ГОССТРОЙ РОССИИ

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

МДС 11-15.2001

gost.e-ecolog.ru

Москва 2001

ГОССТРОЙ РОССИИ

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

МДС 11-15.2001

Москва 2001

УДК 69:65.01(083.133)

Методическое пособие по организации деятельности государственного заказчика на строительство и заказчика-застройщика. МДС 11-15.2001 / Госстрой России. — М.: ГУП ЦПП, 2001. — 163 с.

Определены цели, задачи, функции, права и ответственность государственного заказчика на строительство объектов для государственных нужд на федеральном, региональном и городском уровнях и заказчика-застройщика, осуществляющего реализацию инвестиционно-строительных проектов и сдачу объектов «под ключ».

Для органов исполнительной власти различных уровней управления, инженерно-технических работников строительных и проектных организаций, а также органов, осуществляющих контроль качества и соблюдения проектных и нормативных требований в процессе производства работ.

Работа может быть использована в качестве учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Производственный и строительный менеджмент в инвестиционно-строительной сфере».

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:

В.Г. Аверин — вице-президент АО «Тулаоблстрой»; *А.А. Борисов* — зам. начальника Управления экономики строительного комплекса Госстроя России; *В.П. Березин* — канд. техн. наук, член-корр. МАИЭС; *Е.А. Верховский* — начальник отдела Управления по взаимодействию с субъектами Российской Федерации и развитию подрядных торгов Госстроя России; *М.К. Гобозов* — президент Российского союза предприятий малого строительного бизнеса; *Н.Ф. Костецкий* — д-р. экон. наук, зам. директора ЦНИИЭУС Госстроя России; *Н.П. Сугробов* — НПЦ «Стройнаука».

Под научной редакцией зам. председателя Госстроя России Н.В. Зацаринского и профессора, президента МАИЭС Я.А. Рекитара.

ISBNS-88111-078-1

© Госстрой России, ГУП ЦПП, 2001

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 6

Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7

1.1. Инвестиционная деятельность в Российской Федерации 7
1.2. Субъекты инвестиционной деятельности 8
1.2.1. Государственный заказчик на строительство 10
1.2.2. Государственный заказчик городского заказа 14
1.2.3. Заказчик-застройщик 16

Глава 2. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО 20

2.1. Правовые документы о службе государственного заказчика 20
2.2. Статус государственного заказчика 22
2.3. Задачи государственного заказчика 24
2.4. Функции государственного заказчика 26
2.4.1. Выбор субъектов-исполнителей 26
2.4.2. Организация подрядной деятельности 31
2.4.3. Выбор земельных участков и освоение строительных площадок ... 33
2.4.4. Анализ проблем и формирование инвестиционно-строительной программы 35
2.4.5. Обеспечение проектно-сметной документацией 37
2.4.6. Финансирование, учет и отчетность 40
2.4.7. Материально-техническое обеспечение 42
2.5. Технический надзор за строительством 43
2.6. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов 45
2.7. Права государственного заказчика на строительство 45
2.8. Ответственность государственного заказчика 47

Глава 3. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА (НА ПРИМЕРЕ МОСКВЫ) 48

3.1. Статус государственного заказчика городского заказа 48
3.2. Функции государственного заказчика городского заказа по реализации объектов городского строительства 50

3.2.1. Обеспечение проектно-сметной документацией 50
3.2.2. Организация строительства 51
3.2.3. Финансирование строительства, учет и отчетность 52
3.2.4. Материально-техническое обеспечение 53
3.3. Надзор за строительством государственного заказчика городского заказа 54
3.4. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов 56
3.5. Права государственного заказчика городского заказа 56
3.6. Ответственность государственного заказчика городского заказа 57

Глава 4. ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА 58

4.1. Статус заказчика-застройщика 58
4.2. Задачи заказчика-застройщика 59
4.3. Функции заказчика-застройщика 60
4.3.1. Предпроектная подготовка и планирование строительства 60
4.3.2. Обеспечение проектной документацией и организация строительства 60
4.3.3. Финансирование строительства 63
4.3.4. Материально-техническое обеспечение 63
4.3.5. Выбор земельных участков и освоение строительных площадок ... 64
4.4. Надзор за строительством 65
4.5. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов 67
4.6. Права заказчика-застройщика 68
4.7. Ответственность заказчика-застройщика 70

Глава 5. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗАКАЗЧИКОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ 70

5.1. Бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций у инвесторов 71
5.2. Порядок ведения бухгалтерского учета 72
5.2.1. Учет денежных средств 72
5.2.2. Учет капитальных затрат 73
5.2.3. Особенности учета отдельных капитальных затрат 75
5.3. Налогообложение заказчиков-застройщиков 82
5.4. Составление бухгалтерской и статистической отчетности 85
5.4.1. Бухгалтерская отчетность 86

5.4.2. Статистическая отчетность 89
5.5. Бухгалтерский учет незавершенного строительства 90

Глава 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА 94

Приложение 1. Нормативные документы, регламентирующие деятельность заказчиков, включая использованные литературные источники 126

Приложение 2. Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций 131

Приложение 3. Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94) 143

Приложение 4. Порядок определения размера средств на содержание службы заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) 150

Приложение 5. Временное положение о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации 154

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее методическое пособие определяет цели, задачи, функции, права и ответственность государственного заказчика на строительство на федеральном, региональном и городском уровнях для обеспечения эффективного решения задач в области государственного экономического, экологического, социального развития Российской Федерации. Государственным заказчиком может являться орган государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, а также иной получатель средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Настоящее пособие определяет также функции, права, ответственность заказчика городского заказа и ориентированно на упорядочение деятельности служб заказчика с целью обеспечения эффективного взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности и сдачи готовой строительной продукции «под ключ».

Приведены основные функции, осуществляемые заказчиком-застройщиком в процессе проектирования, строительства и ввода в действие объектов.

Рассмотрены методические принципы и особенности бухгалтерского учета и налогообложения юридических лиц, осуществляющих организационно-управленческую деятельность в качестве заказчиков, заказчиков-застройщиков и инвесторов.

Содержание методического пособия разработано в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Приведенные в пособии (рекомендуемые) положения могут быть использованы участниками инвестиционно-строительной деятельности независимо от форм собственности.

В Методическом пособии учтены требования правовых и нормативных документов на 1 декабря 2000 г.

Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Инвестиционная деятельность в Российской Федерации осуществляется в соответствии с Законом РСФСР от 26.06.91 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (в редакции Федерального закона от 25.02.99 г.), Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (ФЗ № 39-ФЗ от 25.02.99 г.), Федеральном законом «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 02.01.2000 г. № 22-ФЗ, Федеральным законом «Об иностранных инвестициях» (ФЗ № 160-ФЗ от 9 июля 1999 г.) и другими нормативно-методическими документами.

Инвестиционная деятельность — это вложение инвестиций, т.е. инвестирование, а также совокупность практических действий по реализации инвестиций. Инвестирование в капитальное строительство как процесс создания и воспроизводства основных фондов осуществляется в форме капитальных вложений.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями и дополнениями) определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации.

Согласно данному Федеральному закону используются следующие основные понятия:

инвестиции — денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность — вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

капитальные вложения — инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство,

расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты;

инвестиционный проект — обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества.

1.2. СУБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

Заказчики — уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними.

Заказчиками могут быть инвесторы.

Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором

и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подрядчики — физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Пользователи объектов капитальных вложений — физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух субъектов и более, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемым между ними.

Отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений иностранными инвесторами на территории Российской Федерации, регулируются международными договорами Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Решения по реализации государственных капитальных вложений принимаются органами государственной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок финансирования инвестиционных проектов за счет средств федерального бюджета определяется Правительством Российской Федерации, а порядок финансирования инвестиционных проектов за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации — органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

Размещение заказов на подрядные строительные работы для государственных нужд за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации при реализации инвестиционных проектов производится государственными заказчиками путем проведения конкурсов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Органы местного самоуправления обеспечивают необходимые условия для разработки, утверждения и финансирования инвестиционных проектов, осуществляемых муниципальными образованиями за счет средств местных бюджетов, размещаемых на конкурсной основе.

Расходы на финансирование инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений органами местного самоуправления, предусматриваются местными бюджетами.

1.2.1. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗАКАЗЧИК НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Государственным заказчиком является орган государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, а также иной получатель средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, осуществляющий закупки продукции для государственных нужд за счет указанных средств.

Государственный заказчик на договорной основе может передавать другим организациям выполнение части своих функций в процедурах закупки продукции для государственных нужд.

Отношения по закупкам и поставкам продукции для государственных нужд регулируются Гражданским и Бюджетным кодексами Российской Федерации, ФЗ «О конкурсах на разрешение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» от 6 мая 1999 года № 97-ФЗ, ФЗ «О реализации ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд», от 26 июля 1995 г. № 597, проектом ФЗ «О закупках и поставках продукции для государственных нужд», иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними Указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о закупках и поставках продукции для государственных нужд. Могут также при необходимости применяться правила международного договора.

Федеральный закон «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» от 6 мая 1999 года № 97-ФЗ регламентирует отношения, возникающие между организатором конкурса (государственным заказчиком) и участниками конкурса (поставщиками, исполнителями) в процессе проведения конкурса на размещение заказов на поставки товаров, выполнение строительных работ, оказание услуг для государственных нужд.

В настоящее время федеральными органами исполнительной власти рассматривается вопрос о целесообразности принятия нового Федерального закона. Имеющийся проект Федерального закона «О закупках и поставках продукции для государственных нужд» нацелен на регулирование отношений, возникающих в связи с закупкой и поставкой товаров, работ, услуг для государственных нужд и определение основных прав и обязанностей, возникающих между государственным заказчиком и поставщиком или подрядчиком в процессе закупок. Закон предназначен для: обеспечения максимальной эффективности государственных закупок; расширения и стимулирования участия в закупках поставщиков вне зависимости от их государственной принадлежности; развития конкуренции среди подрядчиков при поставках продукции, обеспечения справедливого и равного отношения государственных заказчиков ко всем подрядчикам; содействия объективности и беспристрастности процедур закупок и их открытости; совершенствования структур управления государственными закупками.

Областью применения проектируемого закона являются все закупки и поставки продукции для государственных нужд, осуществляемые государственными заказчиками на территории Российской Федерации за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных государственных фондов Российской Федерации или субъектов Российской Федерации. Положения проекта закона распространяются также на заказчиков, использующих средства соответствующих бюджетов и фондов, предоставляемых в качестве государственной поддержки, включая государственные гарантии.

В вышеуказанном проекте закона предлагается использовать следующие понятия:

«закупки» -- приобретение заказчиком продукции за счет средств соответствующих бюджетов и фондов;

«поставки» — передача товаров, выполнение работ, оказание услуг поставщиком заказчику в соответствии с заключенным государственным контрактом или иным разрешенным способом;

«заказчик» — государственный заказчик, т.е. любое юридическое лицо, осуществляющее закупки продукции для государственных нужд, а также другие заказчики, использующие на закупки средства соответствующих бюджетов и фондов в качестве государственной поддержки, включая государственные гарантии;

«поставщик» — любой участник процедур закупок;

«процедуры закупки» — законодательно регламентированная последовательность мероприятий по приобретению продукции для государственных нужд;

«государственные нужды» — потребность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации в товарах, работах, услугах, удовлетворяемая за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, а также государственных внебюджетных фондов Российской Федерации или субъектов Российской Федерации.

Для участия в процедурах закупок поставщики должны удовлетворять квалификационным требованиям, определяемым заказчиком для каждой процедуры закупок отдельно.

Поставщик (подрядчик) должен:

— обладать необходимыми профессиональными и техническими квалификационными данными, финансовыми ресурсами, оборудованием и другими материальными возможностями, управленческой компетентностью, опытом и репутацией, а также необходимыми трудовыми ресурсами для выполнения государственного контракта;

— обладать гражданской правоспособностью для заключения государственного контракта;

— не являться неплатежеспособным или банкротом, не находиться в процессе ликвидации, на его имущество не должен быть наложен арест, его экономическая деятельность не должна быть приостановлена, а также он не должен являться объектом юридического производства в связи с упомянутым выше;

— выполнять свои обязательства по уплате налогов в бюджеты всех уровней и обязательных платежей в государственные внебюджетные фонды. Поставщикам, непосредственным производителям поставляемых товаров, может быть предоставлена отсрочка выполнения данного требования.

Заказчик вправе производить предварительный квалификационный отбор для выявления поставщиков, квалификация которых соответствует предъявляемым требованиям, для представления конкурсных заявок или предложений при процедурах закупок.

Заказчик направляет поставщику, выигравшему конкурс, соответствующее уведомление и заключает с ним государственный контракт.

Заказчик осуществляет закупки товаров или работ путем проведения открытого конкурса как наиболее предпочтительного способа закупок. При закупках товаров или работ заказчик вправе использовать иной конкурсный или внеконкурсный способ, помимо открытого конкурса: двухэтапный конкурс, закрытый и специализированный закрытый конкурсы. Внеконкурсными или простыми закупками являются способы запроса котировок и закупок у единственного источника.

Двухэтапный конкурс — это конкурсный способ закупки продукции для государственных нужд, предусматривающий представление и рассмотрение конкурсных заявок в два этапа. На первом этапе поставщики представляют конкурсную заявку, содержащую технические, технологические, качественные характеристики предлагаемой продукции для государственных нужд, даные о своей квалификации и возможные условия продаж без указания цели. На втором этапе, куда допускаются поставщики, заявки которых не были отклонены на первом этапе, в заявках указывается вся информация, требуемая конкурсной документацией, включая предлагаемую цену.

Закрытый конкурс — это конкурсный способ закупки продукции для государственных нужд, при котором приглашение каждому поставщику направляется персонально.

Специализированный закрытый конкурс — это вид закрытого конкурса, при котором персональное приглашение к участию в конкурсе направляется поставщикам, правомочным участвовать в поставках продукции, составляющей государственную тайну.

Запрос котировок — это внеконкурсный способ закупки товаров и услуг, при котором заказчик направляет поставщикам запрос о предоставлении ими котировочной заявки с указанием цены реализации своей продукции. Государственный контракт заключается с поставщиком, указавшим наименьшую цену.

Закупки у единственного источника — это внеконкурсный способ закупки продукции, при котором заказчик предлагает государственный контракт только одному поставщику.

Внутренний конкурс — это конкурс, в котором принимают участие только российские поставщики.

При заключении государственного контракта на выполнение строительных работ заказчик вправе потребовать от подрядчика предос-

тавления данных о наличии возможностей для обеспечения исполнения обязательств по этому контракту.

Государственный контракт определяет права и обязанности государственного заказчика и поставщика по обеспечению государственных нужд и регулирует отношения между ними при выполнении государственного контракта в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Управление и межотраслевую координацию в области закупок продукции для государственных нужд осуществляет соответствующий орган исполнительной власти. Этот орган создается в установленном порядке либо осуществление указанных функций в установленном порядке возлагается на один из действующих органов исполнительной власти.

Перечень государственных целевых программ и объемы их финансирования из бюджетов предусматриваются в законе о бюджете на планируемый период.

Федеральные целевые программы, в которые включены межрегиональные и региональные целевые программы, финансируются за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации, а также за счет внебюджетных источников.

