Госстрой России

Федеральное государственное унитарное предприятие
Центр научно–методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве

ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений

Практическое пособие

(2-ое издание)

Москва - 2002

gost.e-ecolog.ru

Госстрой России
Федеральное государственное унитарное предприятие
Центр научно–методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве

ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»

Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений

Практическое пособие

(2-ое издание)

Практическое пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений – М.: ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2002 – 101 с.

Настоящее Пособие подготовлено с целью упорядочения процесса разработки предпроектной документации – обоснования инвестиций, привлекаемых для строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений и обеспечения реализации постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008 "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации".

Пособие содержит рекомендации по составу и содержанию разделов обоснования инвестиций в строительство предприятия, здания и сооружения, сведения, уточняющие состав исходных данных, предложения по системе форм и таблиц с определенной номенклатурой показателей для проведения многофакторного экономического, финансового и коммерческого анализа инвестиционного проекта.

Пособие разработано авторским коллективов ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект» в составе: к.т.н. В.И. Пулико, к.т.н. Н.Н. Павлов, к.т.н. В.Х. Хачатурьян, инж. С.С. Зверлов, к.т.н. Устинова А.И.

Пособие предназначено для широкого круга специалистов, участвующих в инвестиционно-строительной деятельности: проектно-изыскательских организаций, служб заказчика (инвестора), органов государственного управления всех уровней, экспертных органов, служб местной администрации и государственного надзора, инжиниринговых и консалтинговых фирм, банков, финансово-кредитных организаций, страховых фирм, а также общественных организаций и объединений.

Содержание

Предисловие 4

1. Общие положения 7
2. Состав и содержание Обоснований инвестиций 14

2.1. Исходные данные и условия 14
2.2. Рынок и мощность предприятия. Номенклатура продукции 19
2.3. Основные технологические решения 27
2.4. Обеспечение предприятия ресурсами 33
2.5. Место размещения объекта 42
2.6. Основные строительные решения 53
2.7. Оценка воздействия на окружающую среду 63
2.8. Структура предприятия. Кадры 68
2.9. График осуществления проекта 78
2.10. Финансовая и экономическая оценка. Эффективность инвестиций 84
2.11. Выводы и предложения 88

Приложения:

1. Критерии отнесения технологических процессов опасных производственных объектов 92
2. Извлечение из Земельного кодекса Российской Федерации 96

Предисловие

Практическое пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий, сооружений базируется на действующем законодательстве и соответствующих нормативно-правовых актах Российской Федерации, отечественном и зарубежном опыте проведения технико-экономических исследований и обоснований инвестиций, с учетом новых законодательных и иных нормативных правовых актов: Земельного кодекса Российской Федерации, Трудового кодекса Российской Федерации, федерального закона "Об охране окружающей среды", постановления Правительства от 27.12.2000 № 1008 "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации". Пособие ориентированно на систему показателей, критериев и унифицированных методов оценки эффективности проектов, содержащихся в "Методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов", утвержденных Минэкономикой России, Минфином России и Госстроем России решением от 21 июня 1999 г. № ВК 477.

Принятая в Пособии структура разделов позволяет решать все задачи, связанные с эффективным размещением инвестиций во все объекты строительства.

Приведенная в Пособии номенклатура данных и показателей характеризует достаточно полно структуру затрат, а следовательно объем средств, требуемых для реализации проекта. Однако указанная номенклатура носит открытый характер и может быть уточнена и дополнена с учетом отраслевой специфики объекта и (или) особых условий строительства.

Материалы Пособия ориентированы на разработчиков обоснований инвестиций в строительство объектов, вместе с тем документ может быть полезен всем субъектам инвестиционной деятельности в строительстве при решении возложенных на них задач.

Краткое содержание вопросов, которые рекомендуется решать на основе материалов Пособия, приведен в *таблице* 1.

Таблица 1

№ пп	Субъекты инвестиционной деятельности	Краткое содержание вопросов, которые рекомендуется решать на основе материалов Пособия
1.	Проектировщик	Состав исходной информации и данных, требуемых для составления Обоснований инвестиций; основные вопросы, требующие своего решения в каждом из разделов Обоснований инвестиций; матричные формы сбора и обработки данных и информации, позволяющие наиболее полно определить все инвестиционные издержки, связанные с разработкой и реализацией инвестиционного проекта; номенклатура показателей, на которые следует ориентироваться при оценке эффективности инвестиционного проекта и методологические принципы их расчета.
2.	Инвестор (заказчик)	Оценка объемов работ, по проведению Обоснований инвестиций; составление задания на разработку Обоснований инвестиций по конкретному объекту; оценка полноты и достаточности проделанной работы Проектировщиком при составлении Обоснований инвестиций, оценка аргументированности выводов и предложений Обоснований инвестиций о целесообразности реализации инвестиционного проекта; проведение работ по предварительному согласованию места размещения объекта и получения соответствующих разрешительных документов на проведение проектно-изыскательских работ; подготовка проектов эмиссии акций
3.	Специалисты органов управления всех уровней	Оценка целесообразности выделения бюджетных средств для реализации инвестиционного проекта при проведении конкурсов по размещению инвестиционных ресурсов; оценка целесообразности предоставления налоговых и иных льгот по проектам, затрагивающим интересы города, региона или всей России.

№ пп	Субъекты инвестиционной деятельности	Краткое содержание вопросов, которые рекомендуется решать на основе материалов Пособия
4.	Специалисты экспертных органов, служб местной администрации и государственного надзора	Оценка полноты и достаточности обосновывающих материалов, подтверждающих экологическую и санитарно-эпидемиологическую безопасность принимаемых технологических и других решений при предварительном согласовании места размещения объекта и оформлении Акта выбора площадки (трассы) для строительства.
5.	Инжиниринговые и консалтинговые фирмы	Определение сферы своей деятельности и специализации при оказании инжиниринговых услуг на прединвестиционной стадии.
6.	Тендерные комитеты	Оценка объема данных, сведений и графических материалов, имеющихся в Обоснованиях, которые можно использовать для составления тендерной документации, при размещении заказа на проведение работ на конкурсной основе.
7.	Специалисты банков, финансово-кредитных организаций и страховых фирм	Оценка финансовой устойчивости и платежеспособности будущего предприятия при принятии решения о кредитовании реализации инвестиционного проекта и определение страховых рисков.
8.	Представители общественных объединений и организаций	Оценка экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности будущего предприятия; оценка социальных последствий реализации инвестиционного проекта.

Пособие имеет рекомендательный характер. Замечания и предложения по дальнейшему совершенствованию Пособия просьба направлять по адресу: 125057, Москва, Ленинградский проспект, 63, Федеральное государственное унитарное предприятие «ЦЕНТРИНВЕСТпроект» (ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект») Госстроя России. Контактный телефон: (095) 157-60-87, тел. / факс: 157-46-51.

1. Общие положения

1.1. Практическое Пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений (в дальнейшем – Пособие) разработано с целью обеспечения проведения комплексной технико-экономической оценки целесообразности осуществления инвестиций в объекты строительства, выполнения процедур, связанных с предоставлением и выбором земельных участков для строительства в соответствии с действующим законодательством.

Рекомендации Пособия могут быть использованы при составлении коммерческих и инвестиционных предложений, тендерной документации, при разработке аналогичных отраслевых методических документов, отражающих специфику проектируемых объектов и условий осуществления их строительства, реконструкции, расширения и технического перевооружения.

1.2. Пособие содержит рекомендации по оптимальному составу и содержанию обоснований инвестиций в строительство объектов (далее - Обоснование инвестиций), уточнению и детализации состава исходных данных с указанием источников их получения, предлагает систему форм и таблиц с определенной номенклатурой показателей для проведения многофакторного анализа экологической безопасности, финансовой устойчивости, коммерческой и экономической эффективности инвестиционного проекта для принятия обоснованного инвестиционного решения или получения убедительных доказательств о нецелесообразности инвестиционного проекта вообще (в данный момент, на данной площадке, в данных условиях и т.д.).

1.3. Рекомендации настоящего Пособия ориентированы на круг вопросов, подлежащих рассмотрению при создании новых основных фондов. Вместе с тем в значительной степени они могут быть использованы при реконструкции, расширении и техническом переоснащении действующих предприятий. При этом могут возникнуть дополнительные вопросы, связанные с оценкой эффективности функционирования существующего производства, проведением инженерной диагностики состояния технологического оборудования, строительных конструкций, инженерных систем сетей, связанных с объектом и т.д.

1.4. Разработка разделов Обоснований инвестиций осуществляется с учетом материалов федеральных целевых программ, целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, программ социально-экономического развития территорий Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации, территорий муниципальных образований, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки и застройки, другой градостроительной документации.

1.5. Материалы Обоснований инвестиций должны содержать:

- анализ конъюнктуры в отрасли, куда предполагается направить инвестиции, оценку социально-экономической ситуации в районе предполагаемого строительства;
- оценку емкости рынка (внутреннего и внешнего) сбыта намечаемой к выпуску продукции; требования к качеству продукции и тенденции изменения ее конкурентоспособности; предложения по стратегии маркетинга;
- обоснование оптимальной мощности предприятий и программы выпуска продукции; объемы необходимых ресурсов, источники их получения;
- обоснование выбранных технологии и оборудования, строительных и инженерных решений; структура управления предприятием; предложения по кадровому составу;
- обоснование выбранной площадки строительства;
- оценку воздействия на окружающую природную среду и комплекс мероприятий по обеспечению выполнения экологических ограничений; прогноз экологических, санитарно-эпидемиологических, социальных и других последствий реализации инвестиционного строительного проекта;
- оценку степени риска инвестиций и мероприятий по минимизации возможных потерь;
- оценку коммерческой, бюджетной (при необходимости) и экономической эффективности инвестиционного проекта; финансовый план; источники и стратегию финансирования.

1.6. Согласно "Положению о проведении государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации" (утвержденному постановлением Правительства РФ 27.12.2000 № 1008), материалы обоснований инвестиций, привлекаемых для строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений, являются предпроектной документацией. В соответствии с указанным положением предпроектная документация на объекты, строительство которых осуществляется частично или полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, государственных кредитов и кредитов, получаемых под государственные гарантии, других средств, поступающих в качестве государственной поддержки, а также на потенциально опасные и технически особо сложные объекты независимо от источников финансирования и формы собственности подлежит государственной экспертизе до утверждения этой документации. По объектам, строительство которых осуществляется за счет собственных средств заказчика (инвестора), включая привлеченные средства, в том числе средства иностранных инвесторов, кроме потенциально опасных и технически особо сложных объектов, решение о проведении государственной экспертизы предпроектной документации принимает заказчик (инвестор).

В инвестиционном процессе предпроектная подготовка строительства с учетом действующего российского законодательства и зарубежной практики, как правило, состоит двух основных этапов:

1-ый этап – определение Цели инвестирования (Инвестиционного замысла)*, назначения и мощности объекта строительства, номенклатуры продукции, места (района) размещения объекта с учетом принципиальных требований и условий заказчика (инвестора).

Наиболее распространенным вариантом определения целей инвестирования являются:

- выбор наиболее приемлемого варианта инвестирования для получения максимальной прибыли (дохода), установление необходимого объема финансирования и его источников;
- обоснование целесообразности инвестирования в предполагаемый объект и его место строительства с определением предварительных условий и примерных технико-экономических показателей в пределах финансовых возможностей инвестора;
- обоснование целесообразности инвестирования в предполагаемый объект с учетом необходимости дополнительных проработок вариантов основных или дополнительных источников финансирования инвестиционной деятельности.

Инвестиционный замысел предназначен для:

- выбора оптимального варианта инвестирования намечаемой деятельности;
- получения от органов власти согласия на дальнейшую подготовку решений по реализации, намечаемой деятельности.

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 при предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места его размещения и осуществлением выбора земельного участка для строительства заказчик направляет в орган исполнительной государственной власти или орган местного самоуправления заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта с необходимыми исходными данными и обоснованиями, которые могут быть представлены в форме Ходатайства о намерениях**.

Состав и содержание Ходатайства о намерениях, а также глубина проработки рассматриваемых в них вопросов зависит от целей и масштаба инвестиционного проекта, сложности объекта инвестирования, условий строительства и других факторов.

Материалы Ходатайства о намерениях должны содержать:

- общие сведения о заказчике (инвесторе);

---

* Рекомендации по формированию инвестиционного замысла (целей инвестирования), РОИС, ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект", М., 1997.

** Далее – Ходатайство о намерениях.

- заявление с указанием:
  - назначения объекта;
  - предполагаемого места размещения объекта;
  - обоснования примерного размера земельного участка;
  - испрашиваемого права на земельный участок;
- основные технические характеристики будущего предприятия (технология, виды и объем продукции);
- потребность в материальных, природных, водных, энергетических, трудовых и др. ресурсах;
- транспортное обеспечение;
- возможное влияние на окружающую среду (прогнозируемые объемы выбросов и сбросов загрязняющих веществ в атмосферу и водные объекты, захоронение отходов, меры по обеспечению экологических норм);
- прогнозируемые сроки реализации инвестиционного строительного проекта.

Данные, приводимые в Ходатайстве о намерениях, должны быть достоверны, так как служат основой для выдачи предварительных технических условий.

После получения предварительного согласования местного органа исполнительной власти на осуществление планируемой хозяйственной деятельности заказчик организует разработку Обоснований инвестиций.

2-ой этап – разработка Обоснований инвестиций на основании полученной информации, требований государственных органов и заинтересованных организаций.

Выполнению Обоснований инвестиций предшествует формирование заданий на выполнение инженерных изысканий для разработки Обоснований инвестиций и задания на разработку собственно Обоснований инвестиций.

Проведение инженерных изысканий для разработки Обоснований инвестиций должно обеспечивать получение необходимых и достаточных материалов (данных) о природных и техногенных условиях намечаемых вариантов мест размещения объекта строительства, определение базовой стоимости строительства, принятие принципиальных объемно-планировочных и конструктивных решений, составление схем размещения строительства, оценки воздействия объектов строительства на окружающую среду.

В процессе разработки Обоснований инвестиций проводится технико-экономическое обоснование создаваемого проекта строительства с необходимыми расчетами (в том числе, при необходимости, с учетом мероприятий по промышленной безопасности опасных производственных объектов согласно приложению 1).

