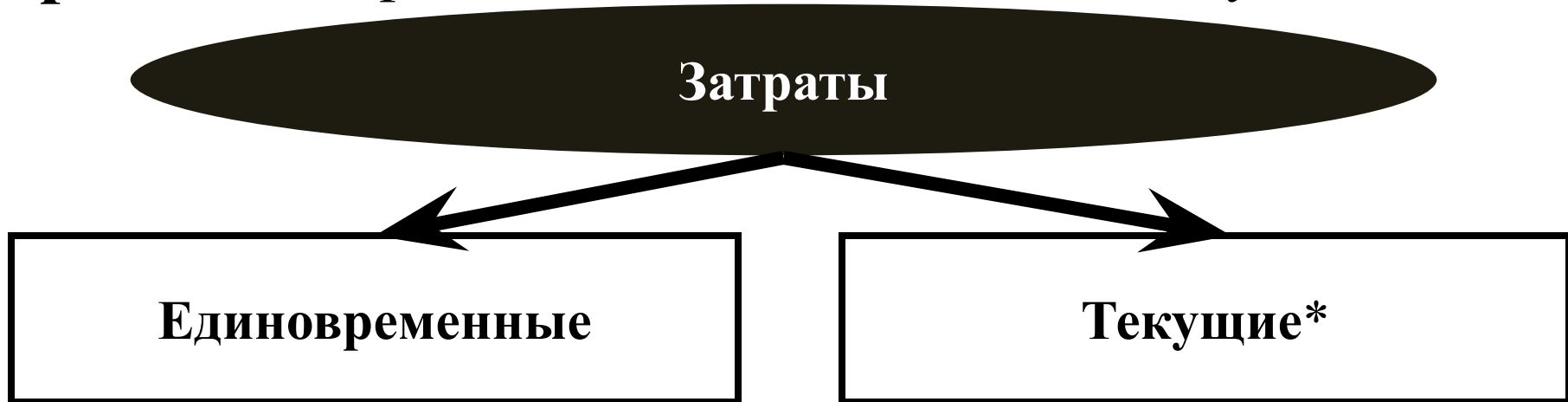
Экономические основы строительного проектирования

Индустриализацию строительного производства с учетом:	Фактора времени	
	Условий	экологических
		градостроительных
	Социально-экономического эффекта	
Снижения стоимости строительства		

Главная задача ЭС — оценка деятельности строительных предприятий в условиях рыночных отношений

Важная сфера ЭС — создание нормативной базы (системы взаимосвязанных стоимостных и натуральных нормативов для целей технико-экономического регулирования производства и контроля над ним)

1.3. Экономическая сущность строительного процесса *выражается* затратами на его осуществление



Затраты на	создание или приобретение основных фондов строительных организаций
Стоимость	материальных запасов в оборотных средствах
	незавершенного строительства

*Все издержки строительного предприятия, связанные с созданием объекта (непосредственно и косвенно)
заработная плата
строительные материалы
амортизационные отчисления
прочие затраты

- *Общая сумма текущих затрат составляет себестоимость СМР*
- $КВ = СМР + ОБОРУДОВАНИЕ + ПРОЧИЕ$

1.4. Ресурсы капитального строительства и эффективность их использования

ВОПРОСЫ:

Развития **ОСНОВНЫХ ФОНДОВ**, их воспроизводства

Формирования и нормирования **ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ**

Подготовки и использования **КАДРОВ**

Совершенствования систем **ОПЛАТЫ ТРУДА**

Организации производственно-технической **КОМПЛЕКТАЦИИ**

Экономические **МЕТОДЫ** хозяйствования и стимулирования

Институты **РЫНКА** (биржи, банки, фонды)

ФИНАНСИРОВАНИЕ И КРЕДИТОВАНИЕ строительного предприятия

Система **ВЗАИМОРАСЧЕТОВ**

1.5. Экономические службы

строительных организаций:

Планово-экономические	Финансовые	Сметно-договорные	Бухгалтерия	Труда и заработной платы
------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	---------------------------------

В их функции входят:

- ❖ разработка производственно-экономических планов,
- ❖ организация учета и анализ результатов хозяйственной деятельности,
- ❖ организация расчетов и контроль за уровнем цен, себестоимости и прибыли,
- ❖ внедрение эффективных методов организации и оплаты труда.