Государственные заказчики федеральных целевых программ определяются Правительством Российской Федерации при утверждении федеральных целевых программ.

Потребности субъектов Российской Федерации в продукции, необходимой для решения задач жизнеобеспечения регионов и реализации региональных целевых программ (поставки продукции для региональных нужд), определяются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Поставки продукции для региональных нужд обеспечиваются за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников, привлекаемых ими для этих целей.

Иностранные поставщики (исполнители) товаров (работ, услуг) могут принимать участие в случае, если производство товаров (работ, услуг) для государственных нужд в Российской Федерации отсутствует или экономически нецелесообразно.

1.2.2. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗАКАЗЧИК ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА

Закон города Москвы от 10 марта 2000 г. № 4 «О городских государственных заказах» предполагает единый порядок распределения

городского заказа, в том числе и при заключении договоров строительного подряда. Новому единому порядку распределения городского заказа обязан подчиняться широкий круг заказчиков — Правительство Москвы, уполномоченные им органы городской администрации, государственные унитарные предприятия города, государственные учреждения. Закон регулирует закупки за счет средств бюджетов, а также за счет заемных средств, привлекаемых под поручительство Правительства Москвы.

Постановление Правительства Москвы от 7 июня 2000 г. № 417 «О мерах по совершенствованию практики размещения городских заказов в отраслях комплекса городского хозяйства» предусматривает, что городской заказ на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд городского хозяйства размещается, как правило, на конкурсной основе.

Отдельным приложением к данному постановлению принят «Регламент размещения городского заказа в Комплексе городского хозяйства», в котором подробно описаны все конкурсные процедуры. Регламент определяет порядок подготовки и проведения конкурсов по определению поставщика (подрядчика) на право заключения государственного контракта на поставку товаров, производство работ или оказание услуг для нужд городского хозяйства за счет средств бюджета города Москвы и заемных средств, привлекаемых под поручительство Правительства Москвы в соответствии с программой долговых обязательств г. Москвы на очередной финансовый год.

Согласно данному Регламенту:

Городской заказ — государственный контракт на поставку товаров, производство работ, оказание услуг для нужд городского хозяйства за счет средств бюджета города Москвы и средств, привлекаемых Правительством Москвы.

Государственный заказчик городского заказа (далее — заказчик) — Правительство Москвы в лице Управления городского заказа Правительства Москвы.

Предмет конкурса — право заключения государственного контракта на исполнение городского заказа по конкретному виду поставки товаров, производству работ, оказанию услуг.

Конкурс — процедура выбора поставщика (подрядчика) на поставку товаров, производство работ, оказание услуг для нужд городского хозяйства.

1.2.3. ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК

В соответствии с действующим законодательством застройщиками являются юридические и физические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционных проектов по капитальному строительству. Ими могут быть специализированные организации, в частности предприятия по капитальному строительству, дирекция строящихся предприятий, а также действующие предприятия, осуществляющие капитальное строительство.

В функции застройщика входят: организация строительства объектов, контроль за его ходом, а также ведение бухгалтерского учета производимых при этом капитальных затрат. При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной организации выступает в роли заказчика.

В своей деятельности по организации строительства объектов застройщики руководствуются Положением о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утвержденным постановлением Госстроя СССР от 02.02.88 г. № 16. Они руководствуются также и другими нормативными документами, регулирующими вопросы расчета сметной стоимости строительства, правила заключения договоров строительного подряда, бухгалтерского учета долгосрочных инвестиций.

Договор на реализацию инвестиционных проектов

Процесс реализации инвестиционных проектов по строительству объектов начинается с заключения договора (контракта) между инвестором и застройщиком (заказчиком). Договор является основным правовым документом, регулирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности (п. 1 статьи 7 Закона об инвестиционной деятельности).

Правовой основой для заключения договоров на реализацию инвестиционных проектов является статья 421 ГК РФ (часть вторая), согласно которой стороны могут заключать договоры как предусмотренные, так и не предусмотренные законом или иными правовыми актами. Согласно статье 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом или иными правовыми актами, действующими в момент его заключения.

В договоре на реализацию инвестиционного проекта должны найти отражение права и обязанности, а также функции каждой из сторон. В соответствии с законами «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений», «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» и другими участники инвестиционной деятельности обязаны соблюдать нормы и стандарты, порядок установления которых определяется действующим законодательством. Участники инвестиционной деятельности, выполняющие специальные виды работ, должны иметь соответствующие лицензии или сертификаты на право осуществления своей деятельности.

Так, строительная деятельность по выполнению функций заказчика предусмотрена Перечнем работ, составляющих виды строительной деятельности, утвержденным приказом Минстроя России от 05.09.96 г. № 17-119, и поэтому подлежит обязательному государственному лицензированию. Оно осуществляется в соответствии с Положением о лицензировании строительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.03.96 г. № 351 и Федеральным законом от 25.09.98 г. № 158-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

В соответствии с установленным порядком инвестор самостоятельно определяет объемы, направления, размеры и эффективность инвестиций и по своему усмотрению привлекает на договорной основе юридических и физических лиц, необходимых ему для реализации инвестиций. Инвестор по договору передает застройщику (заказчику) право распоряжаться выделенными инвестициями.

Заказчики-застройщики, специализирующиеся на организации строительства объектов, на основании договора с инвестором могут распоряжаться его денежными средствами, передаваемыми для финансирования строительства объектов.

Для обеспечения организации строительства и контроля за ходом его выполнения заказчик-застройщик:

— выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации, размещает заказы на разработку этой документации и проводит ее согласование в установленном порядке;

— заключает договоры строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материала и оборудования,

— выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки, осуществляет надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ, осуществляет приемку законченных работ и подготовку объекта к передаче в эксплуатацию.

В функции заказчика-застройщика входит также ведение бухгалтерского учета производимых при строительстве капитальных затрат, правильное определение и отражение в учете инвентарной стоимости вводимых в эксплуатацию объектов.

Основные разделы договоров на реализацию инвестиционного проекта

Название договора:

Договор на реализацию инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта.

Предмет договора:

Финансирование работ по проектированию и строительству объекта (указать технические характеристики объекта).

Стоимость строительства:

Стоимостные показатели объекта в целом и по годам строительства.

Порядок финансирования:

Этапы финансирования, сроки перечисления и возврата авансов.

Сроки выполнения работ:

Сроки выполнения работ по этапам финансирования; срок ввода объекта в эксплуатацию.

Обязанности сторон:

Инвестор обеспечивает:

— финансирование проектирования и строительства объекта;

— оплату застройщику (заказчику) за выполненные им функции по сопровождению проекта и технического надзора за весь период строительства.

Заказчик обязуется:

— обеспечить целевое использование средств инвестора;

— предоставить необходимую разрешительную и проектно-сметную документацию;

— осуществлять подбор подрядных организаций и заключение с ними договоров подряда, технический надзор за ходом строительства объекта, качеством материалов, конструкции и оборудования; организацию и управление финансовыми средствами и проведение расчетов с участниками инвестиционного проекта.

Другие разделы договора определяются в соответствии с общими правилами составления договоров.

Договор строительного подряда

Деятельность заказчиков-застройщиков по организации строительства объектов осуществляется на основании договоров строительного подряда, заключаемых между заказчиками-застройщиками и подрядными строительно-монтажными организациями.

При заключении договоров подряда стороны руководствуются действующим гражданским законодательством, в частности главой 37 «Подряд», и статьями параграфа 3 «Строительный подряд» ГК РФ (часть вторая), а также Руководством по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации (письмо Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 10.06.92 г. № БФ-558/15), одобренным решением коллегии Минстроя России от 27.05.92 г., согласованным с Минэкономики России и Минфином России.

При исполнении договоров строительного подряда заказчик-застройщик выполняет следующие функции:

— заключает с подрядными строительно-монтажными организациями договоры строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ;

— получает и оформляет исходные данные для проектирования объектов строительства, размещает заказ на разработку проектно-сметной документации и проводит ее согласование в установленном порядке;

— оформляет разрешительную документацию на строительство;

— выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки;

— производит надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ;

— осуществляет организацию управления строительством, принимает участие в проведении рабочих и государственных комиссий;

— координирует деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций, занимающихся проектированием и строительством объектов;

— осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;

— производит расчеты за выполненные работы с проектными, подрядными строительно-монтажными организациями, поставщиками материальных ресурсов и другими участниками капитального строительства.

Лицензирование функций заказчиков

Для выполнения функций заказчиков, а также для осуществления строительно-монтажных работ хозяйственным способом заказчик должен иметь государственную лицензию. Она выдается в соответствии с Положением о лицензировании строительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.03.96 г. № 351, и Перечнем работ, составляющих виды строительной деятельности, утвержденном приказом Минстроя России от 05.09.96 г. № 17-119.

При оформлении лицензии должны быть учтены требования Федерального закона от 25.09.98 г. № 158-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», вступившего в силу с 3 октября 1998 г. и «Положения о надзоре за соблюдением лицензионных требований и условий по видам строительной деятельности, отнесенных к компетенции Госстроя РФ», утвержденного Госстроем России 3 ноября 2000 г.

Вид деятельности заказчика-застройщика в соответствии с Общесоюзным классификатором «Отрасли народного хозяйства» (ОКОНХ) классифицируется как «Хозяйственное управление строительством», что соответствует коду ОКОНХ «69000», к которому относятся дирекции строящихся предприятий и организации, осуществляющие технический надзор в строительстве.

Глава 2. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО

2.1. ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ О СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА

Государственными заказчиками по стройкам и объектам, включенным в программную* часть федеральной инвестиционной про-

* Федеральная инвестиционная программа состоит из инвестиционных проектов, входящих в состав федеральных целевых программ (программная часть) и инвестиционных проектов, направленных на решения отдельных вопросов для федеральных государственных нужд (непрограммная часть).

граммы, являются федеральные органы исполнительной власти, федеральные казенные предприятия или государственные учреждения, утвержденные Правительством Российской Федерации для реализации федеральных целевых программ, а по отдельным федеральным целевым программам — государственные органы исполнительной власти, утвержденные Правительством Российской Федерации.

По стройкам и объектам, включенным в непрограммную часть федеральной инвестиционной программы, государственными заказчиками являются органы исполнительной власти по отраслевой принадлежности строек и объектов.

Государственные заказчики федеральных целевых программ определяются Правительством Российской Федерации при утверждении этих целевых программ.

Государственный заказчик на строительство свою производственную деятельность осуществляет в соответствии с рядом основных правовых документов:

Законом РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 года № 1488-1 (с изменениями от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ);

Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ;

Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об инвестиционной деятельности Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 2 января 2000 г. № 22-ФЗ;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Бюджетным кодексом Российской Федерации;

Законом Российской Федерации «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ;

Постановлением Правительства Российской Федерации «О реализации ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 26 июня 1995 г. № 594;

Федеральным законом «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» от 6 мая 1999 г. № 97-ФЗ;

Проектом ФЗ «О закупках и поставках продукции для государственных нужд», 2000 г.

Положением о подрядных торгах в Российской Федерации от 13 апреля 1993 г. № 660-р/18-7;

Законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ;

Законом «Об арбитражном суде»;

Федеральным законом «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства» от 16 ноября 1997 г. № 144-ФЗ.

Земельным кодексом РСФСР, утвержденным 25 апреля 1991 г.;

Постановлением Правительства РФ «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации» от 27 декабря 2000 г. № 1008.

Градостроительным кодексом Российской Федерации, утвержденным 7 мая 1998, № 73-83.

СП 11-110-99 «Авторский надзор за строительством зданий и сооружений», утвержденным постановлением Госстроя России от 10 июня 1999 г. № 44.

«Временным положением о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.94 № 220 (В ред. Постановления от 18.02.98 № 216) и другими нормативными материалами.

Государственные заказчики на строительство региональных и муниципальных программ должны использовать территориальные нормативные документы в области организации и проведения торгов, установленные и применяемые в пределах соответствующих административно-территориальных образований Российской Федерации (обязательные и рекомендательные), которые учитывают местные социально-экономические особенности республик, краев и областей Российской Федерации. Территориальные нормативные документы принимают и вводят в действие органы власти республик, краев, областей (городов), входящих в состав Российской Федерации.

2.2. СТАТУС ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА

Для получения статуса государственного заказчика на строительство (ГЗС)* организации-заявители бюджетных ассигнований —

* Здесь и далее государственный заказчик на строительство — ГЗС.

федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, казенные предприятия или государственные учреждения — представляют проекты бюджетных заявок для финансирования государственных инвестиционных программ в порядке и сроки, устанавливаемые органами исполнительной власти, подготавливают исходное задание на их разработку, организуют и управляют действиями разработчиков, осуществляют оценку затрат и эффективности программы.

В качестве исполнителей к разработке инвестиционной программы могут привлекаться организации, включая научно-исследовательские, проектно-технологические, технологические и другие институты, профиль которых близок к разрабатываемой программе. Порядок разработки и реализации целевых программ на строительство определяется органами исполнительной власти.

Для организации работ по выполнению государственных целевых программ по строительству органы исполнительной власти утверждают государственных заказчиков на строительство. При этом государственный заказчик и разработчик (головной) программы несут ответственность за своевременную и качественную разработку программы.

Федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, другие организации получают статус государственных заказчиков по строительству после утверждения Перечня государственных целевых строительных программ, объемов их финансирования из бюджета, предусмотренных на планируемый период, а также из государственных внебюджетных фондов.

Реализация региональных строительных программ обеспечивается за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников, привлекаемых ими для этих целей.

Федеральные целевые программы, в которые включены межрегиональные и региональные программы строительства объектов, финансируются за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов Российской Федерации, а также за счет привлечения внебюджетных источников.

2.3. ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА

ГЗС вправе осуществлять управление строительством объекта через организованные у него соответствующие службы или путем передачи части своих функций на договорной основе другому юридическому лицу независимо от формы собственности (в дальнейшем — заказчику), который, являясь доверенным лицом государственного заказчика, действует от его имени и представляет его интересы в течение всего инвестиционного периода либо в течение периода строительства и ввода объекта или производственных мощностей в эксплуатацию на основании договорных отношений, предусматривающих выполнение переданных им функций и эффективное использование выделяемых средств. Государственный заказчик на строительство объектов для государственных нужд может передавать функции управления и организации строительства объектов специализированным организационным структурам, имеющим высокую степень квалификации по реализации поставленной задачи.

Такими организационными структурами могут служить:

— заказчик городского заказа;

— заказчик-застройщик (физические и юридические лица);

— дирекция строящегося предприятия;

— специализированные инжиниринговые (инженерно-консультационные) и др. управленческие фирмы.

Ответственность сторон за принятые обязательства на условиях, установленных Правительством Российской Федерации, предусматривается по следующим этапам:

— формирование инвестиционного замысла по строительству;

— исследование инвестиционных возможностей;

— технико-экономическое обоснование (ТЭО) проекта строительства объекта;

— подготовка контрактной документации;

— подготовка проектно-сметной документации;

— осуществление строительства;

— ввод и организация эксплуатации объекта строительства.

В своей деятельности они руководствуются действующим законодательством и утвержденными нормативными актами, основными положениями о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации, основными положениями о порядке заключения и исполнения договоров под-

ряда на строительство объектов государственных программ в Российской Федерации, другими нормативными актами, решениями Правительства.