Обоснования инвестиций выполняются в объеме, достаточном для проведения экспертизы предпроектной документации, принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования, получения от соответствующего органа исполнительной государственной власти предварительного согласования места размещения объекта (Акта выбора участка), а также при предоставлении необходимой документации для приобретения определенного земельного участка, пользования им или

для приобретения права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Общая организационно-технологическая схема разработки Обоснований инвестиций в строительство объектов приведена в *таблице* 1-а.

Таблица 1-а

Общая организационно-технологическая схема разработки Обоснований инвестиций в строительство объектов

Участники инвестиционного процесса	Заказчик (инвестор) и / или инжиниринговая фирма		Орган местной администрации	Заказчик (инвестор) и/или инжиниринговая фирма	Заказчик (инвестор), тендерный комитет, потенциальные инвесторы
Этапы работ	I	II	III	IV	V
Наименование документа, работы	Формирование инвестиционного замысла (идеи), поиск перспективных объектов инвестирования (действующие предприятия, объекты незавершенного строительства)	Ходатайство о намерениях	Предварительное согласование (отказ) инвестиционного замысла на планируемую хозяйственную деятельность	Коммерческое предложение (инвестиционное предложение)	Составление и рассмотрение оферт
Состав документа, работ	Состав работ: 1. Анализ конъюнктуры рынка, характеристик товаров повышенного спроса, текущих цен. 2. Определение основных технических характеристик будущего объекта инвестирования. 3. Выполнение наличия и источников получения необходимых ресурсов. 4. Анализ налогового, кредитного, финансового и другого законодательства в регионе. 5. Анализ существующей градостроительной документации, экологических условий и социальной обстановки. 6. Анализ федеральных целевых программ, целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, программ социально-экономического развития территорий Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации, территорий муниципальных образований.	Состав документа: 1. Общие сведения о заказчике (инвесторе). 2. Желательное местонахождение объекта. 3. Основные технические характеристики будущего предприятия (технология, виды и объем продукции). 4. Потребность в земельных, материальных, природных, водных, энергетических, трудовых и других ресурсах. 5. Транспортное обеспечение. 6. Возможное влияние на окружающую среду (прогнозируемые объемы выбросов, захоронения отходов, меры по обеспечению экологических норм). 7. Прогнозируемые сроки реализации инвестиционного проекта.	Состав работ: 1. Рассмотрение Ходатайства о намерениях. 2а. Предложение возможных земельных участков для размещения объекта. 2б. Отказ в планируемой хозяйственной деятельности. 3. Изложение предварительных условий размещения объекта на предлагаемых участках (предварительные ТУ).	Состав документа: 1. Общие сведения о заказчике (инвесторе). 2. Основные данные о проекте (цель, краткое описание, характеристика продукции, сроки реализации, условия сотрудничества с потенциальными инвесторами). 3. Маркетинг (характеристика рынка, текущие и прогнозные цены, конкурентоспособность продукции). 4. Мощность предприятия (планируемые объемы производства, технология, ожидаемые ТЭП). 5. Обеспечение предприятия ресурсами (объемы природных, водных, энергетических и других ресурсов, источники их получения). 6. Экологические характеристики производства (прогнозируемые объемы выбросов, сбросов, их состав, способы их нейтрализации). 7. Размещение объекта (состояние оформления документов по землепользованию, отношение местных органов). 8. Финансирование проекта (объемы и источники инвестиций, их эффективность, способы защиты).	Состав работ потенциальных инвесторов: 1. Рассмотрение коммерческих предложений. 2. Подготовка оферты. 3. Направление оферты в тендерный комитет. Состав работ заказчика (инвестора) и тендерного комитета: 1. Регистрация и рассмотрение оферт. 2. Заключение договора с инвестором, победившим на конкурсе.

Продолжение таблицы 1-а

Заказчик (инвестор), инжиниринговая фирма	Органы местной администрации и государственного надзора, заказчик (инвестор)		Заказчик (инвестор)	Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления
VI	VII	VIII	IX	X
Обоснования инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений				
Разработка обоснований инвестиций	Согласование	Экспертиза	Утверждение	Выбор и предварительное согласование места размещения объекта
Состав документа: 1. Исходные данные и условия. 2. Рынок и мощность предприятия. 3. Основные технологические решения. 4. Обеспечение предприятия ресурсами. 5. Место размещения объекта. 6. Основные строительные решения. 7. Оценка воздействия объекта на окружающую среду (в соответствии с порядком, установленным МПР России). 8. Структура предприятия, кадры. 9. График осуществления инвестиционного проекта. 10. Эффективность инвестиций. 11. Выводы и предложения.	Состав работ определяется в соответствии с порядком установленным органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местной администрации.	Состав и порядок проведения работ определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008.	В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008.	1. Акт о выборе земельного участка для строительства (а в необходимых случаях для установления его охранной или санитарно-защитной зоны) с приложениями, включающими: а) проекты границ земельного участка (в соответствии с возможными вариантами выбора); б) расчеты (в случае предполагаемого изъятия) убытков собственников земельных участков, землепользователей, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. 2. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

2. Состав и содержание Обоснований инвестиций

Материалы Обоснований инвестиций состоят из следующих разделов:

1. Исходные данные и условия;
2. Рынок и мощность предприятия. Номенклатура продукции;
3. Основные технологические решения;
4. Обеспечение предприятия ресурсами;
5. Место размещения объекта;
6. Основные строительные решения;
7. Оценка воздействия на окружающую среду;
8. Структура предприятия. Кадры.
9. График осуществления проекта.
10. Финансовая и экономическая оценка. Эффективность инвестиций;
11. Выводы и предложения.

2.1. Исходные данные и условия

Назначение раздела – убедительное обоснование и разъяснение философии инвестиционного строительного проекта, его концепции. Отражение сущности проекта, его целей и предполагаемого коммерческого, экономического, социального, политического эффектов. Изложение и иллюстрация основных финансовых результатов намечаемой хозяйственной деятельности.

Рекомендуемые состав и содержание подразделов Раздела 1 "Исходные данные и условия" приведены в *таблице* 2.1.1.

Примерное содержание Раздела 1 "Исходные данные и условия"

Таблица 2.1.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
1.1	Цель инвестиций	Изложение целей реализации инвестиционного проекта (коммерческих, экономических, социальных, политических и т.д.) и определение их иерархий, исходя из налоговой политики, экологической, социальной, конъюнктурной ситуаций, складывающихся в районе размещения предполагаемого объекты строительства.	На основе данных разделов 2 и 10 настоящих Обоснований инвестиций

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		Основные хозяйственные результаты прогнозируемой деятельности (например, прогнозы объема продаж, выручка от продаж, затраты, валовая прибыль, уровень рентабельности, срок, в течение которого возможно вернуть заемные средства и др.).	
1.2	Основания для разработки Обоснований инвестиций	Задание на разработку Обоснований инвестиций, основанное на позитивных результатах предварительных технико-экономических оценок рынка сбыта намеченной к выпуску продукции (оказание услуг) и данных градостроительной документации.	Сведения и данные, полученные при формировании инвестиционного замысла.
		Решение государственных или местных органов управления о необходимости выпуска намечаемой продукции (оказание услуг), базирующееся на материалах программ социально-экономического развития территории Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации, территорий муниципальных образований, а также на материалах целевых научно-технических и комплексных программ. Распорядительные документы органов местной администрации о предоставлении права проектирования с указанием о возможных вариантах предоставления земельных участков.	Министерства и ведомства РФ и субъектов РФ; органы местного самоуправления; комитеты по архитектуре и строительству.
1.3	Общая характеристика объекта инвестиций	Наименование объекта, его назначение и роль в обеспечении потребностей народного хозяйства и населения в намечаемых к выпуску продукции (услугах) и решении социальных, экономических, экологических и иных задач.	Ходатайство о намерениях
		Потребность в намечаемой к выпуску продукции (услугах). Изложение отличительных качеств и критериев конкурентоспособности продукции (услуг) в сопоставлении с теми, что уже имеют место на	На основе данных Раздела 2 Обоснований инвестиций.

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		рынке. Определение потенциальных потребителей продукции (услуг) и оценка тенденций в изменении их покупательского спроса. В случае предполагаемого строительства нового государственного (или принадлежащего государству на долевой основе) предприятия, приводятся сведения об уровне использования аналогичных мощностей действующих предприятий (в том числе государственных), а в случае расширения и реконструкции предприятия – сведения о его техническом состоянии, уровне использования мощностей, наличии резервных территорий для реконструкции и расширения, основные технико-экономические показатели работы предприятия за последние три года, предшествующие году разработки Обоснований инвестиций (для линейных сооружений – за последний год).	На основе результатов обследования, экономического анализа и инженерной диагностики действующего предприятия
1.4	Данные о районе строительства	Общие сведения об окружающей природной и искусственной среде района предполагаемого строительства (в т.ч. характеристики состояния различных видов ресурсов, вовлекаемых в хозяйственную деятельность предприятия, горно-геологических условий, имеющихся объектов инфраструктуры, данные о рекреационных и охраняемых территориях, о памятниках культуры, архитектуры, ландшафтах и пр.). Инвестиционные издержки на приобретение исходной информации. Информация об испрашиваемом праве на земельный участок. Инвестиционные издержки на приобретение исходной информации. Информация о предполагаемом выделении (покупке, аренде) земельного участка, его площади, его расположении (адресные данные), и оформлении прав собственности на него.	На основе исходной информации об условиях размещения объекта строительства, выдаваемой органами местной администрации и государственного надзора (таблица 2.2). На основе данных Раздела 5 Обоснований инвестиций.

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
1.5	Результаты ранее проведенных исследований	Результаты, предварительно проведенные технико-экономических и маркетинговых исследований, материалов инженерных обследований, изысканий и прогнозов развития природных процессов. Результаты законченных научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ по технологическим процессам, оборудованию. Инвестиционные издержки на приобретение лицензий, НТД, Ноу-хау (*таблица* 1.1).	Предпроектная и другая ранее подготовленная документация.
1.6	Сведения об основных участниках инвестиций	Сведение о заказчике, инвесторах, потенциальных подрядных строительных организациях, о возможных поставщиках оборудования и материалов, а также о проектных организациях-разработчиках обоснований инвестиций.	

Инвестиционные издержки на приобретение лицензий, патентов, других научно-технических достижений и изобретений, НОУ-ХАУ

Таблица 1.1.

№ пп	Наименование раздела Обоснований инвестиций, где используются НТД, изобретения, НОУ-ХАУ	Наименование приобретаемых документов (материалов)	Краткая характеристика НТД, изобретения, НОУ-ХАУ	Прогнозируемый экономический эффект	Затраты на приобретение	Номер и позиция таблицы, где учитываются указанные затраты	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
						Таблица раздела 10	

2.2. Рынок и мощность предприятия. Номенклатура продукции

Назначение раздела – определение стратегии сбыта и оптимальной мощности проектируемого предприятия исходя из сложившейся конъюнктуры рынка и возможных тенденций ее изменения, прогнозируемого спроса на основную и попутную продукцию (виды услуг), наличия необходимых ресурсов. Оценка технических характеристик и параметров технологических процессов и оборудования.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 2 "Рынок и мощность предприятия. Номенклатура продукции" приведены в *таблице* 2.2.1.

Примерное содержание Раздела 2 "Рынок и мощность предприятия. Номенклатура продукции"

Таблица 2.2.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
2.1.	Исследование рынка и анализ спроса на продукцию (услуги)	Оценка сложившейся конъюнктуры рынка принятой к рассмотрению номенклатуры продукции и услуг: динамика рыночных цен на определенные товары (услуги); тенденции изменения платежеспособного спроса населения (отдельных слоев, групп); возрастная структура населения; сложившиеся традиции по приобретению определенного вида товаров (услуг); оценка инфляционных процессов и их влияние на платежеспособный спрос населения; состояние деловой активности (в регионе, отрасли); оценка потенциальных конкурентов и качества их продукции. Анализ структуры рынка и выявление его сегментов (группы предприятий, государственные, региональные нужды, география сбыта – региональная, национальная, международная). Прогноз спроса на конкурентную продукцию на основе данных о текущем потреблении аналогичных товаров и услуг, степени удовлетворения спроса на них, в том числе за счет местного производства и	Материалы государственной статистики; данные социологических опросов; годовые отчеты акционерных компаний – потенциальных конкурентов; коммерческая периодическая печать; материалы консалтинговых, маркетинговых, риэлтерских и других фирм; выборочные опросы торгово-сбытовых организаций.

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		импорта, темпах изменения показателей конъюнктуры рынка за определенный период (по сегментам и по рынку в целом). Выявление факторов содействующих сбыту продукции; оценка сохранения влияния этих факторов на величину спроса в будущем и сопоставление прогноза на намечаемую к выпуску продукцию с учетом конкурентоспособности отечественных и зарубежных поставщиков аналогичных товаров.	
2.2.	Программа продаж (сбыта, реализации) продукции (услуг). Стратегия маркетинга	Определение каналов поступления продукции (услуг) на рынок (поставка по прямым договорам, реализация оптовыми партиями через торгово-сбытовые организации, организация сети фирменных магазинов и т.д.). Методика формирования и тактика проведения ценовой политики на продукцию (услуги) на различных этапах хозяйственной деятельности предприятия с учетом обеспечения ценовой конкурентоспособности товаров (услуг) при их проникновении на рынок. Мероприятия по содействию сбыту продукции (реклама, упаковка, послепродажное обслуживание и гарантийный ремонт, организация сети фирменных магазинов, меры по сокращению потерь при транспортировке и хранении продукции и т.д.). Определение Стратегии маркетинга и стоимостная оценка издержек по сбыту продукции (таблица 2.1). Изменение стратегии сбыта продукции в течение расчетного периода. Анализ альтернативных программ продажи (сбыта, реализации) продукции, оказания услуг; обоснование выбранной программы. Оценка технических и экономических показателей и качественных характеристик основной и попутной продукции.	