1.6. Таким образом:

Экономика строительства занимается изучением строительства как **ОСОБОЙ ОТРАСЛИ** *национальной* экономики



которая формируется

С одной стороны, как ПРОЦЕСС *воспроизводства* основных фондов (требующий необходимых капитальных вложений на его осуществление),

С другой стороны как ПРОЦЕСС *собственного* развития *данной отрасли* материального производства.

§2 Строительная продукция, ее виды

Различают *готовую строительную продукцию* и незавершенное производство

Продукция капитального строительства (готовая)

Незавершенное строительство

Законченные строительством и сданные в эксплуатацию объекты, образующие основные фонды всех отраслей народного хозяйства.

*Здания и сооружения, не законченные строительством и не готовые к эксплуатации, но определенные *объемы СМР* были на них уже выполнены, и, как правило, оплачены => следует рассматривать как строительную продукцию*

Строительная продукция может быть представлена в натуральном и денежном выражении.

Виды строительной продукции

Здания

или отдельные их
составные части

Сооружения

Объекты, предназначенные для пребывания людей или хранения материальных ценностей и защищающие от внешних атмосферных воздействий.

Характеризуется площадью и кубатурой (корпус, цех, дом)

Отличительный **признак** – конструктивные элементы (крыша и стены)

Характеризуются другими учетными **признаками**:

Протяженностью (дороги, сети канализации, электропередачи)

Емкостью (бассейны, газгольдеры)

Мощностью (доменные печи, шахты)

Высотой (радиомачты, трубы)

В состав строительной продукции входят и такие **объекты**, которые являются *видами* технологического оборудования

§3. Строительное производство

Под *производством (вообще)* понимают процесс создания материальных благ, необходимых для существования и развития общества

Непосредственно в строительном процессе выделяют 3 этапа:

1) подготовка строительства

2) собственно строительство

3) реализация строительной продукции

(сдача готового объекта строительства в эксплуатацию)

1 Этап. Вопросы *технической* возможности и *экономической* целесообразности будущего строительства. *Площадка* для размещения объекта. *Необходимые* согласования и оформление *разрешительной* документации. *Проведение* конкурсов (тендеров). Начало *разработки* ПСД. *Подготовка* территории.

2 Этап. В соответствии с *утвержденной* ПСД непосредственно *на строительной* площадке происходит *соединение* всех технологических элементов *строительного* процесса, в результате => создается строительная продукция.

3 Этап. *Ввод* законченных строительством объектов в эксплуатацию и *передача* в собственность.

Ситуация из практики : объект построен, произведены расчеты за СМР, начата эксплуатация *без* разрешительных документов => нарушение закона => эксплуатация м. б.: временно приостановлена, решение о ликвидации объекта

Строительное производство

(Процесс создания строительной продукции)

- По объему производимой продукции и количеству занятых людей строительная отрасль - *десятая часть экономики страны*.

Строительный комплекс включает:

Организации

Предприятия

проектно-
изыска
тельские;
научно-
исследо
вательские

строительные;
монтажные

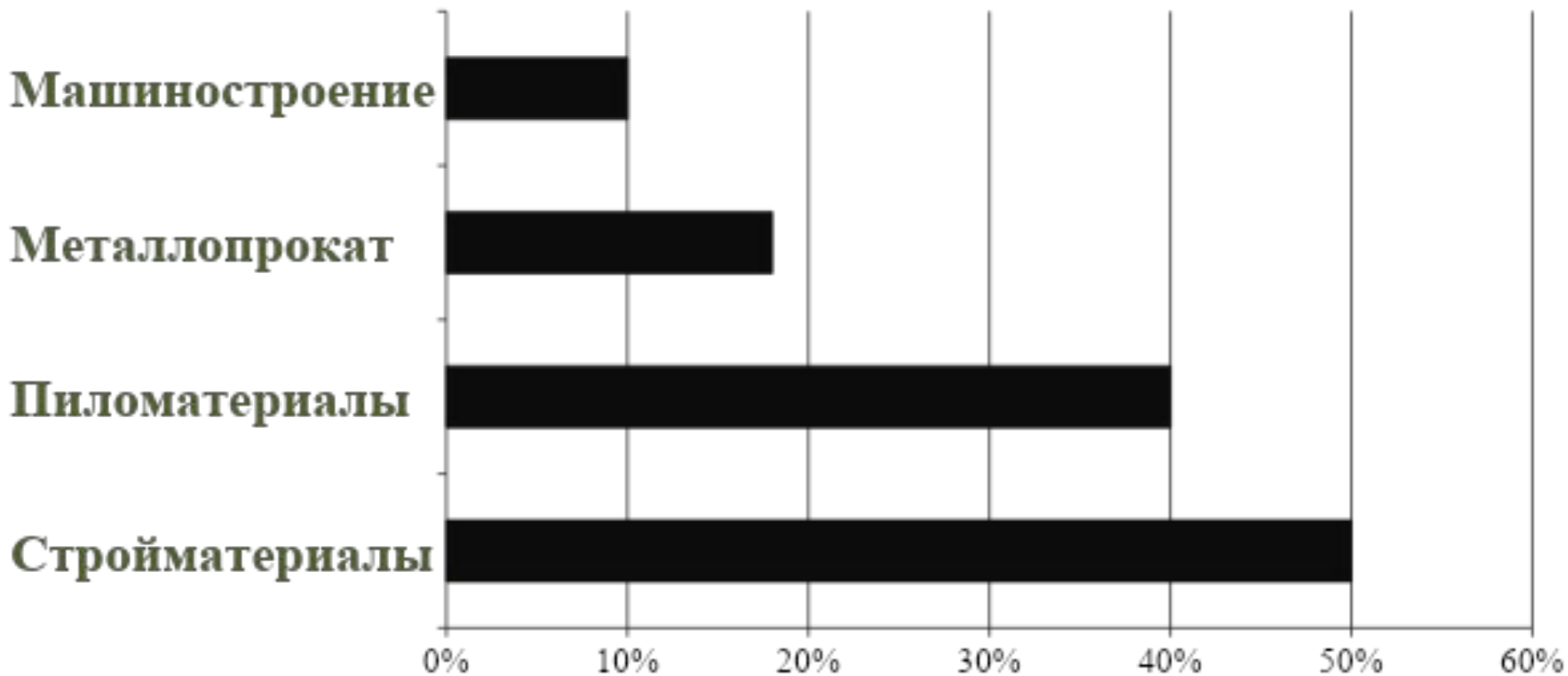
строи
тельной
индус
трии

производства
строй
материалов

*Трансп
орт*

Строительное производство

- В строительстве используются % от выпуска отраслей:



Строительство как отрасль принадлежит к *сфере*
материального производства в которой:
расширенно воспроизводятся и
ускоренно обновляются (уже действующие)

ОСНОВНЫЕ
ФОНДЫ

При ее создании, *взаимоотношения* между участниками
регулируются нормативно-правовыми документами и
оформляются договорами (контрактами).

§4 Технико-экономические особенности

Строительной продукции	Строительного производства
Территориальная закреплённость, недвижимость	Передвижной характер (продукция стационарна, рабочее место перемещается)
Длительность жизненного цикла строительной продукции	Многооперационность технологического процесса
Индивидуальный характер	Большое число участников технологического процесса (субподрядных)
Значительная потребность в финансовых, материальных, технических и трудовых ресурсах	Длительность технологического процесса
Зависимость архитектурно-планировочных и конструктивных решений объектов от климатических и природно-географических условий строительства.	Выполнение работ на открытых строительных площадках, зависимость технологий производства от погодных условий

Технико-экономические особенности строительной продукции и строительного производства **ВЛИЯЮТ НА:**

*-ценообразование в строительстве,
-планирование и организацию не только *строительства*, но и
последующей эксплуатации объектов (50-100 лет).*



**Предъявляются *повышенные* требования К КАЧЕСТВУ
строительных работ и строительной продукции.**

*Учитывая разную долговечность отдельных элементов зданий и
сооружений, в процессе их эксплуатации неоднократно *должны*
быть выполнены работы *поддерживающего* или
восстанавливающего характера – текущие и капитальные
РЕМОНТЫ, МОДЕРНИЗАЦИЯ оборудования.*



**При этом *стоимость* объекта *изменяется* на всем протяжении
его жизненного цикла**

§5. Развитие рыночных отношений в строительном комплексе

• 4.1. История вопроса

При переходе от плановой к рыночной экономике опробовались:

- модели хозрасчета, самофинансирования, самокупаемости,***
- использование договорных цен,***
- арендные отношения,***
- способы приватизации.***

Адаптация строительных организаций к рыночным структурам

- преобразование их в АО с последующей приватизацией***

При рыночной экономике 1)рационализация использования всех ресурсов, 2)концентрация инвестиций, 3)объединение в одну структуру: а)кредитных, б)производственных в)торговых организаций, 4)диверсификация производства

Для осуществления всего процесса инвестирования - ***управляющий проектом (проект-менеджер)*** - универсальный специалист (инженер-строитель, менеджер, экономист, финансист,

4.2. Условия развития рыночных отношений

- 1) Многообразии форм собственности**
- 2) Свобода предпринимательства**
- 3) Конкуренция и антимонопольные меры**
- 4) Свободные цены и договорные отношения**
- 5) Равные условия хозяйствования для различных типов строительных организаций**
- 6) Рынок строительных материалов и оборудования**
- 7) Цивилизованная финансово-банковская система**
- 8) Гарантии иностранным инвесторам и "правила игры" во внешних операциях.**

4.2. Условия развития рыночных отношений

- 1) **Многообразие форм собственности** достигается:
 - созданием мелких и средних предприятий частной собственности,
 - разгосударствлением собственности и её приватизацией.
- 2) Под **свободой предпринимательства** подразумевается:
 - свобода открытия собственного дела, наём рабочей силы;
 - отсутствие всякой регламентации сверху (что строить);
 - возможность заключения контрактов на всей территории.
- 3) Развитие **конкуренции** в проектной и подрядной деятельности.
- 4) Д. б. обеспечена **свобода цен и договорных отношений**.
- 6) **Рынок строительных материалов** (раньше – лимитная система распределения ресурсов). Оптимально – через товарные биржи

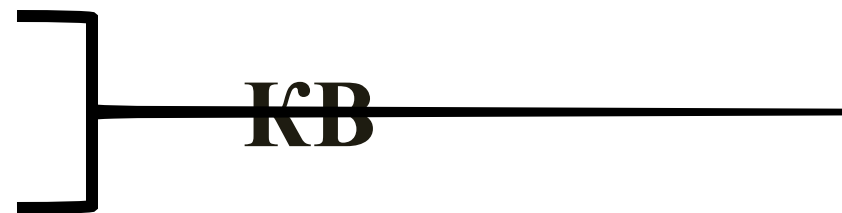
§6. Инвестиции, их состав

ИНВЕСТИЦИИ - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в т. ч. имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ - *вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;*

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ – обоснование:

- экономической целесообразности,
 - объема и
 - сроков осуществления,
- в т. ч.



проектная документация и

бизнес-план (описание практических действий по осуществлению инвестиций).

Капитальные вложения (КВ) - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты;

СРОК ОКУПАЕМОСТИ - срок *со дня начала финансирования до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.*

Виды инвестиций

В
И
Д

Реальные

Прямые – вложение непосредственно в средства производства

Портфельные

Финансовые - вложения в ценные бумаги и помещение капитала в банки

Интеллектуальные

Покупка патентов, лицензий, ноу-хау, вложения в НИОКР

Приобретение земельных участков

Приобретение и создание активов нематериального характера

Приобретение зданий и сооружений

Капитальное строительство

§7. Участники инвестиционно-строительной деятельности

- **ИНВЕСТОР** — субъект инвестиционной деятельности, принимающий решение о вложении ценностей в строительство (собственных и заемных, имущественных и интеллектуальных).
 - **ЗАСТРОЙЩИК** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке:
 - выполнение инженерных изысканий,
 - подготовку проектной и рабочей документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта,
 - строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
- «Заказчик» , «Подрядчик» – в реальности существуют, однако Градостроительным Кодексом не предусмотрены



• **ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК –**

**а) физическое лицо, действующее на профессиональной основе,
б) или юридическое лицо, которые уполномочены
застройщиком и от имени застройщика:**

= заключают договоры о:

- выполнении *инженерных изысканий*,
- подготовке *проектной и рабочей* документации,
- *строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов;*

= подготавливают задания на выполнение указанных видов работ;

**= предоставляют лицам, выполняющим указанные работы,
необходимые *материалы* и документы;**

= утверждают проектную документацию;

**= подписывают документы, необходимые для *получения*
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;**

= осуществляют **иные функции, предусмотренные ГрадКодексом.**

Застройщик вправе осуществлять функции ТЗ самостоятельно!