Основные управленческие структуры государственного заказчика на строительство объектов для государственных нужд могут иметь различные организационно-правовые формы хозяйствования. Для обеспечения своевременного ввода объектов в эксплуатацию они осуществляют следующие функции:

— подготовку обоснований проектов бюджетных заявок для финансирования объектов;

— освоение строительной площадки;

— обеспечение проектно-сметной документацией;

— планирование строительства;

— финансирование строительства;

— материально-техническое обеспечение;

— организация строительства;

— технический надзор;

— приемку в эксплуатацию завершенных строительством объектов.

Основными требованиями ГЗС при реализации государственных целевых программ являются:

— разработка альтернативных вариантов достижения конечных целей инвестирования (по видам производственных факторов, размерам создаваемых объектов, по времени осуществления проекта и др.);

— определение полной оценки затрат по объекту, включая затраты на предотвращение и ликвидацию отрицательных экологических, социальных, экономических последствий, связанных с намечаемой хозяйственной деятельностью объектов и возможными аварийными ситуациями;

— прогноз изменения основных показателей хозяйственной деятельности объекта строительства по годам расчетного периода и оценки его финансовой устойчивости;

— выбор оптимального варианта достижения цели инвестирования: при выборе показателей для оценки эффективности инвестиций следует отдавать предпочтение не простым, а дисконтированным показателям; при расчете затрат следует учитывать инфляционные факторы; по комплексным проектам затраты и доходы должны распределяться по сферам деятельности, входящим в комплекс в соответствии с их значимостью.

При проведении экономических расчетов должны использоваться данные проектов-аналогов; нормативы; прогнозные, статисти-

ческие и справочные материалы, результаты технико-экономических исследований и экспертные оценки.

ГЭС вправе передать функции управления реализацией отдельных этапов строительства объектов и производственных мощностей в соответствии с установленным законодательством, включая:

— выбор площадок строительства, оформления и передачи в установленном порядке генеральным подрядным организациям документов об отводе земельных участков под строительство;

— составление задания на проектирование, организацию и качественное выполнение проектно-изыскательских работ, технического надзора за качественным осуществлением проекта;

— организацию управления строительством объекта, технического надзора за качественным выполнением строительно-монтажных, пусконаладочных и других видов работ;

— поставку комплектного технологического оборудования, в том числе на условиях «под ключ»;

— обеспечение материально-техническими ресурсами;

— обеспечение непрерывности финансирования всех участников строительства;

— приемку выполненных строительно-монтажных работ и завершенных строительством объектов и производственных мощностей;

— консультирование ГЗС по технико-технологическим и организационно-экономическим вопросам.

2.4. ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА

2.4.1. ВЫБОР СУБЪЕКТОВ-ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

ГЗС объектов для государственных нужд обеспечивает разработку условий его реализации в конкретном месте расположения и определяет возможный состав необходимых работ и исполнителей в соответствии с действующими техническими и технологическими условиями.

Правовой основой по разработке ГЗС условий на проведение подрядных торгов на размещение заказов на вновь начинаемое строительство для государственных нужд является «Положение о подрядных торгах в Российской Федерации», утвержденное распоряжением Государственного комитета Российской Федерации по управле-

нию Государственным имуществом и Государственного коммитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства от 13 апреля 1993 года № 660-р/18-7.

Межведомственная комиссия, организованная по подрядным торгам при Госстрое Российской Федерации, осуществляет:

— координацию разработки и утверждения нормативно-методических документов по подрядным торгам;

— правовое и методическое обеспечение подрядных торгов;

— координацию разработки тендерного законодательства;

— содействие созданию системы информационного обеспечения и сети инженерно-консультационных фирм;

— консультирование по вопросам проведения подрядных торгов.

Для разработки технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта на строительство объекта для государственных нужд заказчик может привлекать на договорных условиях специализированные инжиниринговые организации, имеющие соответствующую лицензию.

На указанном этапе работ ГЗС с привлечением инжиниринговых фирм на договорной основе осуществляется:

— подготовка материалов для получения предварительного согласования места размещения объекта;

— получение заключения органов государственной санитарно-эпидемиологической службы;

— получение заключения органов охраны окружающей природной среды;

— получение заключения предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими актами;

— подготовка задания (на основе полученных заключений) на выполнение проектно-изыскательских работ;

— составление и корректировка экологических паспортов действующих предприятий.

ГЗС при уточнении места расположения объекта или увеличения площади участка проводит дополнительные согласования с собственником земли и арендатором.

Учитывая глубокую специализацию деятельности инжиниринговых фирм, ГЗС может поручить им выполнение следующих работ:

— подготовку необходимых материалов для получения разрешения об изъятии и предоставлении земельного участка;

— принятие участия в получении разрешения;

— подготовку материалов для согласования и уточнения места расположения объекта или увеличения площади участка;

— получение согласования по уточнению места или размеров предоставляемого участка.

Государственный заказчик на строительство обеспечивает реализацию государственного заказа на строительство объекта путем проведения открытых и (или) закрытых торгов, конкурсов, аукционов.

После согласования и утверждения ТЭО служба государственного заказчика на строительство приступает к организации, проведению и объявлению о торгах. Эта процедура включает:

— принятие решения о проведении торгов и издание в связи с этим официального документа. Подрядный торг представляет собой метод выбора субъекта для заключения контракта между заказчиком и этим субъектом, юридическим лицом, предложившим в условиях состязательности наиболее выгодные условия строительства, проектирования, поставок материальных ресурсов, услуг. Этот метод используется в качестве меры, способствующей экономической оптимизации цены строительной продукции и повышению эффективности капитальных вложений;

— определение лиц, которые будут выполнять функции организатора торгов, издавать об этом соответствующий распорядительный документ или заключать соответствующий договор;

— контроль работы организатора торгов и участие в работе тендерного комитета через своего представителя;

— установление окончательных условий контракта и заключение его с победителем торгов.

В контракте государственный заказчик предусматривает конкретные меры экономического стимулирования за своевременное и качественное выполнение работ в соответствии с действующим законодательством.

При проведении подрядных торгов ГЗС объектов для государственных нужд должен принять решение по следующим технико-технологическим и организационно-экономическим вопросам:

— разработке технических условий по инженерному обеспечению объекта строительства электроэнергией, газоснабжением, канализацией, сетями связи, телевидением, очистными сооружениями;

— оценке наличия рабочей силы, строительных материалов, сырья;

— определению транспортных связей, экологии района, требований по охране окружающей среды;

— выбору поставщиков оборудования и материалов.

К числу основных требований ГЗС к разработчикам проекта следует отнести:

— использование действующих технических норм, правил, стандартов, инструкций при разработке проекта;

— соблюдение санитарно-гигиенических и экологических условий;

— соблюдение требований по охране труда, технике безопасности и пожаробезопасности;

— гарантия качества выполняемых проектных и строительно-монтажных работ;

— согласование основных положений по организации строительно-монтажных работ и поставкам оборудования.

Проведение подрядных торгов позволяет государственному заказчику привлечь к управлению строительством наиболее компетентные инжиниринговые проектные и подрядные организации.

В качестве основных критериев отбора могут служить:

— существующий уровень квалификации работников организации;

— наличие потенциальных возможностей материально-технической базы организации;

— опыт работы по данному профилю.

Государственный заказчик на строительство при передаче своих функций хозяйствующим субъектам должен оформлять соответствующие контракты. В них предусматривается ответственность за своевременный ввод производственных мощностей и объектов, эффективное использование выделенных средств, размещение и исполнение заказов на поставку оборудования, материалов, деталей, конструкций, выполнение строительно-монтажных работ (услуг) в рамках программы.

Со стороны ГЗС допускается применение системы контроля за ходом выполнения контракта и оказание помощи поставщику материальных ресурсов и оборудования без вмешательства в его хозяйственную деятельность.

Правительство Российской Федерации, а также субъектов Российской Федерации предоставляет гарантии по обязательствам ГЗС на поставку материальных ресурсов и технологического оборудова-

ния и регулирует отношения при выполнении государственного контракта.

Стоимость работ по контракту определяется на основании проведенных торгов и исходных условий (стоимость, сроки и другие условия) инвесторской сметы на строительство, составленной в соответствии с действующими нормативными и методическими документами по формированию свободных цен и тарифов на продукцию производственно-технического назначения и выполнение работ и услуг.

Уточнение договорной стоимости производится по согласованию с органом, выделившим финансовые средства.

ГЗС может вносить необходимые изменения в государственный контракт или прекращать его действие при условии возмещения им убытков поставщикам материальных ресурсов и оборудования в соответствии с действующим законодательством.

Объемы подрядных работ и размеры необходимых финансовых средств для их выполнения распределяются по годам в соответствии с календарным планом строительства и сроками ввода в действие мощностей и объектов.

ГЗС обеспечиваются финансовыми ресурсами в объеме, зафиксированном в бюджете и государственных внебюджетных фондах. Они являются ответственными за реализацию государственных целевых программ по строительству для обеспечения государственных нужд.

ГЗС при заключении контракта предусматривает в обязательном порядке меры имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение подрядчиком договорных обязательств в соответствии с действующим законодательством.

При невыполнении и ненадлежащем исполнении одной из сторон обязательств, предусмотренных государственным контрактом, эта сторона:

— возмещает другой стороне причиненные в результате этого убытки;

— несет иную ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и государственным контрактом.

В случае невыполнения в установленный срок государственного контракта на строительство объекта виновная сторона уплачивает неустойку. Неустойка взыскивается до фактического исполнения обязательств с учетом недовыполненных обязательств в предыдущие периоды. Кроме указанного, при невыполнении обязательств

по контракту с виновника взимаются понесенные убытки другой стороной.

При заключении контракта государственным заказчиком могут предусматриваться санкции за неисполнение обязательств, не регламентированные законодательством, но согласованные субъектами в договорных обязательствах.

Споры, возникающие между государственным заказчиком на строительство объектов и поставщиком материальных ресурсов и технического оборудования при заключении, изменении, расторжении и выполнении государственных контрактов для государственных нужд, а также о возмещении понесенных убытков, рассматриваются в установленном законодательством порядке арбитражным судом.

Инжиниринговые организации в соответствии с договором государственного заказчика при реализации проектов могут выполнять следующие функции:

— осуществлять планирование, оперативный контроль за реализацией проекта на всех его этапах;

— проводить выбор подрядчиков, проектировщиков, поставщиков материально-технических ресурсов всех видов;

— обеспечивать координацию всех участников инвестиционно-строительного процесса;

— оказывать консалтинговые услуги государственному заказчику по оценке целесообразности и эффективности проекта, подрядчику — в подготовке предложений о заключении контракта;

— оказывать услуги государственным заказчикам в подготовке специальной информации и документов, проводить экономические исследования, применять прогрессивные информационные технологии, обучать персонал правилам эксплуатации вводимых объектов и мощностей заказчика.

2.4.2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПОДРЯДНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Функции ГЗС по организации и управлению подрядной деятельностью сводятся к:

— разработке и предоставлению на утверждение годовых планов капитального строительства в соответствии с выделенными финансовыми средствами, разработке титульных списков;

— разработке и утверждению по согласованию с генеральной подрядной строительной организацией внутрипостроечных титульных списков;

— осуществлению работы по демонтажу оборудования, механизмов и устройств, отключению действующих сетей водо-, газо-, паро-, электроснабжения и других инженерных сетей на объектах, подлежащих сносу, переносу, реконструкции в сроки по согласованию с подрядчиком;

— осуществлению контроля и технического надзора за строительством объекта, соблюдению стоимости и качества выполненных работ по проектам и сметам, а также соответствия техническим требованиям на производство и приемку этих работ;

— обеспечению своевременного финансирования строительства в соответствии с выполненными объемами капиталовложений и предусмотренными титульными списками строек;

— приемке и оплате законченных строительством объектов или этапов работ;

— участию в приемке выполненных работ, скрываемых последующими работами и конструкциями, и составлению актов освидетельствования (актов на скрытые работы) этих работ;

— согласованию с соответствующими организациями вопросов, связанных с установкой, опробованием и регистрацией крановых и подъемных сооружений, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением, а также вызову представителей для освидетельствования и испытания указанных оборудования и агрегатов;

— проведению комплексного опробования оборудования с участием проектных, подрядных, строительных и монтажных организаций, а при необходимости и заводов-изготовителей оборудования, а также наладке технологических процессов и обеспечению своевременного ввода в действие производственных мощностей и объектов;

— своевременной подготовке вводимых в эксплуатацию объектов и выпуску продукции;

— передаче в эксплуатацию законченных строительством и вводимых в действие объектов;

— проведению расчетов со всеми участниками инвестиционно-строительного процесса (подрядчиками, поставщиками и др.) по законченному строительству;

— введению учета и отчетности, предоставлению балансовых отчетов ГЗС или уполномоченные ими субъекты заключают контакты на весь период строительства объектов с генеральной подрядной организацией, выигравшей торги на основании исходный условий,

определяемых ГЗС по стоимости, срокам исполнения и другим условиям, в соответствии с Руководством [48].

Срок строительства объектов в целом определяется ГЗС на основе нормативов и может быть уточнен по итогам проведения подрядных торгов. Сроки приемки отдельных очередей, пусковых комплексов, зданий, сооружений определяются сторонами при оформлении контракта.

Генеральным подрядчиком может выступать строительная организация, являющаяся юридическим лицом, находящаяся на самостоятельном балансе. Генподрядчик, как правило, своими силами выполняет общестроительные работы на строящемся объекте в соответствии с лицензией.

Генеральный подрядчик по генеральному контракту, заключенному с заказчиком, обязуется своими силами и средствами с привлечением субподрядных организаций построить и сдать заказчику в установленные сроки законченные объекты и производственные мощности.

Генеральный подрядчик несет перед заказчиком материальную ответственность за выполнение в срок всех работ, предусмотренных в контракте, и за соответствие их утвержденным проектам.

Для выполнения специальных работ генподрядчик привлекает специализированные организации — субподрядчиков, с которыми заключает контракт субподряда; функции заказчика по этим договорам выполняет подрядчик, а подрядчика — субподрядчик. Субподрядчик может привлекать для выполнения некоторых порученных ему работ другие специализированные организации.

Генеральный подрядчик осуществляет координацию деятельности всех субподрядчиков, работающих на стройке, и дает им, не вмешиваясь в их оперативно-хозяйственную деятельность, обязательные к выполнению распоряжения о порядке, очередности и сроках производства порученных субподрядных работ.

2.4.3. ВЫБОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСВОЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК

Государственный заказчик осуществляет следующие мероприятия:

обращается в местные органы власти с ходатайством о предоставлении земельного участка (для строительства, реконструкции, реставрации объекта);

оформляет акт отвода земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ;

принимает на свой баланс все находящиеся на предоставленном земельном участке строения и сооружения, а также осуществляет до сноса (если это необходимо) их нормальную эксплуатацию и ремонт;

оформляет документы по отводу земельного участка для строительства объекта и об отводе мест для складирования излишнего грунта, строительного мусора и карьеров для добычи недостающего грунта;

оформляет документы на право владения (аренды) зданием (помещением), сооружением при реконструкции и капитальном ремонте;

получает разрешения соответствующих эксплуатационных организаций на:

— производство работ в зоне воздушных линий электропередачи, линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке, существующих транспортных магистралей, очистных сооружений;

— пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой и паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у государственного заказчика собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

— вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях на передачу лесорубочных билетов.