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
2.3.	Программа производства и реализации продукции. Мощность предприятия	Прогноз конкурентоспособности основной продукции на внутреннем и внешнем рынках. Уточнение номенклатуры и объемов производства основной и попутной продукции исходя из оценки перспективной потребности в данном виде продукции с учетом прогнозных данных возможных потерь при изготовлении, транспортировке, хранении и реализации продукции, наличия необходимых ресурсов, оценки производительности основного оборудования и других факторов. Составление вариантов производственной программы выпуска основной и попутной продукции и выбора оптимального из них. Определение производственной мощности предприятия. Производственная программа. Оценка мощности предприятия с позиции его безубыточности, определение точки безубыточности.	Раздел 10 Обоснований инвестиций

Издержки по сбыту продукции

Таблица 2.1

№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n –ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Расходы на тару и упаковку изделий (на складах отдела сбыта)									
2	Расходы на транспортировку продукции									
3	Расходы на заработную плату работников, занятых сбытом продукции (погрузочно-разгрузочные работы и прочие)									
4	Комиссионные сборы, отчисления сбытовым организациям в соответствии с установленными нормами и договорами									
5	Гарантийный ремонт и обслуживание									
6	Расходы на рекламу – всего в том числе: расходы на рекламу в пределах установленного Минфином России норматива									
7	Расходы на участие в выставках									
8	Подготовка продавцов и торговцев данной продукции									
9	Прочие расходы по сбыту									
	Итого:									

Примечание: МВ – стоимость в местной валюте, ИВ – стоимость в иностранной валюте

Программа производства и реализации

Таблица 2.2

№№ пп	Наименование продукции / Показатели	Единица измерения	По годам (периодам производства)			
			1	2	3	n –ый год
1	2	3	4	5	6	7
1	Продукция А 5*					
1.1	Объем производства:					
1 1.1	в натуральном выражении					
1 1.2	в стоимостном выражении					
1 2	Объем реализации:					
1 2.1	в натуральном выражении – всего *в том числе*:					
1.2.2	на внешнем рынке (экспорт)					
1.2 3	на внутреннем рынке – всего *в том числе*:					
1.2 4	в местной валюте					
1.2.5	в иностранной валюте					
1.3	Цена реализации на единицу продукции:					
1.3.1	на внешнем рынке в иностранной валюте					
1 3.2	на внутреннем рынке:					
1.3.3	в местной валюте					
1.3.4	в иностранной валюте					

Для справки: Уровень проектной мощности по продукции А _____.

* Также заполняются формы по другим видам продукции.

№№ пп	Наименование продукции Показатели	Единица измерения	По годам (периодам производства)			
			1	2	3	n –ый год
1	2	3	4	5	6	7
1.4 1.4.1 1.4.2 1.4.3	Выручка от реализации: в местной валюте в иностранной валюте – всего *в том числе*: на внешнем рынке					
1.4.4	на внутреннем рынке					

Производственная программа

Таблица 2.3

№ пп	Наименование продукции	Единица измерения	Проектная мощность	Объем производства по годам					
				1 -ый год		2 -ый год		n -ый - год	
				% от проектной мощности	Коли-чество	% от проектной мощности	Коли-чество	% от проектной мощности	Коли-чество
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 2. 3									

Методы прогнозирования сбыта продукции

Наиболее распространенные методы прогноза сбыта продукции:

1. Опрос руководителей различных служб и отделов, торговых агентов предприятия. Этот метод применим в случаях, когда отсутствуют детализированные расчеты о состоянии рынка, нет полной статистики о тенденции сбыта тех или иных изделий.
2. Прогнозирование на базе прошлого оборота. Данный метод прогнозирования пригоден для отраслей и рынков со стабильной хозяйственной конъюнктурой, слабо меняющимся ассортиментом товаров и услуг, с вялотекущим НТП, где значительные колебания товарооборота происходят крайне редко. Типичным примером такой отрасли является коммунальное хозяйство. Применяя данный метод, невозможно учесть быстрые изменения в структуре потребительского спроса, влияние конкуренции не принимается в расчет.
3. Анализ тенденции, циклов и факторов, вызывающих изменения в объеме сбыта. Этот метод наиболее предпочтителен при составлении долгосрочных прогнозов в капитальных отраслях промышленности. Статистические закономерности, выявленные на протяжении многих лет, тенденции и зависимости нивелируют действие случайных и второстепенных факторов.
4. Корреляционный анализ. Определение статистически значимых факторов влияния на сбыт продукции предприятия. Указанный анализ логически дополняет предыдущий метод, но требует серьезных специальных и комплексных, а значит и достаточно дорогостоящих, но не всегда экономически оправданных исследований рынка. Тем не менее, с помощью этого метода самые точные результаты могут быть получены в наиболее стабильных по хозяйственной конъюнктуре отраслях.
5. Прогнозирование на основе «доли рынка» сбыта фирмы. Оборот прогнозируется в виде определенного процента от доли фирмы в данной отрасли, т.е. вначале прогнозируется сбыт для всей отрасли, а затем делается расчет доли предприятия в общем, объеме продаж всей отрасли.
6. Анализ конечного использования. Прогноз основывается на предполагаемых объемах заказов основных заказчиков предприятия. Применение данного метода требует проведения специальных исследований по основным отраслям, потребляющим продукцию данного предприятия, сбора и отработки значительного статистического и фактического материала. Наиболее предпочтителен в отраслях сырьевого и энергетического комплекса, а также на предприятиях, выпускающих комплектующие изделия и узлы.

7. Пробный маркетинг. Суть этого метода в том, что составные элементы будущей программы продвижения нового изделия на рынке (цены, виды рекламы, каналы сбыта и тип упаковки) проверяются на ограниченной группе потребителей. После обработки полученной информации об объеме и темпах роста продаж нового изделия соответствующие наметки относительно прогноза сбыта распространяются на всю страну.

Выбор метода прогнозирования спроса и его эффективность зависит от конкретных условий и специфики хозяйственной деятельности предприятия.

Наиболее распространенная ошибка при составлении прогнозов сбыта – недооценка жесткости пресса конкуренции.

При анализе конкурентоспособности предприятия и выборе стратегии маркетинга может быть использована, в том числе и матричная методика (см. Стерлин А.Р., Тулин И.В. Стратегическое планирование в промышленных корпорациях США /опыт развития и новые явления/ – М.: Наука, 1990).

2.3. Основные технологические решения

Назначение раздела - обоснование выбранных технологий и основного технологического оборудования, а также определение инвестиционных и производственных издержек по их приобретению и эксплуатационному обслуживанию.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 3 "Основные технологические решения" приведены в *таблице* 2.3.1.

Примерное содержание Раздела 3 "Основные технологические решения"

Таблица 2.3.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
3.1.	Технологические решения	Описание схем возможных технологических процессов производства; обоснование целесообразности приобретения существующей технологии или ее разработки путем проведения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ. Обоснование и описание выбранной технологии основного производства на основе сравнения возможных вариантов технологических процессов (схем) по уровню их экономической эффективности, технической безопасности, потребления ресурсов на единицу производимой продукции, а также степени вероятности возникновения аварийных ситуаций и риска для инвесторов, персонала и жителей района. Принципиальная технологическая схема с указанием материальных потоков. Основные показатели, характеризующие технологический процесс (давление, температура, скорость реакции и т.д.). Режим работы предприятия, сменность.	Технопарки, информационные центры; материалы НИР и ОКР.

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		Необходимость обеспечения промышленной безопасности*.	
3.2.	Порядок и стоимость приобретения технологии	Источники и порядок приобретения технологии (покупка лицензии, прямая закупка технологии, создание совместного предприятия с участием его владельца-поставщика технологии). Определение инвестиционных издержек, связанных с приобретением технологии. Описание порядка оплаты за технологию и услуги. Способы оплаты: – разовые инвестиционные издержки (паушальные платежи), *таблица*. 3.1.1; – постоянный процент от продаж (выплата роялти в % от ежегодных продаж в течение 5-10 лет), таблица 3.1.3; – фиксированные ежегодные выплаты (выплаты в виде заранее оговоренной суммы в течение 5-10 лет), таблица 3.1.3.	Объем продаж (*таблица* 2.2, Раздел 2)
3.3.	Основное технологическое оборудование	Принципиальные требования к основному технологическому оборудованию. Характеристики агрегатов, установок, станков, автоматизированных и механизированных линий и т.д. с указанием марок, производительности, мощности, коэффициента использования и др. Обоснование принятого технологического оборудования (в том числе импортного) в увязке с прогнозируемыми объемами выпуска продукции. Потребное количество запасных частей и инструмента.	Материалы НИР и ОКР

* В соответствии с Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" от 21.07.97 № 116-ФЗ. Критерии отнесения технологических процессов опасных производственных объектов приведены в *приложении* 1.

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
3.4.	Инвестиционные и производственные издержки, связанные с приобретением и эксплуатацией оборудования	Потенциальные поставщики оборудования, запасных частей и инструмента. Условия приобретения и порядок поставки оборудования. Затраты на приобретение оборудования и запасные части (*таблица* 3.2). Оценка производственных затрат, связанных с обслуживанием и ремонтом технологического оборудования и транспортных средств (*таблица* 3.3). .	Каталоги соответствующих фирм; Информационные бюллетени бирж

Инвестиционные издержки, связанные с приобретением технологии. Способы оплаты.

Разовые инвестиционные издержки

Таблица 3.1.1

№ пп	Наименование технологического процесса	Инвестиционные издержки			Примечание
		Местная валюта	Иностранная валюта	Итого	
1	2	3	4	5	6
1. 2. 3.					
	Всего:				

Примечание: Издержки учитываются в разделе 10.

Постоянные платежи от продаж

Таблица 3.1.2

Годы	Предполагаемые объемы продаж		Оговоренный процент	Инвестиционные издержки			Примечание
	Местная валюта	Иностранная валюта		Местная валюта	Иностранная валюта	Итого	
1	2	3	4	5	6	7	8
1 2 3 10							

Примечание: 1. Расчеты производятся для каждого вида приобретаемого технологического процесса с последующим суммированием итоговых данных (графа 7).
2. Издержки учитываются в разделе 10.

Фиксированные ежегодные выплаты

Таблица 3.1.3

№ пп	Наименование технологического процесса	Инвестиционные издержки				
		1 -ый год			2 -ый год	
		Местная валюта	Иностранная валюта	Итого	Местная валюта	.....
1	2	3	4	5	6	7
1. 2. 3.						
	Всего:					

Примечание: Издержки учитываются в разделе 10.

Таблицы 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 могут быть также использованы при оценке наиболее оптимального способа оплаты или для проведения сопоставительного анализа при отборе технологического процесса наиболее предпочтительного для данного инвестиционного проекта.

Инвестиционные издержки, связанные с приобретением технологического оборудования

Таблица 3.2

№ пп	Наименование, марка и основные характеристики оборудования	Качество	Завод изготовитель, страна импортер	Стоимость единицы оборудования				Инвестиционные издержки (франко-объект) [3 и 7 (8)]			Примечание
				Франко-завод (каталожная цена)		Франко-объект					
				Местная валюта	Иностранная валюта	Местная валюта	Иностранная валюта	Местная валюта	Иностранная валюта	Итого	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Производственное (технологическое) оборудование										
1.1	.....										
1.2	.....										
2	Подъемно-транспортное оборудование										
2.1	....										
2.2	.....										
3	Вспомогательное оборудование										
3.1	.....										
3.2	....										
4	Контрольно-измерительная аппаратура										
4.1											
4.2											
5	....										
5.1											
5.2											
	Всего:										

Примечание: 1. Издержки учитываются в таблице 6.2., графы 10 и 11.

2. При конструировании нового единичного (уникального) оборудования в ходе реализации инвестиционного проекта стоимость разработки конструкторской документации (ОКР) учитывается в цене оборудования.

Обслуживание и ремонт технологического оборудования и транспортных средств

Таблица 3.3.

№№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении							
			1		2		3		n –ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
1.	Расходы на эксплуатацию оборудования (кроме расходов на текущий ремонт) - всего									
	в том числе:									
1.1	Расходы на оплату труда (с начислениями) рабочих по наладке и обслуживанию оборудования									
2.	Текущий ремонт оборудования и транспортных средств - всего									
	в том числе:									
2.1	Заработная плата ремонтных рабочих (с начислениями), запасные части для ремонта									
3.	Услуги, полученные со стороны на содержание оборудования и рабочих мест (энергия, сжатый воздух, пар, вода и др.)									
4.	Услуги вспомогательных производств и сторонних организаций по ремонту									
5.	Прочие расходы									
	Итого:									

2.4. Обеспечение предприятия ресурсами

Назначение раздела - определение потребности предприятия в воде, топливных, энергетических и сырьевых ресурсах, комплектующих изделиях и полуфабрикатах в натуральном и стоимостном выражениях по периодам производства, исходя из производственной программы и принятых технологий и оборудования.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 4 "Обеспечение предприятия ресурсами" приведены в *таблице* 2.4.1.