Цели участников

Инвестор*

1 - сооружение и ввод объектов в наиболее короткие сроки

2 - минимизация затрат по их возведению

*Две противоречивые цели.

Застройщик

Максимум рентабельности работ и услуг

§8. Источники инвестиций

I. СОБСТВЕННЫЕ И ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

A) Собственные средства

Прибыль

Амортизация

Акционерный капитал

B) Привлеченные средства

Кредиты банков

Заемные средства других организаций

Средства внебюджетных фондов

Проч. (долевое строит-во, ср-ва вышестоящих организаций и др.)

II. БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА

A) Средства федерального бюджета

B) Средства бюджетов субъектов федерации и местных бюджетов

§9. Капитальные вложения

Общие понятия

- **КВ** - *инвестиции* в основные средства, в т. ч. затраты на новое СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЮ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ПЕРЕВООРУЖЕНИЕ действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, ПИР и др. затраты.
- Посредством КВ может осуществляться как простое*, так и расширенное** воспроизводство основных средств.
- В сфере строительства реализуется накопление, осуществляемое главным образом в виде инвестиций и капитальных вложений.

*Повторение производства в прежних, неизменных масштабах.

**Повторение процесса производства в увеличенном масштабе.

Структура КВ

По направлениям **воспроизводственной структуры** -
строительство, реконструкция, капитальный ремонт

По **технологической структуре** строительные монтажные работы
(СМР), приобретение оборудования инструмента и инвентаря, пр.

По **назначению**: в объекты *производственного* и
непроизводственного назначения

По **способу производства СМР**: *подрядным*, хозяйственными
способами и «*под ключ*» (организационные формы строительства)

По **источникам финансирования**

1. Объекты строительства

- **Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)

= Вновь возводимые здания *гражданского* назначения (жилые и общественные здания);

= Вновь возводимые здания *производственного* назначения (промышленные и складские здания);

= *Благоустроенные* территории;

= *Инженерные* сооружения:

- транспортные (дороги, мосты, подземные переходы...),
- спортивно-оздоровительные,
- сооружения связи и электропередачи,
- водохозяйственные (водозаборные и водоочистные),
- гидротехнические (плотины, дамбы, каналы, берегоукрепление...),
- инженерные сети и коммуникации.

2. Объекты реконструкции

- **Реконструкция** - *изменение параметров* объекта капитального строительства, его частей (высоты, площади, объема), в т. ч. надстройка, перестройка, расширение его, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие.

= Здания и сооружения:

- с полным или частичным переустройством несущих или ограждающих конструкций,
- с изменением объемно планировочных решений зданий в целом и отдельных помещений

Должно произойти изменение технико-экономических показателей!

= *Инженерные* системы в случае:

- перекладки и замены инженерных сетей и коммуникаций,
- инженерного благоустройства реконструируемой застройки.

3. Капитальный ремонт - замена и (или) *восстановление*

- СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за *исключением* несущих строительных конструкций,
- А также *отдельных элементов* НЕСУЩИХ строительных конструкций на *аналогичные* или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) *восстановление* указанных элементов.
- СИСТЕМ И СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ или их элементов,

§10. Договоры подряда

- *Организационные формы строительства:*

Подрядный способ
Строительство ведут специальные строительные организации. Они имеют собственные материально-технические базы, средства механизации, кадры.
Этот способ - основной

Хозяйственный способ
Строительство осуществляется собственными силами застройщика или инвестора.
В его структуре создается СМУ, которое и осуществляет строительство.

«Под ключ»
Функции застройщика передаются генподрядчику, который принимает на себя полную ответственность на строительство в соответствии с проектом, в установленные сроки и в пределах сметной стоимости.

- Метод строительства объектов «ПОД КЛЮЧ» - обеспечение сооружения объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг, на основе сосредоточения функций управления всеми стадиями инвестиционного процесса в одной организационной структуре и осуществляется как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции (проектирование - выполнение строительных и монтажных работ, включая комплектацию строек технологическим и инженерным оборудованием - ввод в эксплуатацию)*.

*Положение об организации строительства объектов «под ключ» утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 10 ноября 1989 г. №147