Государственный заказчик переселяет граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции. Возмещает гражданам в случае необходимости предусмотренную действующим законодательством стоимость земельного участка изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на правах личной или коллективной собственности;

проверяет расчеты остаточной балансовой стоимости сносимых зданий и сооружений и правомерность включения ее в сметную документацию на строительство;

оформляет и передает в установленном порядке подрядным организациям в согласованные с ними сроки документы об отводе земельных участков под строительство и разрешения эксплуатационных организаций на производство работ;

создает геодезическую разбивочную основу для строительства;

регистрирует должностных лиц, осуществляющих технический надзор за строительством и получает разрешения на производство строительно-монтажных работ в органах Госархстройнадзора России.

2.4.4. АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Основными функциями ГЗС при разработке, формировании инвестиционной программы, включающей капитальное строительство объектов для государственных нужд, являются:

— подготовка исходных заданий для разработки инвестиционный программы и ее утверждения;

— координация деятельности разработчиков при формировании программы;

— управление процессом реализации инвестиционно-строительной программы после ее утверждения;

— обеспечение эффективного использования средств, выделяемых на реализацию программы;

— осуществление предконтрактного отбора на конкурсной основе исполнителей работ, услуг, поставщиков материально-технических ресурсов на конкретные объекты строительства;

— согласование с основными заинтересованными участниками строительства возможных сроков выполнения мероприятий, объемов и источников финансирования;

— организация (при необходимости) проведения специализированной экспертизы проекта инвестиционной программы и по результатам экспертизы проведение его доработки;

— осуществление подготовки с разработчиками проекта пакета документов, необходимых для рассмотрения и утверждения проекта программы, включающего:

пояснительную записку, бизнес-план с социально-экономическим и технико-экономическим обоснованиями, предварительную бюджетную заявку на ассигнования из бюджета для финансирования программ на очередной год, лист согласования с заинтересованными органами исполнительной власти и, при необходимости, соглашения (государственные контракты) о намерениях между государственным заказчиком программы с предприятиями, организациями, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, подтверждающие финансирование инвестиционной про-

граммы из внебюджетных источников, бюджетов субъектов Российской Федерации;

— обеспечение увязки всех программных мероприятий и очередность их проведения с проектируемыми объемами финансовых ресурсов;

— ежегодное уточнение целевых показателей и затрат по программным мероприятиям, механизму ее реализации, составу исполнителей с учетом выделяемых на реализацию инвестиционной программы финансовых средств;

— обеспечение поставщиков материально-технических ресурсов для объектов строительства необходимыми финансовыми ресурсами, предусмотренными в бюджете;

— разработка условий конкурсного отбора, формирование тендерной комиссии, определение порядка проведения и доведения его до потенциальных исполнителей, содействие проведению конкурсного отбора;

— уточнение объемов капитальных вложений и источников финансирования по вновь начинаемым стройкам и объектам, включенным в перечень, на весь период строительства с распределением по годам на основании проведенных подрядных торгов и заключенных государственных контрактов, а по переходящим стройкам — с учетом хода строительства и степени готовности объектов и пусковых комплексов;

— согласование с субъектами строительства объектов для государственных нужд изменения государственного контракта, не связанного с уменьшением финансирования, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

— представление территориальному органу федерального казначейства, а в случае их отсутствия — финансирующим банкам следующих документов:

титульных списков вновь начинаемых строек, с разбивкой по годам, графиков финансирования на очередной год;

государственных контрактов на весь период строительства с указанием формы расчета за выполненные работы;

сводных сметных расчетов стоимости строительства;

заключения государственной вневедомственной экспертизы и государственной экологической экспертизы по проектной документации;

уточненных объемов капитальных вложений и строительно-монтажных работ по переходящим стройкам.

2.4.5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Государственный заказчик организует в установленном порядке и в соответствии с требованиями нормативно-методических и распорядительных документов разработку, рассмотрение, согласование, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации, в том числе:

согласовывает решение выбора проектной организации преимущественно по результатам проведения подрядных торгов. При выборе проектной организации оценивает предлагаемые технико-экономические показатели намечаемого к строительству объекта, приведенные в тендерном предложении, а также организационную структуру управления, внутреннюю систему контроля качества проектной продукции и финансовое состояние проектной организации;

согласовывает стадийность проектирования с учетом очередности получения необходимых данных для резервирования и отвода земли, а также получения разрешения на осуществление строительно-монтажных работ;

заключает с проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, государственные контракты на разработку проектной продукции. При заключении государственного контракта государственный заказчик устанавливает требования к срокам разработки, технико-экономическим показателям, составу и объему проектной документации на основе выделенных бюджетом государственных инвестиций, определяет договорную цену работ, условия страхования рисков, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия использования и право собственности на разработанную проектную продукцию, условия конфиденциальности при выполнении договора (контракта) и другие условия;

согласовывает задание на проектирование и исходные данные для разработки проектной продукции. Обеспечивает их полноту и качество, передает документы на утверждение. Сбор исходных данных для проектирования может быть поручен проектной организации;

согласовывает с проектной организацией календарный план выполнения работ и выдачи проектной продукции, осуществляет контроль за его выполнением;

контролирует требуемый уровень качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной продукции;

определяет место и время проведения работ, состав участников, устанавливает (согласовывает) правила и процедуры, организует и контролирует ход выполнения работы по рассмотрению и согласованию архитектурно-градостроительных решений проектируемых объектов в органах архитектуры;

обеспечивает проведение экспертизы проектной документации, в том числе государственной экологической экспертизы для оценки воздействия проектируемого объекта на окружающую среду, для чего определяет органы экспертизы и заключает соответствующие договора, а также представляет проекты строительства в соответствующий государственный экспертный орган, осуществляющий комплексную экспертизу;

исполняет предписания государственной экспертизы, изложенные в заключении на проектную документацию;

представляет дополнительную информацию по рассматриваемому проекту строительства по требованию органов государственной экспертизы;

организует согласование решения о строительстве объекта в соответствии с принятым законодательством;

организует в установленном порядке согласование, утверждение и переутверждение проектной документации, а также внесение в проектную документацию изменений по замечаниям экспертизы;

осуществляет выбор (преимущественно по результатам подрядных торгов) подрядчика по строительству. При выборе подрядчика оцениваются условия по строительству объекта, приведенные в тендерном предложении, предполагаемые методы производства строительно-монтажных работ, оснащенность необходимым оборудованием и транспортными средствами, система контроля качества строительной продукции, репутация и финансовое состояние подрядной организации;

заключает с подрядчиком государственный договор подряда (контракт) на капитальное строительство, расширение, реконструкцию или техническое перевооружение объектов для государственных нужд, содержащий данные об объеме и стоимости подлежащих выполнению работ, сроках их начала и окончания, размере и порядке финансирования и оплаты работ, способах обеспечения исполнения обязательств сторон, состав и номенклатуру строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и других видов

материальных ресурсов, поставляемых подрядчиком, порядок проведения пусконаладочных работ, договорную цену работ, гарантийные сроки устранения брака, обнаруженного в период эксплуатации здания или сооружения, условия страхования рисков, связанных со строительством, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия конфиденциальности при выполнении контракта и т.п., руководствуясь при этом действующими правовыми и нормативными документами. В случае заключения государственного контракта по результатам конкурса на размещение заказа на подрядные работы для государственных нужд условия государственного контракта определяются в соответствии с объявленными условиями конкурса и представленными на конкурс предложениями подрядчика, признанного победителем;

согласовывает перечень субподрядных организаций, привлекаемых генеральным проектировщиком и генеральным подрядчиком для выполнения работ по реализации государственной целевой программы по строительству;

участвует в выборе проектной организации для разработки рабочей документации по технологии строительства в случае, если подрядчик по строительству не принимает на себя разработку этой документации;

принимает решение о необходимости осуществления авторского надзора проектной организации (в том числе постоянного) за строительством объектов, заключает договор (контракт) на осуществление авторского надзора и обеспечивает условия для его выполнения;

использует проектно-сметную документацию, полученную для передачи подрядчику, только на цели, предусмотренные договором, не передает проектно-сметную документацию третьим лицам и не разглашает содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика, если иное не предусмотрено в государственном контракте на разработку проектной документации;

обеспечивает урегулирование разногласий, возникающих при реализации государственной целевой программы по строительству, в том числе предъявляет претензии к проектной организации, подрядчику по строительству и другим привлекаемым государственным заказчиком исполнителям работ об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных (контрактных) обязательств;

участвует в организации работы по корректировке проектной документации в связи с изменением нормативной базы на проектирование, строительство и эксплуатацию сооружаемых объектов в связи с замечаниями и предложениями в процессе строительства и сдачи в эксплуатацию объектов.

2.4.6. ФИНАНСИРОВАНИЕ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

Государственный заказчик обеспечивает своевременное открытие счета, непрерывное финансирование, своевременную оплату работ по государственным контрактам с исполнителями работ (за разработку проектной документации, осуществление подрядных строительных работ, поставку оборудования и материальных ресурсов и другие договора по реализации государственной программы по строительству).

Предусматривает обязательства по обеспечению своевременного и непрерывного финансирования строительства, выделению аванса, устанавливает условия промежуточных расчетов за выполненные работы.

Проверяет предъявленные к оплате документы субъектов-исполнителей, привлекаемых государственным заказчиком на строительство на условиях контракта (договора) за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги.

Производит приемку и оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ и в соответствии с Бюджетным кодексом, Положением по финансированию и кредитованию капитального строительства на территории Российской Федерации, утвержденным Правительством Российской Федерации, в том числе:

оплачивает подрядчику установленную цену после завершения всех работ или отдельных этапов работы, либо в ином порядке, предусмотренном законом или договором;

уточняет срок строительства, если иной срок не предусмотрен государственным контрактом, в случаях уменьшения размера финансовых ресурсов на очередной год или нарушения непрерывности финансирования строительства по согласованию с подрядной организацией;

определяет с участием предприятий и организаций-застройщиков и подрядчиков на основе заключенных договоров по переходящим стройкам и объектам и предконтрактной проработки вопросов

со всеми участниками инвестиционного процесса при формировании заказов на материально-технические ресурсы, необходимые объемы работ и капитальные вложения на соответствующий период и представляет заявки на инвестиционные ресурсы за счет соответствующего бюджета на безвозвратной или возвратной основе с соответствующим обоснованием.

Государственный заказчик может вносить необходимые изменения в государственный контракт или прекращать действие государственного контракта при условии возмещения убытков подрядчикам в соответствии с действующим законодательством по решению органов исполнительной власти. Кроме того:

— являться поручителем государственного инвестора по обязательствам платежей установленного им покупателя при оплате строительных материалов, деталей, конструкций, оборудования, комплектующих и других материальных ресурсов поставки заказчика;

— производить окончательный расчет по законченным строительством объектам или мощностям в месячный срок со дня окончания гарантийного срока эксплуатации.

Государственный заказчик:

— ведет оперативный бухгалтерский и статистический учет, составляет и представляет в установленном государством порядке отчетность по всем видам деятельности по утвержденным нормам в установленные адреса и сроки;

— обеспечивает получение долевых передач (взносов) сторонних организаций (инвесторов) на строительство объектов и использование их на финансирование этого строительства;

— представляет справочную и аналитическую информацию о подготовке и реализации государственной целевой программы по строительству;

— согласовывает с подрядными организациями условия заключения договора со страховыми организациями, осуществляющими на законных основаниях проведение соответствующих видов страхования, договоры страхования, связанные с реализацией строительства объектов для государственных нужд;

— контролирует ежемесячное представление в территориальные органы федерального казначейства, а в случае их отсутствия — в финансирующие банки отчета об использовании средств соответствующих бюджетов, предоставленных на безвозвратной основе для финансирования государственных инвестиций.

По поручению государственного заказчика компенсируются затраты другим участникам строительства, если иное не предусмотрено государственным контрактом (договором подряда) в случае консервации или временного прекращения строительства и отказа государственного инвестора от дальнейшего финансирования стройки или объекта.

2.4.7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Государственный заказчик согласовывает и уточняет объемы закупки и поставки материальных ресурсов для объектов строительства для государственных нужд. Обеспечивает, как правило, на конкурсной основе, размещение заказов на поставку всех видов материально-технических ресурсов на капитальное строительство объекта для государственных нужд в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и принятыми Правительством Российской Федерации решениями, а также осуществляет поставку специального технологического и другого оборудования и материально-технических ресурсов, если указанные функции на него возложены по государственному контракту в соответствии с действующим порядком.

Если государственным контрактом не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет государственный заказчик, то обязанность по обеспечению строительства материалами, деталями, конструкциями, оборудованием возлагается на подрядную организацию.

Государственный заказчик определяет поставщиков и потребителей материалов, деталей, конструкций, изделий для строительства объектов для государственных нужд в соответствии с государственным контрактом и извещает их об этом, кроме того:

— устанавливает требования к срокам поставки и качеству поставляемых материально-технических ресурсов, определяет последовательность, договорную цену работ, условия страхования рисков, связанных с материально-техническим обеспечением инвестиционного проекта, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных (контрактных) обязательств, условия конфиденциальности при выполнении государственного контракта;

— контролирует осуществление приемки, учета и надлежащего хранения находящегося на складах подрядчика оборудования, изделий и материалов, обеспечивает оплату поставленных ресурсов;

— согласовывает с подрядчиком предъявление претензий к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки и недопоставки; проводит предмонтажную ревизию оборудования, своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы и аппаратуру, подлежащие монтажу с обеспечением их доставки на приобъектные склады.

2.5. ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Государственный заказчик согласовывает с соответствующими организациями вопросы, связанные с установкой, опробованием и регистрацией монтажных кранов, подъемных механизмов, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением. Принимает от подрядчиков выполненные работы, конструкции и инженерные системы, если иное не предусмотрено договором между участниками строительства. Осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям договора (контракта).

При осуществлении технического надзора на государственного заказчика возлагается:

— контроль соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов;

принятие своевременных мер и контроль за устранением выявленных дефектов в проектной документации, ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущение необоснованного увеличения стоимости строительства. В случае появления (после передачи подрядчику проектно-сметной документации) новых нормативных актов и положений государственный заказчик обращается в соответствующий орган государственного надзора с предложениями о применении новых нормативных документов к находящемуся в строительстве объекту;

— проверка наличия документов, удостоверяющих качество используемых на строительстве конструкций, изделий и материалов

(технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др);

— контроль за выполнением геодезических работ в процессе строительства;

— освидетельствование и оценка совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ и конструктивных элементов, а также скрытых работ; запрещение производства дальнейших работ до оформления актов на освидетельствование предыдущих скрытых работ;

— осуществление по мере готовности с участием представителей генподрядной и специализированной организации, а также проектных организаций промежуточной приемки ответственных конструкций зданий и сооружений — опор и пролетных строений мостов, емкостей, сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т.п.;

— участие в проверках, проводимых органами государственного надзора, состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества монтажа, комплексном его опробовании и приемке;

— контроль за соответствием объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ рабочей документации;

— контроль исполнения строительно-монтажными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов государственного архитектурно-строительного надзора, а также требований технического надзора государственного заказчика, относящихся к вопросам качества выполняемых строительно-монтажных работ и применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования, обеспечение своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений и объектов в целом;

— участие в проведении приемочными комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке;

— организация освидетельствования объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и оформление документации на консервацию или временное прекращение строительства предприятий, зданий и сооружений, а также оценка технического состояния объектов при передаче их строительно-монтажным организациям для продолжения работ;

— участие в проверках, проводимых органами государственного надзора, а также комиссиями инвестора;

— извещение органов Государственного архитектурно-строительного надзора России о всех случаях аварийного состояния на объектах строительства и работах по ликвидации аварий.