Примерное содержание Раздела 4 "Обеспечение предприятия ресурсами"

Таблица 2.4.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
4.1.	Потребность предприятия в ресурсах	Определение потребности предприятия в сырье, основных и вспомогательных материалах, комплектующих изделиях и полуфабрикатах; нормативные и другие требования к качеству и подготовке сырья и материалов; требования к комплектующим изделиям и полуфабрикатам. Расчет потребности в сырьевых и материальных ресурсах (*таблица* 4.1). Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов по видам продукции (*таблица* 4.2). Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов на производственно-технические нужды в натуральном и стоимостном выражениях по периодам производства (*таблица* 4.3.1), а также на коммунально-бытовые нужды (*таблица* 4.3.2). Расчет потребности в воде (*таблица* 4.4).	Нормы технологического проектирования – удельные показатели расхода сырья и материалов на отдельные виды продукции Показатели потребности принятых технологических процессов и оборудования в топливных и энергетических ресурсах (Раздел 3 Обоснований инвестиций)

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		Определение эксплуатационных показателей объекта (*таблица* 4.5).	Производственная программа (*таблица* 2.3, Раздел 2 Обоснований инвестиций)
4.2.	Программа обеспечения предприятия ресурсами	Анализ возможных источников и условий получения ресурсов. Рассмотрение вариантов возможной производственной кооперации с конкретными предприятиями, фирмами. Оценка надежности прогнозируемых партнеров. Проработка транспортных схем и обоснование выбора оптимального варианта. Прогнозируемые оценки потерь ресурсов при транспортировке и хранении.	
		Описание выбранной программы поставок для каждого вида ресурсов: объемы поставок, исходя из производственной программы с учетом возможных потерь при транспортировке, источники поставок. Мероприятия по хранению и вместимость складских помещений (при необходимости).	Транспортные тарифы, таможенные пошлины
4.3.	Материальные затраты по обеспечению предприятия ресурсами.	Расчет ежегодных расходов по обеспечению предприятия ресурсами (*таблица* 4.6). Учет стоимости лимитов на комплексное природопользование (при необходимости).	Прогнозы на ресурсы по периодам производства (Раздел 2) Обоснований инвестиций. Органы местного самоуправления

Расчет потребности в сырье, вспомогательных материалах и иных ресурсах по видам продукции

Таблица 4.1

№ пп	Наименование вида сырья, вспомогательных материалов и иных ресурсов	ГОСТ или ТУ	Химический состав по ГОСТ или по результатам анализа	Наименование продукции из используемого сырья, материала	Единица измерения	Расход сырья и других материалов на ед. продукции δ_i	Объем производства в натуральном выражении (при полной проектной мощности) V_i	Расход сырья и материалов при полной проектной мощности $W_i = V_i \times \delta_i$	Стоимость сырья, материалов и иных ресурсов $S_i = E W_i \times C_i \times K_i$								Примечание
									Годы								
									1		2		3		n –ый год		
									МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.	Сырье																
1.1	Основное сырье																
1.1.1	.....																
1.1.2	.....																
1.2	Вспомогательное сырье																
2.	Материалы																
2.1	Вспомогательные материалы																
3.	Покупные комплектующие изделия																
3.1	Полуфабрикаты																
3.2	Комплектующие изделия																
						Итого:											

Примечание: 1. Стоимость сырья материалов и иных ресурсов определяется по формуле $S_i = E W_i \times C_i \times K_i$, где :

$E W_i$ – Суммарный расход в натуральном выражении определенного вида сырья, материала, комплектующего изделия на все виды продукции, в которых это сырье (материал, изделие) используется, при работе предприятия на полную мощность;

C_i – Прогнозная стоимость по периодам производства определенного вида сырья, материала, комплектующего изделия с учетом инфляционных процессов;

K_i (1 – Коэффициент, отражающий фактический объем производства в годы, предшествующие выходу предприятия на проектную мощность;

2. Данные граф 10-17 используются при определении материальных затрат в стоимостном выражении по периодам производства (*таблица* 4.6, строки 1 и 2)

Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов по видам продукции

Таблица 4.2

№ пп	Наименование производства и вида продукции	Единица измерения	Расход энергоносителей на единицу продукции						Объем производства в натуральном выражении (при полной проектной мощности) V_i	Расход энергоносителей						Примечание
			Электроэнергия	Газ	Нефтепродукты (мазут, дизельное топливо, бензин)	Твердое топливо	Тепловая энергия	.....		Электроэнергия, тыс. кВт.час	Газ, тыс. куб. м	Нефтепродукты (мазут, дизельное топливо, бензин), тыс. тонн	Твердое топливо, тыс. усл. тонн	Тепловая энергия, кВт	.....	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
								Итого:								

Примечание: Итоговые данные граф 10-16 используются при заполнении *таблицы* 4.3.1.

Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов

Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов на производственно-технологические нужды (в годовом исчислении)

Таблица 4.3.1

№ пп	Потребитель энергоресурсов		Вид энергоносителей						Примечание
			Электро-энергия, тыс. кВт. час	Газ, тыс. куб. м	Нефте-продукты, тыс. т	Твердое топливо, т усл. тонн	Тепловая энергия, Гкал	.....	
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1.	Производство _____ (наименование)								Итоговые данные *таблицы* 4.2
2.	Технологический транспорт								
3.	Производство сжатого воздуха								
4.	Производство технологического пара								
5.	.....								
	Итого:								
Стоимость топливно-энергетических ресурсов	Годы	Виды льгот							
	1	МВ							
		ИВ							
	2	МВ							
		ИВ							
	3	МВ							
		ИВ							
	n –ый год	МВ							
		ИВ							

Примечание: 1. Стоимость топливно-энергетических ресурсов определяется по формуле: $Si = Qi \times Ci \times Ki$, где:

- Qi – расход энергоносителя при работе предприятия на полную мощность;
- Ci – прогнозируемая стоимость энергоносителя по периодам производства с учетом инфляционных процессов;
- $Ki < 1$ – коэффициент, отражающий производительность предприятия в годы, предшествующие его выходу на проектную мощность.

2. Данные о стоимости топливно-энергетических ресурсов отражаются в строках 7.1 и 8.1 *таблицы* 4.6.

Расчет потребности в основных видах топливно-энергетических ресурсов на коммунально-бытовые нужды *(в годовом исчислении)*

Таблица 4.3.2

№ пп	Потребитель энергоресурсов		Вид энергоносителей						Примечание
			Электроэнергия, тыс. кВт. час	Газ, тыс. куб. м	Нефтепродукты, тыс. т	Твердое топливо, т. усл. тонн	Тепловая энергия, Гкал	.....	
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1.	Вспомогательные нужды.								
1.1	Вспомогательное производство____ (наименование)								
1.2	Транспортные нужды								
1.3	Объекты обслуживающего назначения (в т.ч. собственные нужды котельной, тепло- и электросети и др.)								
1.4	Отопление и горячее водоснабжение								
1.5	Водоснабжение и канализация								
1.6	Вентиляция и кондиционирование воздуха								
1.7	Очистные сооружения								
	Итого:								
2.	Жилищные объекты и здания социально-культурного назначения								
3.	Прочие потребители								
	Итого:								
	Всего:								
Стоимость топливно-энергетических ресурсов	Годы	Виды льгот							
	1	МВ							
		ИВ							
	2	МВ							
		ИВ							
	3	МВ							
		ИВ							
	n –ый год	МВ							
		ИВ							

Примечание: 1. Данные о стоимости топливно-энергетических ресурсов отражаются в строках 7.2 и 8.2 *таблицы* 4.6.

Расчет потребности в воде (в годовом исчислении)

Таблица 4.4.

№ пп	Потребители воды	Согласованный лимит забора воды	Потребность в воде, тыс $м^3$					Прогнозируемые потери при транспортировке	Примечание
			На технологические нужды		На вспомогательные нужды		Хозяйственно-питьевые нужды		
			Всего	Питьевого качества	Всего	Питьевого качества			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Производственные объекты								
2.	Вспомогательные объекты								
3.	Объекты жилищного и социально-культурного назначения								
4.	Прочие потребители								
	Итого:								

Эксплуатационные показатели

Таблица 4.5

№ пп	Показатели	Единица измерения	Количество			Примечание
			в час	в сутки	год	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Тепло и топливоснабжение					
1.1	Расход тепла общий	Гкал				
1.1.1	Расход тепла на технологические нужды	Гкал				
1.1.2	Расход тепла на отопление	Гкал				
1.1.3	Расход тепла на вентиляцию	Гкал				
1.1.4	Расход тепла на горячее водоснабжение	Гкал				
1.2	Расход газа общий	$м^3$				
1.2.1	Расход газа на технологические нужды	$м^3$				
1.2.2	Расход газа на бытовые нужды	$м^3$				
1.3	Расход нефтепродуктов	тонн				
1.4	Расход твердого топлива	тонн услов. топ.				
2.	Водоснабжение					
2.1	Расход воды общий	$м^3$				
2.2	Расход воды на технологические нужды	$м^3$				
2.3	Расход воды на хозяйственно-бытовые нужды	$м^3$				
2.4	Расход воды в оборотном водоснабжении	$м^3$				
3.	Электроснабжение					
3.1	Потребление электроэнергии общее	кВт /ч				
3.1.1	Потребление электроэнергии на технологические нужды	кВт /ч				
3.1.2	Потребление электроэнергии на бытовые нужды	кВт /ч				
3.2	Напряжение	кВ				
3.3	Установленная мощность	кВт				
3.4	Расчетный максимум активной нагрузки	кВт				
3.5	Реактивная нагрузка	мВт /ч				

Текущие издержки на общий объем выпуска продукции (работ, услуг)

Таблица 4.6.

№ пп	По группам материальных затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n –ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Сырье и материалы – всего									
	в том числе:									
1.1	основные									
1.2	вспомогательные									
2.	Покупные комплектующие изделия и полуфабрикаты – всего									
	в том числе.									
2.1	полуфабрикаты									
2.2	комплектующие изделия									
3.	Запасные части для ремонта технологического оборудования и транспортных средств									
4.	Малоценные и быстроизнашиваемые предметы									
5.	Работы и услуги производственного характера, выполняемые строительными организациями									
6.	Тара и тарные материалы									
7.	Топливо – всего									
	в том числе:									
7.1	на технологические цели									
7.2	на коммунально-бытовые нужды									
8.	Энергия – всего									
	в том числе:									
8.1	на технологические цели									
8.2	на коммунально-бытовые нужды									
9.	Вода – всего									
	в том числе:									
9.1	на технологические цели									
9.2	на коммунально-бытовые нужды									
	Всего									

Примечание: МВ – стоимость в местной валюте; ИВ – стоимость в иностранной валюте

2.5. Место размещения объекта

Назначение раздела - сопоставление вариантов, отбор и обоснование наиболее предпочтительного земельного участка из числа предварительно предложенных органами местной администрации для размещения намечаемого к строительству объекта, на основе анализа экономических и стоимостных показателей изымаемых земель, протяженности транспортных сетей и инженерных коммуникаций до точек их присоединения (подключения) к существующим сетям и коммуникациям, оценки экономических условий, социально-экономической структуры и других факторов, сложившихся в районе предполагаемого размещения объекта.

Рекомендуемые состав и краткое содержание подразделов Раздела 5 "Место размещения объекта" приведены в *таблице* 2.5.1.

Примерное содержание Раздела 5 "Место размещения объекта"

Таблица 2.5.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
5.1.	Характеристика района и участка строительства	Оценка развитости транспортной сети и инженерных коммуникаций, экологических и санитарно-эпидемиологических условий, социально-политической обстановки и др. факторов района строительства. Результаты социологических опросов, встреч на сходах с населением района, референдума (если они проводились) об отношении жителей к будущему объекту. Оценка характеристик земельных участков, предварительно предложенных органами местной администрации для размещения намечаемого к строительству объекта	
5.2	Обоснование места (трассы) размещения объекта	Оценка возможности (приемлемости) размещения объекта в данном районе на выделенных площадках (отсутствие факторов способных оказать негативное воздействие на технологический процесс и качество продукции). Подбор участка, обеспечивающего минимум затрат по его освоению и эксплуатации (минимальная протяженность подлежащих строитель-	

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		ству транспортных и инженерных коммуникаций, необходимость устройства и содержания дренажного хозяйства и строительства других инженерных сооружений, удаленность площадки от мест проживания потенциальных работников, удаленность и мощность базы стройиндустрии и др.). Обоснование выбранного места размещения объекта, трассы, сооружения, размеров земельного участка, санитарной (охранной) зоны, схем прокладки трасс и коммуникаций. Краткая характеристика выбранного варианта; основные критерии его оптимальности.	
5.3	Плата за землю	Общая потребность земель, включая ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут) для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций. Анализ целевого назначения земель, отчуждаемых под строительство. Расчет убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, причиненных изъятием или временным занятием земель, включая упущенную выгоду. Оценка рыночной стоимости прав собственности (аренды) земли и ежегодных плат за землю, включая сервитут (табл. 5.2).	
5.4	Состав исходно-разрешительной документации. Затраты по оформлению отвода земельного участка	Уточнение состава исходно-разрешительной документации, требуемой для оформления земле отвода в соответствии с Порядком предоставления земельного участка под строительство объектов, действующим в регионе и норм Земельного кодекса РФ, ст. 30-32 (*приложение* 2). Изложение принципиальных условий и требований служб местной администрации и территориальных органов государственного надзора к объекту строи-	

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		тельства; меры, предусмотренные в соответствующих разделах Обоснований инвестиций (сделать ссылки), по их выполнению. Описание этапов работы по получению Акта выбора земельного участка и Распорядительного документа о предварительном согласовании места размещения объекта и представлении права на проведение проектно-изыскательских работ. Основные требования к заказчику (из Акта) при освоении земельного участка. Оценка затрат на выполнение исходно-разрешительной документации (табл. 5.3).	

Характеристика района предполагаемого участка строительства

Таблица 5.1

№ пп	Адрес района (участка)	Расчетная наружная температура для отопления	Вес снегового покрова	Нормативный скоростной напор ветра	Наивысший уровень грунтовых вод	Нормативная глубина промерзания грунта	Значения параметров механических свойств грунтов				Основные условия				Примечание
							Угол внутреннего трения	Плотность	Удельное сцепление	Модуль деформации	Специфические грунты	Опасные геологические процессы	Сейсмичность	Опасные гидрометеорологические процессы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Примечания: 1. Графа 12. Специфические грунты вечномерзлые, просадочные, набухающие заселенные, элювиальные и т.д.

2. Графа 13. Опасные геологические процессы: карст, склоновые процессы (оползни, обвалы), сели.

3. Графа 15. Опасные гидрометеорологические процессы: наводнения (затопления, подтопления), цунами, ураганные ветры, снежные лавины, гололед, переработка берегов рек, озер, водохранилищ, абразия морских берегов.

4. Если предполагается осуществлять строительство на нескольких участках, например возведение объектов промышленного и жилищно-гражданского назначения, строительство водозаборных, гидротехнических, очистных сооружений и т.д., то в таблицу вносятся показатели по каждому участку

5 Форма таблиц может быть использована для сопоставления вариантов при отборе наиболее предпочтительного участка для строительства объекта. При этом оценку характеристик можно осуществить путем ранжирования их значимости по бальной системе или на основе стоимостной оценки дополнительных инженерных мероприятий (устройство подпорных стенок, уплотнение, цементация основания, переход на свайные фундаменты, сооружение дренажных систем, возведение защитных дамб и т.д.), позволяющих обеспечить нормальную работу объекта.