Кроме того, осуществляет предусмотренные проектом геодезические измерения деформаций оснований зданий и сооружений, выполняет контрольные геодезические съемки и по их результатам наносит все изменения на исполнительном генеральном плане.

2.6. ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ

Государственный заказчик:

— принимает от подрядчика и вводит в эксплуатацию законченный строительством объект в соответствии с требованиями действующих нормативных документов;

— регистрирует ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке;

— передает документацию по приемке объектов в эксплуатацию на хранение пользователю объекта, если иное не установлено нормативными документами местных органов власти и/или государственной целевой программой по строительству;

— определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки.

Наряду с указанными правилами государственный заказчик:

— направляет запрос в органы государственного надзора для получения заключения на принимаемый в эксплуатацию объект в соответствии с утвержденным проектом и действующими нормами и стандартами;

— передает завершенные строительством объекты организациям-пользователям, уполномоченным органами исполнительной власти;

— принимает от подрядчика по акту законсервированные стройки, объекты и отдельные сооружения с принятием мер по сохранности выполненных работ.

2.7. ПРАВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Государственный заказчик для выполнения возложенных на него функций имеет право:

— принимать решения и вести переписку по вопросам технико-экономических оценок и расчетов инвестиций для реализации государственных целевых программ по строительству, проведения конкурсов и подрядных торгов, заключения государственных контрактов на строительство;

— привлекать компетентных специалистов и организации в качестве экспертов и консультантов для проверки хода выполнения государственной целевой программы по строительству (разработки проектной документации, производства строительно-монтажных работ, поставки и монтажа оборудования и др.), соблюдения установленных сроков и качества работ на всех этапах инвестиционного цикла в период действия государственного контракта на строительство;

— приостанавливать производство работ при осуществлении их с отступлением от требований, установленных государственными контрактами и другими видами договоров;

— требовать от исполнителей работ обоснования предлагаемой ими величины цены работ (разработки проектной документации, выполнения строительно-монтажных и других работ и услуг);

— требовать от исполнителей работ при их производстве с отступлением от задания и условий государственного контракта безвозмездного устранения недостатков работы в согласованный срок, соразмерного уменьшения установленной за работу цены, возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право государственного заказчика устранять их предусмотрено в договоре;

расторгать или изменять в одностороннем порядке по своей инициативе государственные контракты с исполнителями работ в случаях:

а) если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 767) или другими законами и договорами;

б) существенных изменений обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;

в) существенного нарушения договора исполнителями государственного заказа на капитальное строительство, влекущее такой ущерб, что заказчик лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора;

г) одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично субъектами-исполнителями, когда такой отказ допускается законом или соглашением.

требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора, если основанием для этого послужило существенное нарушение договора исполнителем работ;

передавать управление реализацией государственной целевой программы по строительству другому юридическому лицу или гражданину (управляющему проектом), которые являются доверенными лицами государственного заказчика, действуют от его имени и представляют его интересы в течение всего срока действия государственного контракта на строительство;

продолжать финансирование строительства за счет собственных или привлеченных средств в случае временного прекращения государственного финансирования с приобретением прав долевой собственности объекта на вложенные средства на основе дополнительного соглашения с органом исполнительной власти;

привлекать подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом, в связи с нарушением подрядчиком договорных обязательств.

Заказчик городского заказа, заказчик-застройщик и другие организации (см. п. 2.3), привлекаемые для выполнения государственного заказа, наделяются правами государственного заказчика на строительство и соответствующими функциями организации и управления строительством объекта.

2.8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА

Государственный заказчик на строительство несет полную имущественную и иную ответственность, предусмотренную законодательством:

за выполнение всех обязательств по реализации государственных целевых программ по строительству;

за качество принятого и оплаченного в установленные сроки объекта;

за соблюдением финансовых условий реализации государственной целевой программы по строительству;

за выполнение обязательств по срокам ввода объектов в эксплуатацию;

за выполнение обязательств по государственным контрактам с исполнителями работ (на разработку проектной документации, выполнение строительно-монтажных работ и другие виды работ и услуг).

Государственный заказчик на строительство возмещает другим исполнителям убытки, в том числе упущенную выгоду, вызванные прекращением выполнения своих обязательств по государственным контрактам с ними, изменением сроков выполнения работ. Изменение контракта в этом случае возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

В случае невыполнения в установленный срок государственного контракта на строительство объекта виновная сторона уплачивает неустойку в размере, предусмотренном в контракте (договоре).

Споры, возникающие между государственным заказчиком на строительство и исполнителями работ при заключении, изменении, расторжении и выполнении государственных контрактов для государственных нужд, а также при возмещении понесенных убытков, рассматриваются в установленном законодательством порядке арбитражным судом.

При передаче функций организации и управления строительством объекта для государственных нужд по государственному контракту заказчику городского заказа, заказчику-застройщику и другим организациям за выполнение переданных функций, использование и/или неиспользование прав они несут ответственность государственного заказчика на строительство.

Глава 3. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА (НА ПРИМЕРЕ МОСКВЫ)

Государственный заказчик городского заказа (ГЗГЗ)* осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом г. Москвы от 10 марта 2000 г. № 4 «О городских государственных заказах», постановлением Правительства Москвы от 7 июня 2000 г. № 417 «О мерах по совершенствованию практики размещения городских заказов в отраслях Комплекса городского хозяйства», Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы.

3.1. СТАТУС ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА

Городской заказ — государственный контракт на производство работ, поставку товаров, оказание услуг для нужд городского хозяйства за счет средств бюджета города Москвы и средств, привлекаемых Правительством Москвы.

Государственный заказчик городского заказа (далее — заказчик) — Правительство Москвы в лице Управления городского заказа Правительства Москвы.

---

* Здесь и далее — государственный заказчик городского заказа.

Конкурс — процедура выбора подрядчика для производства работ, поставщика на поставку товаров, оказания услуг для нужд городского хозяйства.

Пользователь продукции — юридическое лицо, по заявке которого сформирован городской заказ.

Предмет конкурса — право заключения государственного контракта на исполнение государственного заказа по производству работ, конкретному виду поставки товаров, оказанию услуг.

Функции, права, ответственность заказчика должны обеспечивать высокоорганизованную работу его служб и эффективное взаимодействие участников инвестиционно-строительной деятельности в процессе проектирования, строительства и сдачи объектов городского заказа в эксплуатацию.

Заказчик на основании договора с городским инвестором, имея соответствующую лицензию обеспечивает сопровождение проекта на всех этапах от разработки до утверждения проекта и его реализации, а также по поручению городского инвестора может выступать заказчиком на разработку необходимой документации.

Заказчик осуществляет свою деятельность за счет средств, определяемых договорами с инвесторами или результатами конкурсных торгов по выбору организации-заказчика.

В целях повышения эффективности взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности, усиления ответственности и контроля за целевым использованием городских финансовых и материальных ресурсов, а также качества выполняемых работ в Москве распоряжением мэра города от 28 декабря 1999 г. введено в действие «Положение о заказчике по объектам капитального строительства и реконструкции в г. Москве».

Городской заказ на поставку товаров, выполнение работ, услуг для нужд городского хозяйства размещается, как правило, на конкурсной основе. «Регламент размещения городского заказа в Комплексе городского хозяйства», утвержденный постановлением Правительства Москвы от 7 июня 2000 года № 417, определяет порядок подготовки и проведения конкурсов по определению поставщика (подрядчика) на право заключения государственного контракта на поставку товаров, производство работ или оказание услуг для нужд городского хозяйства за счет средств бюджета Москвы.

Участниками конкурса являются лица, участвующие в процедуре проведения конкурса: заказчик, организатор конкурса, конкурсная комиссия, соискатели. Функции участников конкурса приведе-

ны в Регламенте размещения городского заказа в Комплексе городского хозяйства.

3.2. ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА ПО РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.2.1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

ГЗГЗ заключает с проектной организацией, выигравшей конкурс, договор* на разработку проектной документации на строительство (реконструкцию, расширение) объектов городского заказа, руководствуясь при этом действующими нормативными правовыми документами.

Заказчик организует в установленном порядке и в соответствии с требованиями нормативных правовых документов разработку, рассмотрение, согласование, экспертизу и утверждение проектной документации.

С участием проектной организации заказчик согласовывает с инвестором стадийность проектирования и очередность получения необходимых данных для оформления земельно-правовых отношений.

Готовит совместно с эксплуатационными и проектными организациями технологические задания для проектирования объекта, задания для проектирования объекта, задания на проектирование и условия присоединения объекта к городским инженерным коммуникациям.

Передает проектной организации, выигравшей конкурс, задание на проектирование, предусматривающее использование, в основном, отечественных строительных материалов и конструкций, соответствующих современному техническому уровню.

Заказчик согласовывает с проектной организацией календарный план выполнения работ и выдачи проектной документации, а также, осуществляет контроль наполнения календарного плана.

Контролирует уровень качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной продукции и ход выполнения работ по рассмотрению и согласованию архитектурно-градостроительных решений.

Осуществляет контроль в процессе строительства за соблюдением утвержденных проектом архитектурно-градостроительных решений.

---

*Здесь и далее (а также ранее) термин договор и контракт имеют адекватные понятия.

Представляет совместно с проектными организациями дополнительную информацию по рассматриваемому проекту строительства по требованию органов государственной экспертизы.

Проводит в установленном порядке согласование проекта и обеспечивает внесение в проектную документацию изменений по замечаниям экспертизы, утверждение и переутверждение проектной документации.

Обеспечивает заключение контракта на осуществление авторского надзора и создание для этого необходимых условий.

Заказчик также обеспечивает взаимодействие организаций-участников реализации городского заказа и в случае необходимости предъявляет к ним претензии, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

ГЗГЗ заключает с подрядчиком, выигравшим подрядные торги, договор подряда (контракта) на строительство (реконструкцию) объектов городского заказа, руководствуясь действующими правовыми нормативными документами.

Контролирует сроки разработки проектно-сметной документации, осуществляет ее приемку, хранение и передачу подрядчику.

Принимает участие в работе комиссий по выбору площадок для строительства, оформляет и передает их в установленном порядке генеральным подрядным организациям в согласованные с ним сроки.

Заказывает в Мосгоргеотресте разбивочный план осей объекта и закрепление его в натуре.

Принимает в соответствии с условиями договора с городским инвестором под снос, на сохранность или на иных условиях здания и сооружения, находящиеся на предоставленном земельном участке.

Контролирует и участвует в оформлении и согласовании документов по заказу экологически чистого грунта, вывозу грунта, непригодного для вторичного использования, строительных отходов, завоза недостающего грунта с карьеров и по отводу земельного участка под временное складирование грунта.

Заказчик получает разрешение соответствующих эксплуатационных организаций на:

— производство работ в зоне воздушных линий электропередачи, линий связи, в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке, существующих транспортных магистралей, очистных сооружений;

— пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой и паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

— вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях — передачу генподрядчику порубочных билетов.

Заказчик городского хозяйства проводит организационно-технические мероприятия согласно условиям договора с городским инвестором в целях осуществления префектурой и городским инвестором переселения граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, возмещает им в случае необходимости понесенные убытки в соответствии с действующим законодательством, переводит арендаторов, собственников и других пользователей из нежилых помещений зданий, подлежащих реконструкции, комплексному капитальному ремонту или сносу.

Учитывает в установленном порядке расчеты стоимости компенсаций собственникам сносимых зданий и сооружений, обеспечивает включение этих затрат в сводные сметные расчеты строительства.

Обеспечивает реализацию возвратных материалов от разборки сносимых строений, сооружений, если это предусмотрено договором с городским инвестором.

Назначает должностные лица, осуществляющие технический надзор за строительством, и получает разрешение на производство строительно-монтажных работ в органах Госархстройнадзора и Гостехнадзора Москвы.

Обеспечивает взаимодействие участников строительства объектов городского заказа и в случае необходимости предъявляет претензии к подрядчикам и иски в арбитражный суд.

3.2.3. ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

ГЗГЗ готовит ежегодные заявки (титульные списки на проектные и строительные работы) для включения в городские инвестиционные программы.

По поручению городского инвестора обеспечивает своевременное открытие счетов, финансирование и оплату работы проектным, подрядным и другим организациям, устанавливает условия промежуточных расчетов в соответствии с заключенными в установленном порядке договорами.

Проверяет предъявляемые к оплате документы подрядчиков за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги.

Производят приемку и оплату выполненных работ на основании подписанных им документов об объемах и стоимости в соответствии с проектом на строительство объекта и условиями договора подряда.

Ведет бухгалтерский учет, оперативный и статистический учет, составляет и представляет отчетность в установленном порядке в соответствии с условиями контракта с инвестором.

Предусматривает по согласованию с городскими инвесторами в сметной стоимости объектов средства на страхование строительных рисков при проектировании и строительстве в установленном порядке.

Согласовывает с проектными и подрядными организациями условия заключения договора страхования строительно-монтажных работ с организациями, имеющими соответствующую лицензию.

Ежемесячно предъявляет в установленном порядке отчеты городскому инвестору об использовании выделенных ему средств, на финансирование работ, выполняемых по городскому заказу.

Выполняет по поручению инвестора за счет его средств мероприятия по консервации и охране объектов незавершенного строительства.

По поручению городского инвестора и за его счет компенсирует затраты другим участникам строительства, если иное не предусмотрено контрактом на выполнение работ по объектам городского заказа, в случае консервации или временного прекращения строительства и отказа городского инвестора от дальнейшего финансирования стройки или объекта.

3.2.4. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ГЗГЗ осуществляет на конкурсной основе размещение заказов на поставку оборудования, материалов и мебели по номенклатуре заказчика на строительство объектов городского заказа.

Определяет сроки и технические требования на поставляемые материально-технические ресурсы, подтверждают наличие сертификатов качества, комплектность, последовательность, договорную цену, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств.

Осуществляет совместно с генеральным подрядчиком передачу оборудования для монтажа субподрядным организациям, несет от-

ветственность за качество и комплектность поставляемого им оборудования.

Обеспечивает совместно с подрядчиком предъявление претензий к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки или недопоставки; проводит при необходимости предмонтажную ревизию оборудования.

3.3. НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА

ГЗГЗ осуществляет контроль и технический надзор за строительством объектов городского заказа (объемами, качеством, стоимостью и сроками выполнения работ) в соответствии с проектной документацией, условиями договора и требованиями нормативных документов.