6. Для величин в графах 3-11 указать принятую размерность

Характеристика использования земель и плата за землю

Таблица 5.2

№ пп	Наименование показателя	Значение показателя	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость при собственности (аренды) земли				Государственная политика	Расходы на юридическое оформление сделки	Ежегодные платы за землю								Сервитут	Примечание
				Единицы		Всего				Единицы				Всего					
										Налог		Арендная плата		Налог		Арендная плата			
				Собственность или постоянное (бессрочное) пользование	Срочное пользование, аренда земли	Собственность или постоянное (бессрочное) пользование	Срочное пользование, аренда земли			До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.	Общая потребность земель, включая земли санитарной (охранной) зоны (*га*) из них.																		
1.1	Собственность или постоянное (бессрочное) пользование																		
1.2	Срочное пользование, в том числе аренда																		
1.3	Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут)																		
2.	Целевое назначение земель, отчужденных под строительство объекта																		
2.1	Земли сельскохозяйственного назначения																		
2.2	Земли поселений																		

№ пп	Наименование показателя	Значение показателя	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость при собственности (аренды) земли				Государственная политика	Расходы на юридическое оформление сделки	Ежегодные платы за землю								Сервитут	Примечание
				Единицы		Всего				Единицы				Всего					
										Налог		Арендная плата		Налог		Арендная плата			
				Собственность или постоянное (бессрочное) пользование	Срочное пользование, аренда земли	Собственность или постоянное (бессрочное) пользование	Срочное пользование, аренда земли			До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления	До изъятия и предоставления	После предоставления		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2.3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения																		
2.4	Земли особо охраняемых территорий и объектов																		
2.5	Земли лесного фонда																		
2.6	Земли водного фонда																		
2.7	Земли запаса																		
Итого по строкам 2.1-2.7																			

Примерный состав условий и требований, подлежащих согласованию со службами местной администрации и территориальных органов государственного надзора в ходе оформления Акта выбора земельного участка.

Таблица 2. 5.2

№ пп	Вид условий, требований	Состав условий, требований, подлежащих согласованию в ходе выбора площадки (трассы) для строительства
1	2	3
1.	Заключение о согласовании условий природопользования	1.1. Условия спецводопользования. 1.2. Условия использования подземных вод. 1.3. Условия выброса загрязняющих веществ в атмосферу. 1.4. Условия на предоставление недр для геологического изучения и добычи полезных ископаемых. 1.5. Условия осуществления строительства на участках залегания полезных ископаемых. 1.6. Условия строительства подземных сооружений (хранения нефтепродуктов, газа, отходов и др., не связанных с добычей полезных ископаемы). 1.7. Условия по рекультивации и землеванию малопродуктивных угодий. 1.8. Условия, регламентирующие охрану животного мира. 1.9. Условия, регламентирующие охрану лесных ресурсов. 1.10. Условия, регламентирующие охрану растительного мира. 1.11. Условия по защите особо охраняемых природных объектов (заказников, заповедников, памятников природы). 1.12. Требования по охране памятников истории и культуры.
2.	Заключение о согласовании санитарно-гигиениче-ских условий	2.1. Условия водопользования (качество питьевой воды). 2.2. Условия по ограничению загрязнения атмосферного воздуха. 2.3. Условия по ограничению загрязнения почв (санитарно-эпидемиологическое состояние почв). 2.4. Условия по ограничению шумового режима.

№ пп	Вид условий, требований	Состав условий, требований, подлежащих согласованию в ходе выбора площадки (трассы) для строительства
1	2	3
3.	Заключение о согласовании социально-экономических и инженерно-технических условий функционирования объекта	3.1. Требования к архитектурным решениям объекта 3.2. Технические условия на теплоснабжение. 3.3. Технические условия на газификацию. 3.4. Технические условия на связь и радиофикацию. 3.5. Технические условия на присоединение объекта к железнодорожным путям. 3.6. Технические условия на строительство подъездных автомобильных дорог. 3.7. Технические условия на электроснабжение. 3.8. Технические условия водопользования (подключение к существующим сетям). 3.9. Технические условия канализации (подключение к существующим сетям). 3.10. Технические условия по гражданской обороне. 3.11. Требования и условия освещения высотных сооружений. 3.12. Использование спецконтингента.

Затраты на выполнение исходно-разрешительной и проектной документации (с указанием примерного состава документов)

Таблица 5.3

№ пп	Стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Наименование документации, оформление которой осуществляется на соответствующей стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Затраты на подготовку, оформление, рассмотрение, согласование, выдачу документов	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Предпроектные стадии			
1.1	Ходатайство о намерениях	1. Задание на разработку Обоснований инвестиций		Согласовываются при необходимости
1.2	Коммерческое предложение, инвестиционное предложение	2. Гео-топодоснова (м 1:2000 или м 1:500) по материалам инженерных изысканий прошлых лет. 3. Ситуационный план (с указанием возможных земельных участков). 4. Распорядительный документ о предоставлении права проектирования.		
1.3	Обоснование инвестиций (архитектурная концепция, проектное предложение, форпроект)	1. Задание на разработку эскизного проекта, ТЭО (проекта), рабочего проекта. 2. Архитектурно-планировочное задание, Градостроительное заключение (задание).		
		3. Историко-архитектурный опорный план.		При необходимости
		4. Реставрационное задание		Для памятников архитектуры
		5. Технические условия присоединения к инженерным сетям и коммуникациям со схемой, согласованной в установленном порядке.		
		6. Инженерно-геологическое заключение (отчет).		
		7. Инженерное заключение с результатами обследования и диагностики состояния строительных конструкций, инженерных систем, сетей и сооружений, связанных с объектом.		При реконструкции
		8. Комплексная оценка недвижимости (земли, существующих объектов).		
		9. Справки по экологическим ха-		

№ пп	Стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Наименование документации, оформление которой осуществляется на соответствующей стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Затраты на подготовку, оформление, рассмотрение, согласование, выдачу документов	Примечание
1	2	3	4	5
		рактеристикам территории. 10. Материалы согласований или заключения экспертных организаций (экологическое и санитарно-эпидемиологическое заключение, заключение по условиям труда). 11. Акт выбора земельного участка для строительства и установления (при необходимости) его охранной или санитарно-защитной зоны с приложениями: проектов границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора; расчетов (в случае предполагаемого изъятия земельного участка) убытков собственников земельных участков, потерь сельскохозяйственного производств или потерь лесного хозяйства. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее Акт выбора земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, с приложением проекта границ земельного участка.		
2.	Проектные стадии			
2.1	ТЭО (проект) строительства, рабочий проект (утверждаемая часть)	1. Материалы дополнительных согласований в (случае отступления от требований, установленных в Технических условиях). 2. Комплексное экспертное заключение, включая материалы экологической, санитарно-эпидемиологической экспертизы и экспертизы условий труда. 3. Кадастровая карта (план земельного участка). 4. Решение о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о ре-		

№ пп	Стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Наименование документации, оформление которой осуществляется на соответствующей стадии предпроектной и проектной подготовки строительства	Затраты на подготовку, оформление, рассмотрение, согласование, выдачу документов	Примечание
1	2	3	4	5
		зультатах торгов (конкурсов, аукционов). 5. Документ о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование. 6. Договор купли-продажи и государственной регистрации права собственности при предоставлении земельного участка в собственность. 7. Договор аренды земельного участка и государственная регистрация данного договора при передаче данного земельного участка в аренду 8. Регистрация сервитута в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество		
2.3	Рабочая документация, рабочий проект (рабочие чертежи)	Утвержденная (одобренная) проектная документация		
		Итого:		

Примечание: 1. Итоговые данные затрат на подготовку и оформление исходно-разрешительной документации, связанной с получением земельного участка под строительство объекта, являются одним из слагаемых общих затрат.

2. Величины расходов на оформление документов принимаются по прейскурантам услуг, оказываемых службами местной администрации и территориальными органами государственного надзора.
3. Номенклатура исходно-разрешительной документации и нормирования документов могут уточняться в соответствии с порядком предоставления земельных участков под строительство объектов, утвержденным субъектом Российской Федерации на его территории.
4. Для определения стоимости предпроектных и проектных работ рекомендуется использовать Сборники цен и Справочники базовых цен на проектные работы для строительства*.

* См. "Разъяснения по применения Сборников цен и Справочников базовых цен на проектные работы для строительства". ГП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект». М., 1999.

2.6. Основные строительные решения

Назначение раздела - обоснование выбранной схемы генплана, транспортных и инженерных сетей и коммуникаций, а также строительных решений основных и подсобно-вспомогательных зданий и сооружений в соответствии с принятой принципиальной технологической схемой и другими факторами.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 6 "Основные строительные решения" приведены в *таблице* 2.6.1.

Примерное содержание Раздела 6 "Основные строительные решения"

Таблица 2.6.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
6.1.	Схема генерального плана	Характеристика площадки строительства, планировочные решения, инженерная подготовка участка, организация рельефа, благоустройство, озеленение, ландшафтно-архитектурная оценка. Обоснование размещения объектов на схеме генплана (в соответствии с принятой технологической схемой, розой ветров, уклоном местности, существующих объектов и т.д.), а также при необходимости санитарной (охраной) зоны. Определение точек подключения предприятия (жилищно-гражданского комплекса зданий) к внешним сетям и коммуникациям. Схема генплана с основными данными по генплану (*таблица* 6.1). Оценка целесообразности выделения очередей строительства и предложения по группе объектов первой очереди (в случае целесообразности).	
6.2	Характеристика строительных решений зданий и сооружений	Обоснование принципиальных градостроительных, архитектурно-художественных и декоративных решений объектов в увязке с ландшафтом и существующей застройкой. Перечень (если это не отражено в	

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		подразделе 6.1) и описание основных параметров объектов жилищно-гражданского назначения, характеристика их основных объемно-планировочных, конструктивных и инженерных решений. Основные параметры объектов производственного и подсобно-вспомогательного назначения; описание принципиальных объемно-планировочных решений с укрупненным выделением групп помещений по их назначению, внутренней среде и т.д. Характеристика основных конструктивных решений объектов, их оснащенность инженерным и подъемно-транспортным оборудованием. Определение инвестиционных издержек на строительство объектов производственного, подсобно-вспомогательного и жилищно-гражданского назначения, а также эксплуатационных расходов на их обслуживание и ремонт с учетом прогнозных данных о темпах инфляции. Интегральные сведения об объектах строительства (*таблица* 6.2).	

Основные показатели по схеме генерального плана, транспорту, инженерным сетям и коммуникациям

Таблица 6.1

№№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателей			Стоимость строительно-монтажных работ		Примечание
			Всего	Существующие	Проектируемые	Единицы	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Площадь территории промплощадки в ограде	га						
2.	Площадь территории площадки сооружений очистки стоков	га						
3.	Площадь территории площадки сооружений водоподготовки	га						
4.	Площадь застройки промышленной площадки	$м^2$ (га)						
5.	Плотность застройки промышленной площадки	%						
6.	Коэффициент использования территории	%.						
7.	Протяженность ограды	км						
8.	Протяженность ж / д путей	км						
9.	Площадь ж / д путей	га						
10.	Протяженность автодорог	км						
11.	Площадь автодорог и площадок	га						
12.	Протяженность линий электропередачи	км						

№№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателей			Стоимость строительно-монтажных работ		Примечание
			Всего	Существующие	Проектируемые	Единицы	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
13.	Протяженность линий связи	км						
14.	Протяженность наружных сетей водопровода	км						
15.	Протяженность наружных сетей канализации	км						
16.	Протяженность наружных сетей теплоснабжения	км						
17.	Протяженность наружных сетей газоснабжения	км						
18.	Благоустройство и озеленение территории	га						

Примечание: 1. Графы 4 и 5 заполняются для действующих предприятий при их реконструкции, расширении или техническом перевооружении.

2. Графы 7 и 8 заполняются соответствующими данными из *таблицы* 6.2.

Перечень с характеристикой зданий и сооружений, стоимость строительства

Таблица 6.2

Номер здания, сооружения на схеме генплана	Наименование здания или сооружения	Площадь застройки ($м^2$)	Общая площадь здания ($м^2$). Протяженность сооружения (м)	Строительный объем здания. Вместимость сооружения ($м^3$), в т.ч. подземной части	Удельные показатели стоимости		Стоимость строительства					Характеристика строительных решений						Стоимость эксплуатации здания или сооружения (за год)	Примечание
					Единица измерения	Значение показателя	Всего	В том числе				Основные параметры объекта	Назначение помещений	Внутренняя среда помещений	Основные конструктивные решения	Подъемно-транспортное оборудование	Основные инженерные решения		
								Строительно-монтажные работы	Основное технологическое оборудование	Вспомогательное оборудование и приспособления	Кабель, инвентарь								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	I. Основные объекты строительства																		
1	.....																		
2	.....																		
3	.....																		
	Итого:																		
	II. Объекты жилищно-гражданского назначения																		
4	.....																		
5	.....																		
	III. Объекты подсобного и обслуживающего назначения																		
6	.....																		
7	.....																		
8	.....																		

Номер здания, сооружения на схеме генплана	Наименование здания или сооружения	Площадь застройки ($м^2$)	Общая площадь здания ($м^2$). Протяженность сооружения (м)	Строительный объем здания. Вместимость сооружения ($м^3$), в т.ч. подземной части	Удельные показатели стоимости		Стоимость строительства					Характеристика строительных решений						Стоимость эксплуатации здания или сооружения (за год)	Примечание
					Единица измерения	Значение показателя	Всего	В том числе				Основные параметры объекта	Назначение помещений	Внутренняя среда помещений	Основные конструктивные решения	Подъемно-транспортное оборудование	Основные инженерные решения		
								Строительно-монтажные работы	Основное технологическое оборудование	Вспомогательное оборудование и приспособления	Кабель, инвентарь								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	IV. Объекты энергетического хозяйства ..... V. Объекты транспортного хозяйства и связи ..... VI. Наружные сети сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения																		
	Итого:																		

Пояснения*

по составлению *таблицы* 6.2 "Перечень и характеристика основных зданий и сооружений"

1. Данные и показатели *таблицы* 6.2 предназначены наиболее полно охарактеризовать объекты, подлежащие строительству в ходе реализации инвестиционного проекта, и дать общее представление об основных инвестиционных издержках связанных с созданием (воспроизводством) основных фондов и их эксплуатацией.

Промежуточные (по разделам) и итоговые стоимостные данные таблицы, полученные расчетным путем по укрупненным показателям, прейскурантам или объектам (проектам) – аналогам, используются для определения главных составляющих инвестиционных издержек в период строительства и эксплуатации: стоимости строительно-монтажных работ и оборудования, а также для определения составляющих затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом технологического оборудования и транспортных средств и определением накладных административных и заводских расходов по содержанию зданий и сооружений, их пожарной и военизированной охраной и пр.

2. Графа 5. Выделение объема подземной части объекта и глубины залегания (графа 13) производится с целью получения лицензии на строительство и эксплуатацию подземных сооружений, а также определением размеров платежей за пользование недрами в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых (см. Закон Российской Федерации "О недрах").

3. На предпроектной стадии расчет экономической эффективности, как правило, производится по базисным ценам, т.е. ценам, сложившимся в народном хозяйстве на определенный период времени. При необходимости, переход на прогнозные и расчетные цены осуществляется по методике изложенной в указанных выше Методических рекомендациях.

Базисные цены получают путем умножения значений стоимости, полученных по укрупненным показателям, на соответствующие индексы цен, отражающие соотношение фактических цен в текущей период со сметными ценами, введенными с 1 января 1991 г., по капитальным вложениям и отдельными элементами их технологической структуры по Российской Федерации в отраслевом разрезе. Указанные индексы публикуются в отраслевой печати, например - Строительной газете.

Для расчета стоимости строительства в ценах на 1 января 1991 г. можно использовать отраслевые и межотраслевые укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС).

Стоимостные указатели в этих нормативах определены, как правило, на укрупненную единицу измерения (1 $м^3$ строительного объема, 1 т оборудования, 1 $м^2$ площади, 1 км или 1 м длины и т.п.).

---

* Пояснения даются к графам, при определении данных и показателей которых могут возникнуть затруднения

При определении стоимости строительных работ осуществляется приведение к уровню сметных цен того территориального района, где намечается строительство.

Стоимость монтажа оборудования определяется на основании показателей, приведенных в УПСС на 1 т оборудования, или на основании аналогов и учитывается в графе 9. Стоимость вспомогательного оборудования (графа 11) определяется укрупненно: либо по показателям на единицу мощности производства, либо в процентах от стоимости основного оборудования.

Для объектов вспомогательного назначения, строительство которых осуществляется по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам, могут применяться укрупненные сметные нормы (УСН), прейскуранты на здания и сооружения, стоимостные показатели объектов-аналогов и др.

По объектам жилищного строительства могут применяться статистические данные о средней стоимости 1 $м^2$ общей площади жилых домов в районе строительства.

Для предварительной оценки заказчиком стоимости строительства в составе документации на ранних стадиях проектирования целесообразно пользоваться Методическими рекомендациями по формированию укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ предложений подрядчика, а также Сборником укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ (УПБС ВР).

4. Графа 10. Стоимость основного технологического оборудования определяется в соответствии с методикой, изложенной в пункте 3 настоящих Пояснений, или принимается по строке 1 таблицы 3.2. по прейскурантам, следует иметь в виду, что при определении стоимости оборудования в его сметную стоимость следует добавить стоимость запасных частей, необходимых для обеспечения работы оборудования в процессе его наладки, пуска и освоения, стоимость тары, упаковки, транспортные расходы по доставке оборудования с предприятия-изготовителя или склада посредника.

5. Графа 11. К вспомогательному оборудованию отнесено все оборудование, не задействованное непосредственно в выпуске продукции, а также оборудование, устанавливаемое на инженерных сетях и коммуникациях хозяйственно-бытового назначения. Стоимость оборудования определяется в соответствии с Методикой, изложенной в пункте 3 настоящих Пояснений, или принимается по строкам 2 (кроме подъемно-транспортного оборудования технологического процесса), 3, 4, 5 таблицы 3.2.

6. Графа 12. Отражается сметная стоимость мебели и хозяйственного инвентаря, а также производственного инвентаря (первоначальный фонд инструмента, оснастки, штампы и т.д.).

7. Графа 13. Отражается размер объекта в плане, этажность, глубина заложения фундаментов, пролеты и их взаимное расположение, сетка колонн и др.

8. Графа 14. Отражается номенклатура и примерные площади групп помещений, в том числе: производственные, подсобные, складские, вспомогательные (из них бытовые, общественного питания, здравоохранения, культурного обслуживания), лабораторные и др.

9. Графа 15. Отражается номенклатура и примерные площади групп помещений, в том числе: отапливаемые, охлаждаемые, герметизированные, с агрессивной средой, с взрывопожароопасными производствами категории А; Б; Е, с относительной влажностью воздуха более 75 процентов.

10. Графа 16. Описание основных конструктивных решений: фундаменты (ленточные, столбчатые, монолитные, сборные, свайные ростверки, монолитная плита); каркас (сборный железобетонный, монолитный, металлический, деревянный, смешанный и т.д.), бескаркасное здание (панельное, кирпичное, сруб и т.д.); кровля (плоская совмещенная с внутренним водостоком, вентилируемая кровля, крыша скатная с чердаком); фонари (назначение, площадь пролетов); рампы (автомобильные, железнодорожные, фронт разгрузки, ширина).

11. Графа 17. Характеристики и описание подъемно-транспортного оборудования: краны (подвесные, опорные, козловые, мостовые, портальные, грузоподъемность, площадь пролетов), конвейеры, транспортеры, вагонетки, думпкары, шнеки, лифты.

12. Графа 18. Описание принципиальных инженерных решений по отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, водоснабжению, канализации, газификации, электроснабжению, связи и сигнализации (телефонизация, теле- и радиосвязь, электрификации, радиофикации, пожарной и охранной сигнализации).

13. Графа 19.Приводятся результаты расчетов стоимости эксплуатации здания или сооружения. Полные расчетные годовые эксплуатационные расходы включают:

Промышленное здание

амортизационные отчисления (на полное восстановление первоначальной стоимости и капитальный ремонт), расходы на текущий ремонт, на эксплуатацию внутренних санитарно-технических систем (отопление, вентиляция и непроизводственное водоснабжение и канализация), на санитарно-гигиенические работы (уборка полов и стен, протирка остекления окон и фонарей, уборка снега с кровли), на электроосвещение, на эксплуатацию пассажирских лифтов;

Галереи и транспортные тоннели

амортизационные отчисления (на полное восстановление и капитальный ремонт), расходы на текущий ремонт, на отопление, электроосвещение, уборку полов и стен, протирку остекления, уборку снега с кровли;

Коммуникационные тоннели

амортизационные отчисления (на полное восстановление и капитальный ремонт), расходы на текущий ремонт, на вентиляцию, электроосвещение, уборку полов, откачку воды;

Общеобъектные расходы

затраты на содержание территории и озеленение предприятия, в том числе: заработная плана персонала, стоимость эксплуатации машин и механизмов, стоимость вспомогательных материалов, ресурсов и инвентаря.

2.7. Оценка воздействия на окружающую среду

Назначение раздела – определение результатов предварительной оценки на окружающую среду при нормальном режиме эксплуатации и аварийных ситуациях, изложение намечаемых мер по предупреждению возможных неприемлемых для общества экологических ситуаций и, связанных с ними экономических и других последствий реализации инвестиционного проекта, а также оценка инвестиционных затрат на природоохранительные мероприятия.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 7. "Оценка воздействия на окружающую среду" приведены в *таблице* 2.7.1.

Примерное содержание Раздела 7 "Оценка воздействия на окружающую среду"

Таблица 2.7.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
7.1.	Оценка состояния природной среды	Оценка окружающей природной среды в районе предполагаемого строительства: а) метеорологические характеристики, определяющие условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере (средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца, среднегодовая "роза ветров", скорость ветра, повторяемость превышения которой составляет 5%, перепад высот местности и т.д.). Значения фоновых концентраций загрязняющих веществ; б) характеристика источников водоснабжения и приемников сточных вод: наименование и местонахождение водных объектов и водохозяйственного участка, минимальный среднемесячный расход воды, показатели качества вод водных объектов; в) уровень физического загрязнения среды; г) оценка растительного и животного мира, состояние ландшафта, наличие и состояние культурно-исторических памятников, рекреационные возможности территории.	Территориальные подразделения Росгидромета России и МПР России

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
7.2	Воздействие объекта на окружающую среду. Намечаемые природоохранительные мероприятия	Компонентно-качественная характеристика воздействия объекта при нормальном режиме эксплуатации и при аварийных ситуациях: а) степень опасности намечаемой деятельности (по классификатору), характер воздействия (прямое, косвенное, синергическое, в том числе с учетом возможности проявления через определенный промежуток времени, и др.), интенсивность воздействия (величина воздействия в единицу времени), уровень (величина воздействия на единицу площади, объема) продолжительность воздействия (непрерывность, периодичность, только при аварийных ситуациях и др.), пространственный охват, объемы воздействия (персонал, население, воздух, вода, почва, флора, фауна и т.д.); б) сведения об использовании земельных ресурсов, в том числе сельскохозяйственного назначения; в) сведения об использовании полезных ископаемых (в том числе общераспространенных), воды, топливно-энергетических ресурсов; г) характеристика источников выделения (технологические процессы, склады сырья и т.д.), организованных (дымовые трубы, вентиляционные шахты, аэрационные фонари) и неорганизованных (неплотности в технологической установке, площадке для сырья, емкости для хранения топлива, площадки для складирования отходов) источников загрязнения. Наименование загрязняющих веществ, которые образуются в соответствующих источниках выделения, их количество.	Раздел 5, *таблица* 5.2 настоящих Обоснований инвестиций Раздел 4 настоящих Обоснований инвестиций

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		Природоохранительные мероприятия по очистке газообразных загрязняющих веществ: наименование пылегазоулавливающей установки, ее эффективность. Суммарное качество загрязняющих веществ поступающих в атмосферу как после очистки, так и без очистки: д) характеристика водоотведения и очистки сточных вод; объем сточных вод, в том числе с территории предприятия, сбрасываемых непосредственно в поверхностные водные объекты, в канализационные сети и/или поступающие на очистные сооружения. Прогнозируемые состав, концентрация и свойства сточных вод (температура, БПКполн., ХПК, pH, минерализация, токсичность). Наименование очистных сооружений и методов очистки, их производительность и эффективность, технологическая схема очистки, средняя концентрация нормируемых веществ на входе и выходе из очистных сооружений. Характеристика водооборотных систем (при их наличии): е) характеристика отходов, образующихся на предприятии: технологический процесс или производство, где образуются отходы, основные химические элементы, входящие в состав отходов, пожаро - взрывоопасность, агрегативное состояние. Количество используемых отходов (выпуск попутной продукции, отмостка дорог, образование территорий), количество уничтоженных отходов (сожжено, обезврежено), количество захораниваемых и складируемых отходов, места складирования, периодичность; Природоохранительные мероприятия по уничтожению и обезврежива-	

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		нию отходов: наименование и характеристики установок, их эффективность; меры по безопасному хранению отходов на предприятии и свалках: санитарно-защитная зона, конструкции противофильтрационных экранов (глиняные, пленочные, бетонные и т.д.), наличие и описание систем сбора и очистки дождевых, талых, дренажных вод, их качественный состав; ж) прогнозная оценка влияния деятельности объекта на местообитание популяций ценных видов растительного и животного мира (мест воспроизводства, миграции и т.д.), изъятие исторических, культурных и природных памятников, нарушение ландшафта. Меры по предотвращению ущерба; з) предполагаемые площади рекультивации нарушенных земель и объемов (площади) снятия нарушенного слоя почв; и) краткое описание системы контроля за состоянием окружающей природной среды (экологический мониторинг) в районе размещения объекта: наблюдательные скважины (количество, расположение, периодичность отбора проб и анализ проб почв и атмосферного воздуха). — " — Прогнозные экспертные оценки возможного изменения окружающей среды. Выводы о допустимости (недопустимости) воздействия объекта на окружающую среду.	
7.3	Расчет инвестиций на природоохранительные цели	Расчет платежей за загрязнение окружающей среды и возмещение нанесенного ущерба при работе предприятия в нормальном режиме эксплуатации в аварийных ситуациях, в соответствии со среднерегиональ-	

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		ными нормативами, установленными органами местной администрации. Оценка инвестиционных затрат в создание и воспроизводство основных фондов, связанных с реализацией природоохранительных мероприятий, а также эксплуатационных затрат на эти цели.	

Пояснения по составлению настоящего Раздела и заполнению форм таблиц приведены в Практическом пособии к СП 11-101-95 "Оценка воздействия на окружающую среду при обосновании инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений", ГП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», М., 1998*.

* Пособие рекомендовано Управлением государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России для использования участниками инвестиционно-строительной деятельности при разработке предпроектной документации.

2.8. Структура предприятия. Кадры

Назначение раздела – определение структуры предприятия, численности, квалификационного состава, условий труда и специального обеспечения работников, порядка их набора, а также расходов связанных с оплатой труда, обучением и переподготовкой кадров.

Рекомендуемый состав и краткое содержание подразделов Раздела 8 "Структура предприятия. Кадры" приведены в *таблице* 2.8.1.

Примерное содержание Раздела 8 "Структура предприятия. Кадры"

Таблица 2.8.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
8.1.	Структура предприятия	Выбор и обоснование организационной структуры управления предприятием. Определение состава функциональных подразделений. Административная подчиненность и функциональные связи между подразделениями. Системы прямой и обратной связи. Предложения по автоматизации управленческих работ, обработке информации, созданию комплексной системы управления качеством продукции (услуг).	
8.2	Условия и характер труда на предприятии	Краткая характеристика системы обеспечения безопасности жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности. Правовые, социально-экономические, организационно-технические, санитарно-гигиенические, лечебно-профилактические и иные мероприятия Стоимостная оценка мероприятий по обеспечению безопасных условий труда. Предложения по комплектации и определению затрат на оснащение рабочих мест руководителей, специалистов и служащих оргтехникой, вычислительной и множительной техникой, мебелью и инвентарем.	См. СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования"
8.3	Потребность в трудовых ресурсах и расходы на их содержание	Определение потребности в трудовых ресурсах по категориям работников: рабочие, ИТР, служащие, сотрудники аппарата управления (*таблица* 8.1). Требования к квали-	Данные расчета фонда рабочего времени; данные о трудоемкости про-

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		фикации рабочих, ИТР, специалистов и служащих. Установление сроков создания административного аппарата, последовательности комплектации предприятия трудовыми ресурсами. Определение расходов на оплату труда и отчислений на социальные нужды (*таблица* 8.2). Определение заводских и административных накладных расходов (*таблицы* 8.3 и 8.4).	изводственной программы; комплексные нормы выработки; паспортные данные технологических процессов и оборудования о кол-ве рабочих мест; нормы обслуживания; объекты-аналоги
8.4	Порядок удовлетворения потребности в трудовых ресурсах. Социальное обеспечение работающих	Оценка наличия свободной рабочей силы в районе строительства, ее квалификационного и профессионального состава и достаточности для покрытия полной потребности в трудовых ресурсах. Рассмотрение альтернативных вариантов найма работников: – осуществление оргнабора из других регионов (в том числе иностранных рабочих и специалистов), использование вахтового метода, возможное применение комбинированного варианта. Оценка инвестиционных затрат, связанных с обустройством привлекаемых работников (строительство жилая и объектов социальной инфраструктуры). Потребность инвестиций в строительство (реконструкцию) транспортных коммуникаций и определение затрат, связанных с доставкой работников к месту работы. Предложения по обеспечению занятости членов семей привлекаемых работников: на действующих предприятиях, объектах, социальной инфраструктуры, на организуемых дополнительных производствах. Стоимость оценки вариантов и обоснование выбранного порядка удовлетворение потребности предприятий в трудовых ресурсах.	Формы государственной статистической отчетности

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
8.5	Переподготовка и обучение кадров	Определение технологических процессов, механизмов, подъемно-транспортного и технологического оборудования, требующих специальной подготовки эксплуатационного персонала. Предложения по системе профессионального обучения, определения численности работников, требующих специальной подготовки и затрат, связанных с обучением и переподготовкой кадров.	