В ходе технического надзора осуществляет:

— контроль соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;

— контроль за устранением выявленных дефектов в проектной документации, ее пересмотр и недопущение необоснованного увеличения стоимости строительства. В случае появления после момента передачи подрядчику проектно-сметной документации новых нормативных положений обращается в соответствующий орган государственного надзора с предложениями о предъявлении или непредъявлении новых нормативных требований к находящемуся в строительстве объекту;

— проверку документов, удостоверяющих качество используемых на строительстве конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.);

— контроль за своевременным выполнением геодезических работ в процессе строительства;

— освидетельствование и оценку совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ, а также

обеспечение требований по запрещению производства дальнейших работ до оформления актов на освидетельствование скрытых работ;

— с участием представителей генподрядной и специализированной организации, а также проектных организаций промежуточную приемку ответственных конструкций зданий и сооружений: опор и пролетных строений мостов, емкостей, сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т.п.;

— контроль соответствия рабочей документации объемам и качеству выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ;

— контроль исполнения подрядными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов городского архитектурно-строительного надзора, относящихся к качеству выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций изделий, материалов и оборудования;

— предусмотренные проектом геодезические измерения деформаций основных зданий и сооружений, контрольные геодезические съемки и по их результатам нанесение всех изменений на исполнительный генеральный план.

Обеспечивает своевременное устранение дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений и объектов.

Участвует:

— в проверках, проводимых органами государственного надзора состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества его монтажа, комплексном опробовании и приемке;

— в проведении приемочными комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке;

— в организации освидетельствования объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и оформлении документации на консервацию или временное прекращение строительства предприятий, зданий и сооружений, а также в оценке технического состояния объектов при передаче их строительно-монтажным организациям для продолжения работ;

— в проверках, проводимых органами государственного надзора, извещении органов городского архитектурно-строительного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объектах строительства и объемах работ по ликвидации аварий.

3.4. ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ

ГЗГЗ организует в установленном порядке рабочую и государственную приемочные комиссии законченных строительством и подготовленных к эксплуатации объектов, участвует в работе этих комиссий.

Принимает от подрядчика и вводит в эксплуатацию законченные строительством объекты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Регистрирует ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Передает документацию по приемке объектов в эксплуатацию на хранение пользователю объекта, если иное не установлено нормативными документами городских органов власти.

Обеспечивает своевременную передачу в Московский земельный комитет необходимых документов для переоформления имущественно-земельных прав.

Определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки.

Обращается в органы городского надзора для получения заключения о соответствии предъявляемого к приемке объекта утвержденному проекту, действующим нормам и стандартам.

Передает после приемки государственной приемочной комиссией совместно с подрядной организацией завершенные строительством объекты эксплуатационным организациям.

3.5. ПРАВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА

ГЗГЗ для выполнения возложенных на него функций имеет право:

1. На основании распорядительных документов Правительства Москвы передавать часть своих функций (за исключением права владения, пользования и распоряжения финансовыми ресурсами на реализацию объектов городского заказа) по договору другим юридическим лицам, обладающим соответствующими лицензиями.

2. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством представляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

3. Привлекать компетентных специалистов и организации в качестве экспертов и консультантов для проверки состояния реализации проекта городского заказа (разработки проектной документации, строительства, поставки и монтажа оборудования и др.), соблюдения установленных сроков и качества продукции в период действия контракта на строительство.

4. Приостанавливать в установленном порядке производство работ при осуществлении их с отступлением от проектов, строительных норм и правил, технических условий, а также иных требований, установленных договорами.

5. Согласовывать в установленном порядке при участии проектной организации с подрядчиком проектную документацию.

6. Требовать от подрядчиков обоснования предлагаемой ими величины цены работ (разработки проектной документации, выполнения строительно-монтажных и других работ.

7. Требовать от подрядчиков при выполнении работ с отступлением от задания и условий контракта безвозмездного устранения недостатков работы, соразмерного уменьшения установленной за работу цены, возмещение своих расходов на устранение недостатков, когда это право предусмотрено в договоре.

8. Расторгать или изменять в установленном порядке по своей инициативе договоры с подрядчиками, в том числе в порядке, определенном Гражданским кодексом Российской Федерации или другими законами и договорами.

9. Требовать от подрядчиков возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора, если обоснованием для этого послужило существенное нарушение договора с подрядчиком.

10. Получать часть сэкономленных средств от проведения генподрядчиком с согласия городского заказчика мероприятий, удешевляющих строительство, если их реализация не ухудшает предусмотренных проектом технических и эксплуатационных характеристик объекта в размерах, в пределах стоимости, определенной договором подряда (контракта) на строительство.

3.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА ГОРОДСКОГО ЗАКАЗА

1. ГЗГЗ несет ответственность перед городским инвестором, предусмотренную действующим законодательством и заключенным договором:

— за выполнение всех обязательств по реализации объекта городского заказа в целом;

— за качество принятого и оплаченного объекта;

— за целевое использование средств, выделенных ему городским инвестором;

— за выполнение обязательств по срокам ввода объектов или отдельных этапов;

— за выполнение обязательств по контрактам с привлеченными подрядными организациями на разработку проектной документации, выполнение подрядных строительно-монтажных и других видов работ.

2. ГЗГЗ по согласованию с городским инвестором возмещает заказчику дополнительные расходы, вызванные изменением проекта вследствие обстоятельств, не зависящих от последнего, если иное не установлено в договоре подряда.

3. ГЗГЗ в соответствии с договором возмещает инвестору и подрядчикам убытки, в том числе упущенную выгоду, вызванную прекращением или нарушением выполнения своих обязательств по контрактам с ними. Изменение контракта в этом случае возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

4. Споры, возникающие между ГЗГЗ и подрядчиками при заключении, изменении, расторжении и выполнении контрактов на реализацию объектов городского заказа, а также при возмещении понесенных убытков, рассматриваются в установленном законом порядке.

Глава 4. ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. СТАТУС ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

Заказчики-застройщики* — физические и юридические лица, уполномоченные инвестором для осуществления реализации инвестиционных проектов.

Заказчиками-застройщиками могут быть также инвесторы. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними.

---

* Здесь и далее заказчик-застройщик — ЗЗ.

Выбор ЗЗ и заключение с ним договора (контракта) осуществляется инвестором преимущественно на конкурсной основе при наличии, как правило, системы качества в соответствии с ГОСТ Р ИСО 9000.

ЗЗ, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЗЗ, выполняющие соответствующие виды работ, должны иметь лицензию на право осуществления своей деятельности. Порядок выдачи лицензий установлен Правительством Российской Федерации.

При реализации инвестиционного проекта часть функций ЗЗ может быть передана любому участнику инвестиционного процесса в соответствии с договором между ними.

Деятельность ЗЗ заканчивается после регистрации ввода объекта в эксплуатацию в местных органах власти, если иное не предусмотрено в договоре с инвестором.

ЗЗ осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями нормативных документов в строительстве.

4.2. ЗАДАЧИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

Организация реализации инвестиционного проекта (выполнение предпроектной подготовки, анализ возможностей участников инвестиционно-строительного процесса, планирование строительства, включая проектные, изыскательские, научно-исследовательские, опытно-конструкторские, строительно-монтажные, отделочные работы, сейсмические исследования и другие работы, связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непроизводственного назначения). В задачи ЗЗ может входить весь комплекс организационно-управленческих работ, обеспечивающих строительство «под ключ» (за счет переданных ему по договору с инвестором денежных средств).

Обеспечение эффективности капитальных вложений на основе применения при проектировании и строительстве прогрессивных производственных и информационных технологий, соблюдения норм и стандартов по проектированию и строительству объектов, других индивидуальных требований инвестора к техническому уровню и

ню и качеству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат.

Обязательными являются требования, устанавливаемые государственными стандартами для обеспечения безопасности продукции, работ и услуг для окружающей среды, жизни, здоровья и имущества, а также иные требования, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3. ФУНКЦИИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

ЗЗ в процессе проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта осуществляет следующие функции.

4.3.1. ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА И ПЛАНИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗЗ заключает договор с инвестором. Принимает на себя ответственность за реализацию инвестиционного проекта на всех этапах инвестиционного процесса. Договор является соглашением между инвестором и заказчиком, в соответствии с которым первый передает средства, а последний обязуется выполнить работы по реализации инвестиционного проекта и оказанию инжиниринговых услуг инвестору в требуемые сроки.

Размещает, преимущественно на конкурсной основе, заказы на выполнение работ по реализации инвестиционного проекта. В качестве подрядчика по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, привлекаются физические и юридические лица, имеющие лицензии на осуществление тех или иных видов деятельности, а также, как правило, при наличии у них систем качества на основе ГОСТ Р ИСО 9000.

4.3.2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ И ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Определяет стадийность проектирования. Осуществляет выбор, преимущественно по результатам проведения подрядных торгов, проектной организации. При этом ЗЗ оценивает предлагаемые технико-экономические показатели намечаемого к строительству объекта, приведенные в тендерном предложении, а также организационную систему управления, включая систему контроля качества про-

ектной продукции в соответствии с ГОСТ Р ИСО 9000, финансовое состояние проектной организации.

Заключает с соответствующими организациями, имеющими лицензии на осуществление строительной деятельности, договоры на разработку проектной документации. При заключении договора ЗЗ устанавливает требования к срокам разработки, технико-экономическим показателям, составу и объему проектной документации, определяет договорную цену работ, условия страхования рисков, связанных с разработкой и реализацией проектной документации, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия использования и право собственности на разработанную проектную документацию, условия конфиденциальности при выполнении договора (контракта) и другие условия.

Утверждает задание на проектирование. Выдает исходные данные для разработки проектной документации. Обеспечивает их полноту и качество. Сбор исходных данных для проектирования может быть поручен проектной организации.

Согласовывает с проектной организацией календарный план выполнения работ и выдачи проектной документации, осуществляет контроль за его выполнением.

Осуществляет контроль за обеспечением требуемого уровня качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной документации, а также приемку, хранение и передачу подрядными организациями рабочей документации.

Организует рассмотрение и согласование архитектурно-градостроительных решений проектируемых объектов в органах управления архитектуры.

Обеспечивает проведение экспертизы проектной документации, в том числе государственной экологической экспертизы для оценки воздействия проектируемого объекта на окружающую среду, для чего определяет органы экспертизы и заключает соответствующие договора.

Организует в установленном порядке согласование, утверждение и переутверждение проектной документации, а также внесение в проектную документацию изменений по замечаниям экспертизы.

В области организации строительства:

осуществляет выбор, преимущественно по результатам подрядных торгов, генерального подрядчика (подрядчика) по строительству. При выборе генерального подрядчика (подрядчика) заказчик-застройщик оценивает условия строительства объекта, приведенные

в тендерном предложении, реализуемую подрядчиком технологию строительно-монтажных работ, оснащенность необходимым оборудованием и транспортными средствами, внутреннюю систему контроля качества строительной продукции, как правило, с учетом требований ГОСТ Р ИСО 9000 (строительно-монтажных работ, строительных материалов и конструкций), репутацию и финансовое состояние подрядной организации;

заключает с генеральным подрядчиком (подрядчиком) договор на капитальное строительство, расширение, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений. При заключении договора заказчик-застройщик устанавливает требования к срокам строительства и качеству построенного объекта, определяет этапы строительства, рассматривает в соответствии с проектной документацией состав и номенклатуру строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и других видов материальных ресурсов, поставляемых подрядчиком, порядок проведения пусконаладочных работ, уточняет договорную цену работ, условия страхования рисков, связанных со строительством, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия конфиденциальности при выполнении контракта и т.п. Заказчик-застройщик может выступать в роли генерального подрядчика при наличии лицензии на соответствующий вид строительной деятельности;

заказчик-застройщик согласовывает перечень субподрядных организаций, привлекаемых генеральным проектировщиком и генеральным подрядчиком для выполнения работ по инвестиционному проекту;

принимает решение о необходимости осуществления авторского надзора проектной организации за строительством объектов, заключает договор на его осуществление и создание для этого необходимых условий;

регулирует разногласия, возникающие при реализации инвестиционного проекта, в том числе предъявляет претензии к проектной организации, генеральному подрядчику по строительству и другим, привлекаемым заказчиком-застройщиком организациям, об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

организует работу по корректировке проектной документации в связи с изменением нормативной базы на проектирование, строительство и эксплуатацию сооружаемых объектов, замечаниями и

предложениями в процессе строительства и сдачи в эксплуатацию объектов.

4.3.3. ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик-застройщик проверяет предъявленные к оплате документы привлекаемых заказчиком (застройщиком) организаций за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги.

Производит приемку и оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ.

Финансирование и кредитование капитальных вложений при строительстве объектов государственного назначения за счет средств федерального бюджета осуществляются в соответствии с Положением по финансированию и кредитованию капитального строительства на территории Российской Федерации, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

Ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, составляет и представляет в установленном порядке отчетность по всем видам деятельности по утвержденным нормам в установленные сроки.

Обеспечивает получение долевых передач (взносов) сторонних организаций (инвесторов) на строительство объектов и использование их на финансирование этого строительства.

Представляет инвестору отчеты об использовании финансовых ресурсов, потребность в финансовых ресурсах на следующий период, а также по запросу оперативную информацию о реализации инвестиционного проекта (состоянии строительства), а также другую отчетность, предусмотренную договором с инвестором.

Заключает со страховыми организациями, осуществляющими на законных основаниях проведение соответствующих видов страхования, договоры страхования, связанные с разработкой и реализацией инвестиционного проекта.

Обеспечивает своевременное открытие финансирования и своевременную оплату работ по договорам (контрактам) с исполнителями работ (на разработку проектной документации, осуществление подрядных строительных работ, поставку оборудования и другие договоры по реализации инвестиционного проекта).

4.3.4. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Заказчик-застройщик обеспечивает строительство объектов специальным технологическим и другим оборудованием и материала-

ми, если эта поставка в соответствии с договором (контрактом) с подрядчиком на него возложена. С этой целью заключает с предприятиями-изготовителями или организациями, осуществляющими поставки, договоры на поставку строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и других видов материальных ресурсов. При заключении договора (контракта) заказчик-застройщик устанавливает требования к срокам, объемам поставки и качеству поставляемых материально-технических ресурсов, определяет последовательность их поставки, условия страхования рисков, связанных с материально-техническим обеспечением инвестиционного проекта, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия конфиденциальности при выполнении договора (контракта).

Осуществляет приемку, учет и надлежащее хранение находящегося на складе оборудования, изделий и материалов, а также передачу их в монтаж или для производства работ.

Предъявляет претензии к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки и недопоставки.

4.3.5. ВЫБОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСВОЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК

Заказчик-застройщик обращается в местные органы власти с ходатайством о предоставлении земельного участка для строительства объекта. В заявке, как правило, должны быть указаны: цель и сроки использования земельного участка, вид и объем предполагаемого строительства, примерная площадь участка.

Оформляет Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ.

Оформляет документы по отводу земельного участка (в том числе права пользования и владения земельным участком).

Получает разрешения соответствующих эксплуатационных организаций на:

производство работ в зоне воздушных линий электропередачи, линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных) и других, расположенных на строительной площадке;

пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой и паром от существующих источников в соответствии с проек-

том организации строительства в случае отсутствия у заказчика-застройщика собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях — на передачу лесорубочных билетов.

Переселяет граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции. Возмещает гражданам в случае необходимости предусмотренную действующим законодательством стоимость изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также стоимость подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на правах личной собственности.