Положения настоящего раздела определяются в соответствии с Трудовым кодексом РФ от 30.12.2001 № 197-ФЗ.

Среднесписочная численность работающих

Таблица 8.1

Основные категории работников	Единица измерения	Численность по годам (периодам) производства				
		1	2	3	.....	n –ый год
1	2	3	4	5	6	7
1. Производственные рабочие и ИТР, непосредственно занятые производством продукции						
2. Рабочие и служащие, не занятые непосредственно производством продукции						
3. Сотрудники аппарата управления предприятием на уровне цехов						
4. Сотрудники аппарата управления предприятием						

Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды

Таблица 8.2

№ пп	Основные выплаты по отдельным категориям работников	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Расходы на оплату труда производственных рабочих и ИТР, непосредственно занятых изготовлением продукции – всего *в том числе*:									
1.1	Основная и дополнительная заработная плата									
1.2	Выплаты стимулирующего характера									
1.3	Премии за производственные результаты									
1.4	Надбавка к окладам и тарифным ставкам за профессиональное мастерство									
1.5	Выплаты компенсирующего характера, связанные с режимом работы и условиями труда									
1.6	Отчисления на единый социальный налог по данной категории работников – всего *в том числе*:									
1.6.1	На социальное страхование, в т.ч. травматизм (4,3%)									
1.6.2	В пенсионный фонд (28%)									
1.6.3	В фонд медицинского страхования (3,6%)									
2.	Расходы на оплату труда работников и служащих, не занятых непосредственно производством продукции, а также заработная плата персонала цехов не управленческого состава – всего									
2.6	Отчисления на социальные нужды данной категории работников – всего									
3.	Расходы на оплату труда сотрудникам аппарата управления на уровне цехов – всего									

№ пп	Основные выплаты по отдельным категориям работников	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.6	Расходы на социальные нужды данной категории работников – всего									
4.	Расходы на оплату труда сотрудникам аппарата управления предприятием – всего									
4.6	Отчисления на социальные нужды АУП предприятия – всего									
5.	Расходы на оплату труда по предприятию в целом (ФОТ) – всего									
5.6	Отчисления на социальные нужды по предприятию в целом – всего									

Заводские накладные расходы (ЗНР)

Таблица 8.3

№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Заработная плата основная и дополнительная с отчислениями на социальные нужды рабочих и служащих, не занятых непосредственно производством									
2.	Заработная плата с отчислениями на социальные нужды персонала неуправленческого характера									
3.	Содержание аппарата управления цехами (заработная плата + отчисления на социальные нужды + канцелярские расходы)									
4.	Содержание зданий, сооружений производственного назначения, складов, инвентаря (заработная плата + отчисления на социальные нужды + вспомогательные материалы), включая коммунальные услуги									
5.	Транспортные расходы, связанные с производственными процессами (маттехснаб, внутризаводской транспорт и т.п.)									
6	Ремонт зданий и сооружений производственного назначения, складов инвентаря									
7	Затраты по охране окружающей среды, затраты на переработку, утилизацию, удаление отходов									
8	Платежи за предельно допустимые выбросы (сбросы) загрязняющих веществ									
9.	Затраты на проведение испытаний, опытов, исследований, содержание общих лабораторий, расходы на изобретательство и рационализацию									
10	Аренда отдельных объектов, основных производственных фондов									
11	Оплата работ по сертификации продукции									

№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12.	Охрана труда									
13.	Текущая подготовка кадров									
14.	Организованный набор рабочей силы									
15.	Всего заводские накладные расходы, в том числе:									
15.1	– постоянные									
15.2	– переменные									

Примечание: 1. Амортизационные отчисления в состав заводских расходов не включаются.
2. При отсутствии необходимых данных расчет отдельных статей затрат и в целом ЗНР производится по укрупненным нормативам и показателям аналогичных эффективно работающих предприятий.

Административные накладные расходы (АНР)

Таблица 8.4

№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Страхование собственности (имущества)									
2.	Затраты на содержание служебного автомобильного транспорта									
3.	Аренда земли и другие выплаты за земельный участок									
4.	Оплата лицензий на право деятельности, оплата гонораров									
5.	Содержание аппарата управления предприятием (зарплата основная и дополнительная с отчислением на социальные нужды)									
6.	Содержание узлов связи, МСС, ВЦ и обеспечивающих их лабораторий									
7.	Содержание конструкторских служб									
8.	Расходы на командировки и перемещения									
9.	Расходы на отопление, освещение, канализацию, водоснабжение и содержание в чистоте административных зданий									
10.	Содержание пожарной и военизированной охраны									
11.	Канцелярские, почтово-телеграфные и телефонные расходы									
12.	Платежи по кредитам банков в пределах ставок, установленных законодательством									
13.	Федеральный и территориальный налог на ГСМ									
14.	Налог на пользователей автомобильных дорог									
15.	Налог с владельцев транспортных средств									
16.	Уплата местных налогов									
17.	Представительские расходы									

№ пп	Основные виды затрат	Единица измерения	Затраты в стоимостном выражении по периодам производства							
			1		2		3		n -ый год	
			МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ	МВ	ИВ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
18	Издержки на социальное обслуживание:									
18 1	– жилье									
18.2	– здравоохранение (медпункт, амбулатория и т.п.)									
18.3	– столовые, кафетерии									
18.4	– продовольственные магазины									
18.5	– прочие объекты социального обслуживания									
19.	Всего административные накладные расходы: *в том числе:*									
19.1	– постоянные									
19.2	– переменные									

Примечание: 1. В административные накладные расходы не включаются амортизационные отчисления.
2. При отсутствии необходимых данных расчет отдельных статей затрат и АНР в целом производится по укрупненным нормативам и показателям аналогичных эффективно работающих предприятий.

2.9. График осуществления проекта

Назначение раздела - разработка и обоснование стратегического плана осуществления проекта, позволяющего:

- показать логическую последовательность реализации основных составляющих проекта, определить объемы и структуру основных видов работ, сроки их исполнения и тем самым создать условия для согласованного взаимодействия исполнителей проекта при его реализации;
- осуществить оценку требуемых объемов инвестиционных ресурсов на каждом этапе реализации инвестиционного проекта;
- создать базу для составления тактических (текущих и оперативных) планов, обеспечивающих координацию, регулирование, диспетчеризацию хода работ и мониторинг инвестиционного проекта.

Рекомендуемые состав и краткое содержание подразделов Раздела 9 "График осуществления проекта" приведены в *таблице* 2.9.1.

Примерное содержание Раздела 9 "График осуществления проекта"

Таблица 2.9.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
9.1.	Организация реализации проекта	Предложения по организации проведения проектно-изыскательских, научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ; определение продолжительности и стадийности проектирования. Изложение форм и методов управления инвестиционным проектом, способов размещения заказов на проектные и строительные работы. Описание рекомендуемого порядка и определение сроков приобретения технологии и оборудования; изложение порядка приемки оборудования, его хранения и передачи подрядчику для монтажа. Предложения по организации строительства, приемки объекта в эксплуатацию и вывода предприятия на проектную мощность.	
9.2	Стратегический план осуществления проекта	Определение продолжительности основных этапов работ по реализации инвестиционного проекта:	

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		– проектно-изыскательские работы (начало, окончание); – сроки приобретения земельного участка под строительство; сроки строительства (начало, окончание) в том числе: – продолжительность подготовительного периода; – продолжительность монтажа и пуско-наладки оборудования. Сроки освоения проектной мощности (начало, окончание). Определение пакетов и видов работ, которые необходимо выполнять в ходе реализации проекта, а также установление логической и временной зависимости между ними. Рассмотрение нескольких альтернативных вариантов стратегических планов осуществления проекта, обоснование выбранного варианта и описание его деталей. Примерная номенклатура пакетов и видов работ, а также рекомендуемая форма стратегического плана осуществления проекта приведена в *таблице* 9.1. Определение инвестиционных издержек, связанных с управлением инвестиционным проектом и контролем за ходом его реализации.	СНиП 1.04.03-85*
9.3	Расходы по реализации проекта	Установление календарных периодов реализации проекта (месяцы, кварталы, годы). Дифференциация инвестиционных издержек каждого вида работ по периодам, в которых эти работы осуществляются, в соответствии с планируемыми сроками промежуточных и окончательных платежей (по горизонтали). Определение суммарных платежей в каждом периоде реализации инвестиционного проекта (по вертикали).	

Стратегический план осуществления инвестиционного проекта

Таблица 9.1.

№ пп	Наименование вида работ	Общие инвестиционные издержки			Календарный график по периодам реализации инвестиционного проекта				Примечание
		Итого	В том числе		1	2	3	n -ый год	
			МВ	ИВ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Формирование инвестиционного замысла; составление Ходатайства о намерениях (заявления о выборе земельного участка с необходимыми данными и обоснованиями)								
2	Приобретение земельного участка под строительство объекта (аренды)								
2.1	Получение распорядительного документа на право занятия хозяйственной деятельностью и проектированием (в т.ч. через участие в торгах, конкурсах, аукционах на предоставление земельного участка)								
2.2	Предварительное согласование места размещения объекта (оформление Акта выбора земельного участка, получение ТУ)								
2.3.	Предоставление земельного участка под строительство								
2.4	Оформление прав собственности (аренды) на земельный участок								
3	Управление инвестиционным проектом								
3.1	Образование дирекции строящегося предприятия (ОКС, группы в ОКС)								
3.2	Технический надзор								
4	Разработка коммерческого предложения								
5	Организация конкурсного размещения заказов								

№ пп	Наименование вида работ	Общие инвестиционные издержки			Календарный график по периодам реализации инвестиционного проекта				Примечание
		Итого	В том числе		1	2	3	n -ый год	
			МВ	ИВ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.1	Образование тендерного комитета								
5.2	Организация и проведение тендеров (инвесторов, проектировщиков, конструкторов, технологов, заводов-изготовителей оборудования, подрядчиков и т. д.)								
6	Приобретенные технологии								
6.1	Разработка новых технологических процессов (проведение НИР)								
6.2	Выбор существующей технологии, заключение соглашений о поставке								
7	Приобретение оборудования								
7.1	Конструирование нового, единичного оборудования (проведение ОКР)								
7.2	Подбор серийно выпускаемого оборудования, заключение соглашений о поставке								
7.3	Приемка, контроль, хранение оборудования, передача для монтажа								
8	Разработка предпроектной и проектной документации								
8.1	Обоснование инвестиций (разработка, согласование, экспертиза, утверждение), архитектурная концепция, проектной предложение, форпроект								
8 2	ТЭО (проект) строительства, рабочий проект (утверждаемая часть) - разработка, согласование, экспертиза, утверждение								

№ пп	Наименование вида работ	Общие инвестиционные издержки			Календарный график по периодам реализации инвестиционного проекта				Примечание
		Итого	В том числе		1	2	3	n -ый год	
			МВ	ИВ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8.3	Рабочая документация (рабочие чертежи)								
8.4	Получение разрешения на строительство								
9	Авторский надзор								
10.	Мониторинг инвестиционного проекта								
11	Строительство объекта								
11.1	Подготовка строительного процесса (вне- и внутриплощадочная)								
11.2	Общестроительные работы, инженерные сети и системы								
11.3	Монтаж технологического оборудования, индивидуальные испытания, комплексное апробирование, пуско-наладочные работы								
11.4	Приемка объекта в эксплуатацию								
12	Эксплуатация объекта								
12.1	Создание административного аппарата, наем ИТР, рабочих и служащих								
12.2	Размещение заказов и получение сырья, материалов, комплектующих изделий и полуфабрикатов								
12.3	Заключение соглашений по сбыту готовой продукции								
12.4	Выход предприятия на проектную мощность								
12.5	Приобретение лицензий, получение сертификатов на продукцию								

Расходы, связанные с управлением инвестиционным проектом и контролем за ходом его реализации

Таблица 9.2

№ пп	Наименование вида работ (затрат)	Инвестиционные издержки			Календарный график по периодам реализации инвестиционного проекта								Примечание
		Итого	В том числе		1 –ый год		2 –ый год		3 –ий год		n –ый год		
			МВ	ИВ	МБ	ИВ	МБ	ИВ	МБ	ИВ	МБ	ИВ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Технический надзор (содержание дирекции строящегося предприятия)												
2	Организация и проведение торгов (тендеров), в т. ч содержание тендерного комитета												
3	Авторский надзор												
4	Мониторинг инвестиционного проекта												

2.10. Финансовая и экономическая оценка. Эффективность инвестиций

Назначение раздела - на основе обобщения материалов предыдущих разделов:

- определить общие инвестиционные и производственные издержки;
- оценить привлекательность инвестиционного проекта с точки зрения коммерческих интересов инвесторов;
- выявить финансовую состоятельность предприятия – объекта инвестиций;
- определить влияние инвестиционного проекта на национальную (региональную) экономику;
- оценить риск инвестиций и разработать предложения по его профилактике и минимизации возможных потерь;
- дать заключение о социально-экономической целесообразности (нецелесообразности) осуществления инвестиций;
- обосновать целесообразность участия в реализации инвестиционного проекта заинтересованных предприятий, банков, российских и иностранных инвесторов, федеральных и региональных органов государственного управления.

Рекомендуемые состав и краткое содержание подразделов Раздела 10 "Финансовая экономическая оценка. Эффективность инвестиций" приведены в *таблице* 2.10.1.