Проверяет расчеты остаточной балансовой стоимости сносимых зданий и сооружений и правомерность включения ее в сметную документацию на строительство. Создает геодезическую разбивочную основу для строительства.

Регистрирует в органах Госархстройконстроля должностных лиц, осуществляющих технический надзор за строительством, и получает разрешение на производство строительно-монтажных работ.

4.4. НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Заказчик-застройщик согласовывает с соответствующими организациями вопросы, связанные с установкой, опробованием и регистрацией производственно-технологического оборудования, технологических кранов, подъемных механизмов, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением.

Осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям договора.

При осуществлении технического надзора на заказчика-застройщика возлагается:

— контроль соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов. (Заказчик-застройщик может поручить выполнение функций технического надзора проектной организации. В этом случае выполнение функций технического и авторского надзора совмещаются);

— принятие своевременных мер и контроль за устранением выявленных дефектов в проектной документации, ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущения необоснованного увеличения стоимости строительства;

— проверка наличия документов, удостоверяющих качество используемых на строительстве конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.);

— контроль за выполнением геодезических работ в процессе строительства;

— освидетельствование и оценка совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ, а также обеспечение требований по запрещению производства дальнейших работ до оформления актов на освидетельствование скрытых работ;

— осуществление по мере готовности с участием представителей генподрядной и специализированной (монтажной) организаций, а также проектных организаций промежуточной приемки ответственных конструкций зданий и сооружений — опор и пролетных строений мостов, емкостей, сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т.п.;

— участие в проверках, проводимых органами государственного надзора, строительного контроля состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества его монтажа, в комплексном опробовании и приемке;

— контроль соответствия объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ рабочей документации;

— проведение учета объемов и стоимости принятых и оплаченных строительно-монтажных работ, а также объемов и стоимости некачественно выполненных подрядной организацией строительно-монтажных работ и затрат на устранение дефектов и переделки;

— контроль наличия и правильности ведения первичной исполнительной технической документации (исполнительных схем, инструментальной съемки смонтированных конструкций, частей зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, общих и специальных журналов работ) и внесение в нее изменений в связи с выявленными недостатками и дефектами при производстве строительно-монтажных работ;

— контроль исполнения строительно-монтажными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов государственного строительного контроля, а также требований технического надзора заказчика-застройщика, относящихся к вопросам качества выполняемых строительно-монтажных работ и применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования, обеспечение своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений и объектов в целом;

— участие в проведении приемочными комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке;

— участие в освидетельствовании объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации и оформлении документации на консервацию или временное прекращение строительства предприятий, зданий и сооружений, а также в оценке технического состояния объектов при передаче их строительно-монтажным организациям для продолжения работ;

— участие в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, а также комиссиями инвестора;

— извещение органов государственного надзора и строительного контроля обо всех случаях аварийного состояния на объектах строительства и объемах работ по ликвидации аварий;

— обеспечивает проведение предусмотренных проектом геодезических измерений деформаций оснований зданий и сооружений, выполнение контрольных геодезических съемок и по их результатам нанесение всех изменений на исполнительном генеральном плане.

4.5. ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ

Заказчик-застройщик совместно с генподрядчиком:

представляет необходимые документы приемочной комиссии по законченным строительством объектам;

передает документацию по приемке объектов в эксплуатацию на хранение пользователю объекта, если иное не предусмотрено нормативными документами местных органов власти и/или договором (контрактом) с инвестором;

принимает участие в работе приемочной комиссии по приемке и вводу в эксплуатацию объектов, сооружаемых за счет бюджетных средств;

создает по поручению инвестора приемочную комиссию и производит приемку от исполнителя работ, законченных строительством объектов, сооружаемых за счет средств предприятий, частных инвесторов и других внебюджетных средств, если иное не установлено договором (контрактом) между инвестором и заказчиком-застройщиком;

осуществляет ввод в эксплуатацию принятого объекта и регистрирует ввод объекта в эксплуатацию в местных органах власти в установленном ими порядке;

определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки;

обращается в органы государственного надзора для получения заключения по предъявляемому к приемке объекту;

передает завершенные строительством объекты инвестору или организациям-пользователям, уполномоченным инвестором, или, в установленном инвестором порядке, выносит их на реализацию;

принимает от подрядчика по акту законсервированные стройки с принятием мер по сохранности выполненных работ.

Он также может выполнять дополнительные функции:

— сбор исходных данных и согласование технических условий;

— инжиниринговые услуги;

— разработку системы сохранения строительных рисков, выбор страховой компании, согласование условий страхования.

4.6. ПРАВА ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

Заказчик-застройщик для выполнения возложенных на него функций имеет право:

представлять инвестора в учреждениях, организациях и на предприятиях по вопросам реализации инвестиционного проекта;

принимать решения и вести переписку по вопросам технико-экономических оценок и расчетов инвестиций, проведения конкурсов и подрядных торгов, заключения договоров (контрактов) на разработку проектной документации, договоров подряда (контрактов) на капитальное строительство и других договоров (контрактов);

привлекать компетентных специалистов и организации в качестве экспертов и консультантов для проверки состояния реализации инвестиционного проекта, разработки проектной документации, строительства, поставки и монтажа оборудования и др., соблюдения установленных сроков реализации инвестиционного проекта и качества продукции на всех этапах инвестиционного цикла в период действия договора (контракта) на реализацию инвестиционного проекта;

приостанавливать производство любого из видов работ при осуществлении их с отступлением от требований проекта и установленных договорами правил;

требовать от подрядчиков и других исполнителей работ (проектной организации, генерального строительного подрядчика) обоснования предлагаемой ими величины цены работ (разработки проектной документации, выполнения строительно-монтажных и других работ и услуг);

расторгать в одностороннем порядке по своей инициативе договоры (контракты) с участниками инвестиционного проекта в случае немотивированного повышения ими сроков выполнения работ, при невыполнении требований к качеству продукции, проектной документации, строительно-монтажных работ, поставляемого оборудования и других видов работ, а также при аннулировании лицензий на строительную деятельность;

передавать управление инвестиционным проектом другому юридическому лицу или гражданину (управляющему проектом), которые являются доверенными лицами заказчика и действуют от его имени и представляют его интересы в течение всего срока действия договора на реализацию инвестиционного проекта;

устанавливать прямые контакты с субподрядчиками по проектированию и строительству и привлекаемыми ими консультантами по письменному согласию генерального проектировщика и генерального подрядчика;

использовать проектную документацию по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством, если иное не предусмотрено в договоре на разработку проектной документации и договоре с инвестором;

продолжить финансирование реализации инвестиционного проекта за счет собственных или привлеченных средств в случае временного прекращения финансирования инвестора, с приобретени-

ем прав долевой собственности объекта на вложенные средства, на основе дополнительного соглашения с инвестором.

4.7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

Заказчик-застройщик несет полную имущественную и иную ответственность, предусмотренную законодательством, за:

выполнение всех обязательств по договору с инвестором и договорам с исполнителями работ (на разработку проектной документации, выполнение подрядных строительно-монтажных работ и других видов работ);

качество принятого и оплаченного в установленные сроки инвестиционного проекта (проектной документации, построенного объекта и другие виды инвестиционных проектов);

выполнение обязательств по срокам ввода объектов;

соблюдение обязательств, предусмотренных в договорах, между участниками реализации инвестиционного проекта. Заказчики возмещают другим исполнителям убытки, в том числе упущенную выгоду, вызванные прекращением выполнения своих обязательств по договорам с ними;

выполнение функций и использование прав, предоставленных заказчику-застройщику.

Глава 5. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗАКАЗЧИКОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 21.11.96 г. № 129-ФЗ организации должны осуществлять раздельный учет текущих затрат на производство продукции и учет капитальных вложений.

При учете производственных затрат организации руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации работ (услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.08.92 г. № 552 (в редакции последующих изменений и дополнений), а также типовыми методическими рекомендациями по планированию, учету и калькулированию себестоимости продукции (работ, услуг) в соответствующих отраслях сферы материального производства.

При учете капитальных затрат и источников инвестиций в основной капитал к руководству принимаются Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (приложение к письму Минфина России от 30.12.93 г. № 160) и Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» ПБУ 2/94, утвержденное приказом Минфина России от 20.12.94 г. № 167.

Одним из условий реализации инвестиционных проектов является наличие источников средств, за счет которых осуществляются инвестиции.

В своей деятельности по формированию источников инвестиций организации-инвесторы руководствуются действующими правилами ведения бухгалтерского учета, общим порядком и соответствующими отраслевыми особенностями определения себестоимости и финансовых результатов, а также действующим налоговым законодательством.

5.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ДОЛГОСРОЧНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ У ИНВЕСТОРОВ

Перечисляемые инвестором заказчику-застройщику денежные средства в качестве долгосрочных инвестиций учитываются у инвестора на расчетах до окончания строительства и зачисления построенных объектов в состав основных средств в соответствии с п.п. «г» п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160).

По получении от заказчика-застройщика акта о вводе объекта в эксплуатацию инвестор зачисляет объект в состав основных средств и одновременно закрывает произведенные ранее расчеты с заказчиком-застройщиком.

Для оформления приемки законченного строительством объекта постановлением Госкомстата России от 30.10.97 № 71а утверждены следующие унифицированные формы первичной учетной документации:

— форма № КС-11 «Акт приемки законченного строительством объекта»,

— форма № КС-14 «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией».

Акт приемки по форме № КС-11 предназначен для приемки заказчиком законченного строительством объекта от исполнителя работ — генерального подрядчика (подрядчика). Акт приемки является

основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем в соответствии с договором работ.

Акт приемки по форме № КС-14 подписывается представителями заказчика и исполнителя работ (генерального подрядчика) и членами приемочной комиссии, состав которой определяется инвестором или заказчиком. Данный акт является основанием для зачисления введенного в действие объекта в состав основных средств.

В случае финансирования строительства несколькими инвесторами в порядке долевого участия объект учета в составе основных средств может по условиям договора между инвесторами возникнуть у каждого из них либо объект учета будет только у одного (основного) инвестора, а у остальных инвесторов к учету будет принято право собственности в составе нематериальных активов в сумме доли финансирования каждого.

В процессе финансирования строительства организации-инвесторы, относящиеся к отраслям сферы материального производства, а также организации-инвесторы всех отраслей народного хозяйства, осуществляющие финансирование жилищного строительства, имеют право на использование льготы на прибыль, направленную на финансирование капитальных вложений производственного назначения и жилищного строительства. Эта льгота применяется также и при осуществлении строительства в порядке долевого участия. Она предоставляется только при условии фактического направления на эти цели прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после налогообложения. Если объекты, введенные в действие за счет капитальных вложений, приняты на баланс предприятия, но фактически в отчетном периоде не профинансированы, данная льгота не предоставляется.

5.2. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерский учет у заказчика-застройщика состоит из учета денежных средств, получаемых от инвесторов при исполнении договоров на реализацию инвестиционных проектов, и учета капитальных затрат при исполнении договоров строительного подряда.

5.2.1. УЧЕТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства, поступающие от инвестора на расчетный счет заказчика-застройщика в соответствии с договором на реализа-

цию инвестиционного проекта, учитываются на счете 96 «Целевые финансирование и поступления» до окончания строительства.

Учет использования денежных средств, предназначенных на капитальные вложения, ведется заказчиками-застройщиками в соответствии с письмом Минфина России и Центробанка России от 09.01.98 г. № 3-А1-6 на расчетных (текущих) счетах организации. Отдельные счета для учета средств организации на финансирование капитальных вложений не открываются. Однако на счетах учета операций по расчетным (текущим) счетам можно открывать клиентам в установленном порядке отдельные лицевые счета для учета операций по использованию средств на капитальные вложения. Это разрешено Правилами ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации, утвержденными приказом Банка России от 18.06.97 г. № 02-263. Открытие счетов и совершение по ним операций производятся на договорных началах на том же балансовом счете, где учитываются операции по расчетным (текущим) счетам.

Указанные денежные средства являются источником целевого финансирования и не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость. Оплата заказчиком-застройщиком выполненных подрядными строительно-монтажными и проектно-изыскательскими организациями работ за счет этих источников производится с налогом на добавленную стоимость.

Если размер денежных средств, полученных от инвестора (инвесторов) на финансирование строительства, превышает фактические капитальные затраты заказчика-застройщика на строительство объекта, суммы превышения облагаются налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

По окончании строительства капитальные затраты заказчика-застройщика по данному объекту в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы, в частности затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, списываются в соответствии с п. 3.2.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160) за счет полученного от инвестора финансирования.

5.2.2. УЧЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ

При осуществлении бухгалтерского учета капитальных затрат заказчики-застройщики руководствуются действующими правила-

ми бухгалтерского учета, а также особенностями учета долгосрочных инвестиций и определения инвентарной стоимости законченных строительством объектов, установленными Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160).

Для обобщения информации об инвестициях застройщика в строительство основных средств действующим Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрено ведение соответствующих субсчетов счета 08 «Капитальные вложения»:

— субсчет 3 — «Строительство объектов основных средств»;

— субсчет 5 — «Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств».

На субсчете 3 — «Строительство объектов основных средств» заказчиком-застройщиком осуществляется учет капитальных затрат на строительство объектов по технологической структуре капитальных вложений в соответствии с Инструкцией по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству, утвержденной постановлением Госкомстата России от 23.10.1998 г. № 100.

В состав капитальных вложений и в ввод основных фондов включаются также суммы налога на добавленную стоимость, за исключением случаев, установленных налоговым законодательством.

Порядок отнесения сумм налога на добавленную стоимость на капитальные затраты у заказчика-застройщика при строительстве объектов установлен п. 47 Инструкции Госналогслужбы России от 11.10.95 г. № 39 «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость».

Капитальные затраты заказчика-застройщика складываются из перечисляемых ими сумм подрядным организациям, а также другим участникам инвестиционного процесса за выполненные строительно-монтажные и проектно-изыскательские работы, поставленные материальные и энергетические ресурсы и оказанные услуги, в порядке, установленном Временным положением о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.94 г. № 220 (в редакции Постановления от 18.02.98 г. № 216).

По дебету счета 08 субсчета 3 учитываются затраты по возведению строящихся объектов, монтажу оборудования, стоимость мон-

тируемого оборудования и другие расходы, предусмотренные сметными расчетами на строительство.

Суммы налога на добавленную стоимость, уплаченные при строительстве объектов, относятся на счет 08 «Капитальные вложения» с последующим их включением в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов (п. 47 Инструкции Госналогслужбы России от 11.10.95 г. № 39 «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость»). В соответствии с действующим порядком средства на покрытие затрат по уплате НДС предусматриваются в сводных сметных расчетах на строительство объектов.

Учет капитальных затрат в соответствии с Рекомендациями по применению единой журнально-ордерной формы счетоводства (письмо Минфина России от 24.07.92 г. № 59) должен вестись в разрезе строящихся объектов и по технологической структуре капитальных вложений в ведомостях № 18 «Ведомость учета затрат по капитальным вложениям» и № 18-1 «Ведомость учета по законченным капитальным вложениям».

5.2.3. ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ОТДЕЛЬНЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ

5.2.3.1. Учет банковских кредитов

При строительстве объектов и приобретении основных средств и нематериальных активов заказчики-застройщики, специализирующиеся на организации строительства, а также действующие предприятия используют в качестве временных источников финансирования заемные средства, в том числе кредиты коммерческих банков.