Примерное содержание Раздела 10 "Финансовая и экономическая оценка. Эффективность инвестиций"

Таблица 2.10.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
10.1.	Оценка и анализ общих инвестиционных издержек.	Расчет суммарной величины инвестиционных издержек (капиталообразующих затрат) на основе обобщения данных об отдельных компонентах инвестиций. Определение и оценка исходных экономических параметров и нормативов. Расчет потребностей в оборотном капитале, т.е. затрат по созданию начального запаса (прирост) оборотных средств.	Данные о стоимости отдельных компонентов инвестиций, приведенные в Разделах 3-9 Обоснований инвестиций. Проекты объектов-аналогов

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		Распределение потребностей в финансировании по стадиям инвестиционного цикла (проектирование, строительство, монтаж и пусконаладка, выход на проектную мощность, работа на полной мощности) и годам расчетного периода. Анализ инвестиционных издержек с целью выявления из имущественной и финансовой структуры, определение удельного веса реального основного капитала, сопоставление его с показателями эффективно работающих аналогичных предприятий и производств и разработка предложений по улучшению структуры инвестиций.	
10.2	Оценка и анализ текущих издержек (издержек производства).	Составление сметы затрат на производство продукции (работ, услуг) по годам расчетного периода либо на год нормального функционирования предприятия по экономическим элементам или статьям затрат в соответствии с требованиями методических документов, регламентирующих порядок планирования, учета и калькулирования себестоимости. Прогноз изменения издержек производства по годам расчетного периода с учетом инфляции и непредвиденных расходов. Определение и анализ себестоимости основных видов продукции (работ, услуг) по экономическим элементам. Сравнительные данные по себестоимости, цене и рентабельности производства намечаемых к выпуску видов продукции и изделий – аналогов.	Данные Разделов 3-5, 7-8 Обоснований инвестицийпо отдельным статьям затрат. Укрупненные нормативы затрат. Данные действующих предприятий; статистические и справочные материалы. Прогнозные индексы цен по сырьевым и топливно-энергетическим ресурсам, важнейшим видам продукции, оплате труда.
10.3	Оценка эффективности инвестиций		
10.3.1	Коммерческая (финансовая) эффективность	Расчет и анализ показателей коммерческой эффективности инвестиций, учитывающих финансовые по-	Прогнозные индексы цен по отдельным

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		следствия реализации проекта для его непосредственных участников (чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости инвестиций, простая норма прибыли и др.). Расчет потоков и сальдо реальных денег раздельно по видам деятельности предприятия: инвестиционная, операционная (производственная) и финансовая с учетом инфляции в соответствии с методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов.	компонентам инвестиционных и производственных издержек
10.3.2	Бюджетная и экономическая эффективность инвестиций (при использовании бюджетных инвестиций)	Анализ показателей бюджетной эффективности, отражающих финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального или местного бюджета. Расчет и анализ показателей экономической эффективности, учитывающих затраты и результаты, связанные с реализацией проекта, выходящие за пределы прямых финансовых интересов участников инвестиционного проекта. Оценка социальных последствий реализации инвестиционного проекта. Выявление социально-эколого-экономических выгод общества в целом и региона строительства от реализации инвестиционного проекта.	
10.4	Стратегия финансирования инвестиционного проекта	Выявление (уточнение) предполагаемых источников получения средств для финансирования инвестиционного проекта, состава потенциальных инвесторов и условий их привлечения. Обоснование выбора схемы финансирования проекта, выявление финансовых последствий от ее реализации. Составление сметы ежегодных финансовых издержек и графика выплат по долговым обязательствам (возврата в случае привлечения за-	Материалы предварительных исследований возможностей инвестирования Результаты переговоров с потенциальными инвесторами, кредитными органами, международными финансовыми

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Источники данных и сведений
		емных средств). Расчет сводного потока реальных денег с целью выявления из достаточности для финансирования всех затрат, необходимых для обеспечения деятельности предприятия в соответствии с производственной программой, погашения в установленные сроки банковской ссуды и процентов за кредит, выплаты налоговых платежей и платы за пользование природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, осуществления расходов по дальнейшему развитию предприятия.	организациями
10.5	Оценка риска инвестиций	Выявление наиболее вероятных для инвестиционного проекта типов риска, источников и момента их возникновения. Оценка возможных для инвестора и других участников проекта потерь. Разработка организационно-экономических мер по снижению (предупреждению) риска и минимизации возможных потерь. Определение точки безубыточности (точки нулевой прибыли). Составление схемы распределения рисков между участниками проекта.	
10.6	Анализ финансового состояния предприятия-объекта инвестиций	Расчет показателей финансовой устойчивости предприятия, отражающих ликвидность оборотных активов, масштабы привлечения заемных средств, оборачиваемость капитала и прибыльность.	Материалы Раздела 10. Показатели эффективно работающих предприятий. Финансовые отчеты предприятия за последние 3 года.

При разработке настоящего Раздела необходимо руководствоваться "Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов" утвержденных Минэкономики России, Минфином России и Госстроем России решением от 21.06.99 № ВК - 477

2.11. Выводы и предложения

Назначение раздела – осуществление комплексной оценки правовой защищенности и степени вероятности достижения, заложенных в инвестиционный проект целей и подготовка рекомендаций по его реализации, обеспечивающих ликвидацию рисков и получение максимальной прибыли, по возможности, стабильной во времени или приведение обоснований с предложениями отказаться от строительства объекта.

Возможные состав и краткое содержание подразделов Раздела 11 "Выводы и предложения" приведены в *таблице* 2.11.1.

Примерное содержание Раздела 11 "Выводы и предложения"

Таблица 2.11.1

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Разделы Обоснований инвестиций
11.1.	Общие выводы	Оценка правовой защищенности проекта, его непротиворечивость действующему законодательству и нормативным документам.	
		Возможность достижения заложенных в проект целей (коммерческих, экономических, политических, социальных, природоохранных и т.д.) при выполнении обязательных критериев. Допустимость осуществления проекта по экологическим и санитарно-эпидемиологическим факторам, эксплуатационной безопасности, реакции местного населения. Воздействие проекта на уровень занятости.	Разделы 1, 5, 7
		Перспективность используемых в проекте научно-технических решений, технологий, оборудования, конструкций и материалов; патентная чистота изделий.	Разделы 3 и 6
		Оценка степени риска при реализации проекта. Основные недостатки проекта: возможные затруднения или негативные ситуации, способные осложнить или приостановить реализацию проекта.	Раздел 10
11.2	Основные показатели инвестиционного проекта	Общая оценка коммерческой, бюджетной, экономической эффективности инвестиционного проекта; финансовая устойчивость инвестиционного проекта; основные технико-экономические и финансовые показатели.	Раздел 10

Номер подраздела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Разделы Обоснований инвестиций
11.3	Рекомендации по реализации инвестиционного проекта	Предложения по формам и методам реализации инвестиционного проекта или изложение обоснований о нецелесообразности строительства объекта. Стратегия реализации и управления инвестиционным проектом: – определение формы собственности (государственная, муниципальная, собственность общественных объединений, частная, смешанная) и организационно-правовой формы хозяйствования (хозяйственное товарищество, хозяйственное общество, производственный кооператив, государственное или муниципальное унитарное предприятие, не коммерческая организация) будущего предприятия; – укрупненная этапность реализации проекта (стадийность проектирования и инженерных изысканий для строительства, очередность строительства с выделением пусковых комплексов, последовательность выхода предприятия на проектную мощность); – рекомендуемый состав исполнителей, характеристика сферы их деятельности, сроки, порядок (конкурс, торги, прямое размещение заказов) и условия их привлечения к реализации проекта; – предложения по сотрудничеству и кооперации; – меры по предотвращению или уменьшению степени риска и сокращению инвестиционных издержек при реализации проекта; предложения по преодолению негативных ситуаций; – стратегия финансирования реализации инвестиционного проекта, ее основные элементы; – предложения по формам и методам мониторинга инвестиционного проекта;	Раздел 8 Раздел 9 Раздел 10 Раздел 10

Номер подраз-дела	Наименование подраздела	Краткое содержание подраздела	Разделы Обоснований инвестиций
		– рекомендации по эксплуатации объекта, обеспечивающие инвестору получение максимальной прибыли стабильной во времени; – предложения по срокам реконструкции и технического перевооружения предприятия (исходя из нормативов амортизации основного технологического оборудования, возможного изменения спроса на продукцию, целесообразность перехода на другие виды изделий и т.д.).	

Основные технико-экономические и финансовые показатели инвестиционного проекта

Таблица 11.1

№№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
1	2	3	4
1.	Мощность предприятия (годовой выпуск продукции, пропускная способность, объем услуг и т.п.)	в соотв. единицах	
2.	Стоимость товарной продукции	млн. руб.	
3.	Общая численность работающих, в т.ч. рабочих	чел.	
4.	Количество (прирост) рабочих мест	место	
5.	Общая стоимость строительства в том числе:		
	объектов производственного назначения;	млн. руб.	
	объектов жилищно-гражданского назначения;	млн. руб.	
	прочих объектов	млн. руб.	
6.	Стоимость основных производственных фондов	млн. руб.	
7.	Продолжительность строительства	лет	
8.	Удельные капитальные вложения	руб. / ед.	
9.	Себестоимость основных видов продукции	руб. / ед.	
10.	Балансовая прибыль	млн. руб.	
11.	Чистая прибыль (доход)	млн. руб.	
12.	Срок окупаемости капитальных вложений	лет	
13.	Внутренняя норма доходности (норма прибыли)	%	
14.	Интегральный эффект (чистый дисконтированный доход)	млн. руб.	
15.	Индекс доходности	коэф.	

Приложение 1

Критерии отнесения технологических процессов опасных производственных объектов*

Опасные производственные объекты

К категории опасных производственных объектов относятся объекты, на которых:

1) получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются следующие опасные вещества:

а) воспламеняющиеся вещества — газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже;

б) окисляющие вещества — вещества, поддерживающие горение, вызывающие воспламенение и (или) способствующие воспламенению других веществ в результате окислительно-восстановительной экзотермической реакции;

в) горючие вещества — жидкости, газы, пыли, способные самовозгораться, а также возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления;

г) взрывчатые вещества — вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов;

д) токсичные вещества - вещества, способные при воздействии на живые организмы приводить к их гибели и имеющие следующие характеристики:

- средняя смертельная доза при введении в желудок от 15 миллиграммов на килограмм до 200 миллиграммов на килограмм включительно;
- средняя смертельная доза при нанесении на кожу от 50 миллиграммов на килограмм до 400 миллиграммов на килограмм включительно;
- средняя смертельная концентрация в воздухе от 0, 5 миллиграмма на литр до 2 миллиграммов на литр - включительно;

---

* Извлечение из Федерального закона "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ (приложение 1).

е) высокотоксичные вещества — вещества, способные при воздействии на живые организмы приводить к их гибели и имеющие следующие характеристики:

- средняя смертельная доза при введении в желудок не более 15 миллиграммов на килограмм;
- средняя смертельная доза при нанесении на кожу не более 50 миллиграммов на килограмм;
- средняя смертельная концентрация в воздухе не более 0, 5 миллиграмма на литр;

ж) вещества, представляющие опасность для окружающей природной среды, — вещества, характеризующиеся в водной среде следующими показателями острой токсичности:

- средняя смертельная доза при ингаляционном воздействии на рыбу в течение 96 часов не более 10 миллиграммов на литр;
- средняя концентрация яда, вызывающая определенный эффект при воздействии на дафнии в течение 48 часов, не более 10 миллиграммов на литр;
- средняя ингибирующая концентрация при воздействии на водоросли в течение 72 часов не более 10 миллиграммов на литр.

2) используется оборудование, работающее под давлением более 0,07 мегапаскаля или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия.
3) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги, фуникулеры.
4) получаются расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих расплавов.
5) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях.

Предельные количества опасных веществ, наличие которых на опасном производственном объекте является основанием для обязательной разработки Декларации промышленной безопасности*

Таблица 1

Наименование опасного вещества	Предельное количество опасного вещества, *m*
Аммиак	500
Нитрат аммония (нитрат аммония и смеси аммония, в которых содержание азота из нитрата аммония составляет более 28 процентов массы, а также водные растворы нитрата аммония, в которых концентрация нитрата аммония превышает 90 процентов массы)	2500
Нитрат аммония в форме удобрении (простые удобрения на основе нитрата аммония, а также сложные удобрения, в которых содержание азота из нитрата аммония составляет более 28 процентов массы (сложные удобрения содержат нитрат аммония вместе с фосфатом и (или) калием)	10000
Акрилонитрил	200
Хлор	25
Оксид этилена	50
Цианистый водород	20
Фтористый водород	50
Сернистый водород	50
Диоксид серы	250
Триоксид серы	75
Алкиды свинца	50
Фосген	0,75
Метилизоцианат	0,15

* Извлечение из Федерального закона "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ (приложение 1).

Таблица 2

Виды опасных веществ	Предельное количество опасного вещества, *m*
Воспламеняющиеся газы	200
Горючие жидкости, находящиеся на товарно-сырьевых складах и базах	50000
Горючие жидкости, используемые в технологическом процессе или транспортируемые по магистральному трубопроводу	200
Токсичные вещества	200
Высокотоксичные вещества	20
Окисляющие вещества	200
Взрывчатые вещества	50
Вещества, представляющие опасность для окружающей природной среды	200

Примечание 1. Для опасных веществ, не указанных в *таблице* 1, применять данные *таблицы* 2.

Примечание 2. В случае, если расстояние между опасными объектами менее пятисот метров, учитывается суммарное количество опасного вещества.

Примечание 3. Если применяется несколько видов опасных веществ одной и той же категории, то их суммарное пороговое количество определяется условием:

$$\left\{ \sum_{i=1}^{n} [m(i)] / [M(i)] \right\} \geq 1,$$

где $m(i)$ - количество применяемого вещества; $M(i)$ - пороговое количество того же вещества в соответствии с настоящим перечнем для всех i от 1 до n.

Приложение 2

Извлечение из Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса.

3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, в постоянное (бессрочное) пользование.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

определение разрешенного использования земельного участка;

определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.

6. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи.

7. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

9. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

10. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

12. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

Статья 31. Выбор земельных участков для строительства

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

3. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.

4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства.

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка

несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса и принявших такое решение, понесенных убытков независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса и принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

10. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге выбор земельных участков для строительства осуществляется органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами этих субъектов Российской Федерации.

Тираж 500 экз. Заказ № 1537 .

Отпечатано в ГУП ЦПП

gost.e-ecolog.ru