Порядок отнесения затрат на оплату процентов по кредитам банков регламентируется действующими нормативными документами в зависимости от назначения кредитов и профиля деятельности организации, использующей кредит.

Для организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность, порядок отнесения затрат на оплату процентов по кредитам банков установлен Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.08.92 г. № 552 (в редакции изменений и дополне-

ний от 01.07.95 г. № 661). Согласно п.п. «с» п. 2 Положения о составе затрат в себестоимость продукции (работ, услуг) включаются затраты на оплату всех процентов, не только по кредитам, полученным в банках, но и по коммерческим кредитам, предоставляемым поставщиками и подрядчиками, за исключением платежей процентов по ссудам, связанным с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов.

По организациям, осуществляемым строительную деятельность по выполнению функций заказчика-застройщика и специализирующимся на строительстве объектов, порядок отнесения расходов по уплате процентов по кредитам банков, использованным при осуществлении капитальных вложений, установлен нормативными документами, регулирующими вопросы формирования сметной стоимости строительства и бухгалтерского учета долгосрочных инвестиций.

Так, в соответствии с Инструкцией по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству, утвержденной постановлением Госкомстата России от 23.10.98 г. № 100, суммы уплаченных банком процентов за кредит учитываются в аналитическом учете обособленно по каждому объекту строительства. Последующее распределение сумм процентов производится на статьи капитальных затрат по технологической структуре капитальных вложений, т.е. на стоимость строительных работ и работ по монтажу оборудования, на стоимость оборудования и т.д.

При этом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160) расходы по оплате процентов по кредитам банков в пределах учетных ставок, установленных ЦБ РФ (без увеличения на три пункта), относят на счет 08 «Капитальные вложения» субсчет 3 «Строительство объектов основных средств» с последующим включением уплаченных (начисленных) процентов в инвентарную стоимость законченных строительством объектов. Расходы по оплате процентов по кредитам банков сверх учетных ставок, установленных ЦБ РФ, относятся на счет 08 «Капитальные вложения» субсчет 5 «Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств» (п. 3.1.7. Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

При вводе в эксплуатацию законченных строительством объектов затраты застройщика в размере инвентарной стоимости объекта, включая расходы по оплате процентов по кредитам банков учетных ставок, установленных ЦБ РФ, списываются со счета 08 «Капи-

тальные вложения» субсчет 3 «Строительство объектов основных средств» в дебет счета 01 «Основные средства» (пп. 3.2.1 и 3.2.4 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, включая расходы по оплате процентов по кредитам банков сверх учетных ставок, установленных ЦБ РФ, списываются со счета 08 «Капитальные вложения» субсчет 5 «Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств» за счет источников финансирования заказчика-застройщика в дебет счета 96 «Целевые финансирование и поступления» (п. 3.2.5 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Суммы процентов по кредитам банков, использованным при осуществлении капитальных вложений и уплаченным (начисленным) после ввода в действие объектов основных средств, подлежат отнесению непосредственно в дебет счета 96 «Целевые финансирование и поступления».

5.2.3.2. Учет расходов по содержанию аппарата заказчика-застройщика

Особое место в учете заказчика-застройщика занимают расходы по их содержанию. В соответствии с п/п «в» п. 2 Положения о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.08.92 г. № 552 (в редакции последующих изменений и дополнений), расходы по содержанию застройщиков в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются.

Расходы по содержанию застройщиков производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства. Указанные расходы согласно п. 1.4. Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160) включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Средства на содержание застройщика предусматриваются в сводных сметных расчетах стоимости строительства и в соответствии с п. 4.7.2 Инструкции по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству,

утвержденной постановлением Госкомстата России от 23.10.98 г. № 100, включаются в состав прочих капитальных работ и затрат.

Определение размера средств на содержание служб заказчика регламентировано п. 3.5.6 «Методических указаний по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-1.99), согласно которому данные средства включаются в главу 10 «Содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения)» в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

Методика определения затрат на содержание застройщика предусмотрена Методическими рекомендациями Минстроя России от 03.11.92 г. № БФ-925/12, согласованными с Минэкономики России, Минфином России и Госкомстатом России, в приложениях № 3 и № 3в которых изложены рекомендации по определению затрат на содержание заказчика-застройщика, а также приведены наименования и содержание статей расходов, подлежащих включению в сметы расходов на их содержание.

В состав сметы расходов на содержание заказчика-застройщика входят следующие статьи расходов:

— расходы на оплату труда;
— отчисления на социальные нужды;
— амортизация основных фондов;
— материальные затраты и прочие расходы.

Особенностью составления сметы является включение в состав прочих расходов налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, производимых в соответствии с установленным законодательством порядком. В условиях деятельности заказчика-застройщика к ним могут быть отнесены:

— сбор на образовательные нужды;
— налог на имущество;
— налог на рекламу и др.

Указанные налоги и сборы учитываются на счете 08 «Капитальные вложения» в составе расходов на содержание застройщика.

Размер средств на содержание застройщика, включаемых в сметы на строительство объектов, определяется договором (контрактом) между инвестором и застройщиком, которому поручена реализация инвестиционного проекта.

Данный порядок дополнительно разъяснен письмом Минстроя России от 25.05.95 г. № ВБ-12-153.

Порядок определения размера на содержание службы заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) приведен в приложении 4.

5.2.3.3. Финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика

Финансовый результат от деятельности застройщика, связанной со строительством, образуется как разница между размером (лимитом) средств на его содержание, заложенным в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами по его содержанию (п. 15 Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94), утвержденного приказом Минфина России от 20.12.94 г. № 167). Финансовый результат по использованию средств на содержание застройщика следует определять за отчетный квартал, нарастающим итогом с начала года.

Финансовый результат у заказчика-застройщика в целом по строительству объекта может определяться в виде экономии выделенных инвестором средств на финансирование и только по окончании строительства, если по условиям договора сумма экономии остается в распоряжении заказчика-застройщика, а не возвращается инвестору (п. 3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций — письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160).

Определенная таким образом сумма экономии зачисляется на счет 80 «Прибыли и убытки» за вычетом убытков, понесенных в процессе осуществления строительства, и после расчетов в установленном порядке с бюджетом остается в распоряжении заказчика-застройщика.

Особенности налогообложения заказчиков-застройщиков обусловлены особенностями производимых ими хозяйственных операций при осуществлении функций по организации строительства объектов и бухгалтерского учета этих операций. Заказчики-застройщики могут выступать плательщиками налогов в случаях, установленных действующим налоговым законодательством.

Порядок исчисления налогов имеет также свои особенности в зависимости от статуса застройщиков, которыми могут быть:

— действующие предприятия, осуществляющие собственное строительство подрядным или хозяйственным способом;

— заказчики-застройщики, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объектов; в этих случаях строительство, как правило, осуществляется подрядным способом.

Действующие предприятия — застройщики, осуществляющие собственное строительство, являются одновременно и инвесторами. В своей деятельности по формированию источников капвложений они руководствуются действующими правилами ведения бухгалтерского учета и соответствующими отраслевыми особенностями определения себестоимости и финансовых результатов (в зависимости от профиля своей основной деятельности), а также налоговым законодательством.

В соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета инвесторы образуют фонд накопления в качестве финансового обеспечения производственного развития предприятия и иных аналогичных мероприятий по созданию нового имущества и фонд социальной сферы в качестве финансового обеспечения развития (капитальных вложений) социальной сферы. Начисление фонда накопления и фонда социальной сферы в соответствии с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минфина России от 01.11.97 г. № 81н в Инструкцию о порядке заполнения форм годовой бухгалтерской отчетности, производится за счет нераспределенной прибыли (после налогообложения) предприятия путем внутренней бухгалтерской проводки в дебет субсчета 1 «Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года» по кредиту соответствующих субсчетов счета 88:

— субсчета 3 — «Фонд накопления»,

— субсчета 4 — «Фонд социальной сферы».

В качестве источника финансирования используются также износ основных средств в размере амортизационных отчислений, начисление которого производится с кредита счета 02 «Износ основных средств» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство (издержек обращения).

Названные источники финансирования капитальных вложений, образованные за счет собственных средств предприятия-инвестора после налогообложения, дополнительному налогообложению не подлежат.

Учет капитальных затрат застройщиком — действующим предприятием, осуществляется на счете 08 «Капитальные вложения». При строительстве хозяйственным способом эти застройщики производят начисление налога на добавленную стоимость на строительные работы по мере их выполнения и отнесения капитальных затрат на счет 08 «Капитальные вложения» в соответствии с п. 11 Инструкции Госналогслужбы Российской Федерации от 11.10.95 г. № 39 «О порядке исчисле-

ния и уплаты налога на добавленную стоимость», т.е. объемы реализации в целях налогообложения определяются на основании сумм, отраженных по дебету счета 08. При этом согласно п. 3.1.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.96 г. № 160) конкретный объем работ, подлежащий налогообложению, определяется в соответствии с порядком, установленным Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ (утверждены приказом Минстроя России от 04.12.95 г. № БЕ-11-260/7 по согласованию с Минэкономики России и Минфином России и доведены письмами Минфина России от 15.01.96 г. № 2 и Госналогслужбы России от 16.04.96 г. № ВП-4-13/33н). Одновременно суммы налога на добавленную стоимость по материальным ресурсам, топливу, работам, услугам, стоимость которых списывается на строительство объектов, относятся на расчеты с бюджетом в порядке, изложенном в п. 19 Инструкции № 39.

При учете прибылей и убытков, возникающих со строительством объектов, налогообложение прибыли производится также в общем порядке, установленном для основной деятельности предприятия.

Отражение в бухгалтерском учете завершенного хозяйственным способом строительства осуществляется в соответствии с п. 11 письма Минфина России от 12.11.96 г. № 96 «О порядке отражения в бухгалтерском учете отдельных операций, связанных с налогом на добавленную стоимость и акцизами»: по мере ввода объекта капитальные затраты, связанные с его строительством (включая суммы начисленного НДС), списываются с кредита счета 08 «Капитальные вложения» в дебет счета 46 «Реализация продукции (работ, услуг)». Одновременно по дебету счета 01 «Основные средства» в корреспонденции с кредитом счета 46 «Реализация продукции (работ, услуг)» отражается первоначальная стоимость строительства в суммах, списанных в дебет счета 46, т.е. включая НДС.

Письмо Минфина России от 12.11.96 г. № 96 «О порядке отражения в бухгалтерском учете отдельных операций, связанных с налогом на добавленную стоимость и акцизами» регулирует вопросы бухгалтерского учета НДС и акцизов, а не устанавливает порядок их начисления и уплаты в бюджет.

При строительстве подрядным способом силами строительно-монтажных организаций капитальные затраты, производимые застройщиками — действующими предприятиями, относятся на счет 08 «Капитальные вложения» вместе с суммами уплаченного НДС. По

окончании строительства суммы НДС в составе капитальных затрат согласно п. 48 Инструкции № 39 включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

5.3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗАКАЗЧИКОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ

Налогообложение заказчиков-застройщиков, специализирующихся на организации строительства объектов, осуществляется с учетом некоторых особенностей. Заказчики-застройщики на основании договора с инвестором на реализацию инвестиционных проектов распоряжаются денежными средствами, передаваемыми для финансирования строительства объекта.

Эти средства поступают на расчетный счет заказчика-застройщика и учитываются на счете 96 «Целевые финансирование и поступления» до окончания строительства. Являясь источником целевого финансирования, они не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость. Оплата заказчиком-застройщиком выполненных подрядными строительно-монтажными и проектно-изыскательскими организациями работ за счет этих источников производится с налогом на добавленную стоимость, суммы которого вместе со стоимостью работ также относятся в дебет счета 08 «Капитальные вложения».

Если размер средств, полученных от инвестора (инвесторов), превышает фактические капитальные затраты заказчика-застройщика на строительство объекта, то сумма превышения облагается налогом на добавленную стоимость в общем порядке. В данном случае следует руководствоваться письмом Минфина России от 13.05.96 г. № 04-03-11 «О налогообложении», а также письмом Госналогинспекции по г. Москве от 02.06.97 г. № 11-13/12266.

По окончании строительства капитальные затраты заказчика-застройщика по данному объекту в размере их инвентарной стоимости, включая НДС, а также другие расходы, в частности затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, списываются со счетов финансирования, полученного от инвестора.

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам уточнило порядок взимания налога на добавленную стоимость с заказчика-застройщика.

С введением в действие части 1 Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьей 39, реализацией работ или

услуг признается передача на возмездной основе результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

В соответствии с указанной нормой Кодекса затраты, связанные с содержанием заказчика-застройщика и выполнением им согласно лицензии функций заказчика-застройщика и предусмотренные в соответствии с Положением о заказчике-застройщике в смете на строительство объекта, не подпадают под объект обложения налогом на добавленную стоимость.

Учет затрат по строительству объекта, включая затраты на свое собственное содержание, ведется заказчиком-застройщиком на счете 08 «Капитальные вложения».

Объект налогообложения у заказчика-застройщика возникает после сдачи инвесторам объекта в виде разницы между суммой средств, полученных от инвесторов и фактическими затратами по строительству объекта. С этой разницей исчисляется налог на добавленную стоимость по расчетной ставке в размере 16,67 %.

При этом налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщиком товарно-материальных ценностей, приобретаемых для содержания заказчика, а также суммы налога, уплаченные подрядным организациям за выполнение строительно-монтажных работ на данном объекте, на расчеты с бюджетом (к возмещению) не принимаются, а относятся на затраты по строительству объекта (на счет 08) в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Заказчики-застройщики, специализирующиеся на организации строительства объектов, уплачивают налог на прибыль в зависимости от финансового результата, определяемого в соответствии с п. 3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций на счете «Прибыль и убытки». По данному счету учитываются суммы, полученные в связи с осуществлением капитального строительства, в виде:

— доходов от сдачи имущества в аренду;

— штрафов, пени и неустоек и других видов санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;

— доходов от возмещения причиненных убытков;

— прибыли от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей.

В составе убытков заказчика-застройщика учитываются затраты, не предусмотренные сметной документацией:

— убытки от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей;

— убытки, допущенные в результате порчи материальных ценностей;

— убытки от списания дебиторской задолжности, за исключением сумм, предъявленных к взысканию с виновных лиц и организаций;

— убытки от ликвидации основных средств застройщика, кроме убытков по основным средствам, выбывшим от стихийных бедствий;

— присужденные или признанные штрафы, пени и неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;

— расходы по возмещению причиненных убытков.

При превышении убытков над прибылью разница списывается на счет 08 «Капитальные вложения» в состав прочих капитальных затрат для включения в инвентарную стоимость объектов.

В составе финансовых результатов заказчика-застройщика учитывается также разница между размером (лимитом) средств на его содержание, заложенным в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами по его содержанию (п. 15 Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94), утвержденного приказом Минфина России от 20.12.94 г. № 167). Исходя из требований Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.07.99 № 43н, по соблюдению отчетного периода для составления периодической бухгалтерской отчетности, финансовый результат по использованию средств на содержание застройщика следует определять за отчетный квартал, нарастающим итогом с начала года.

В составе расходов по содержанию заказчика-застройщика учитываются такие налоги, как налог на имущество, рекламу, сбор на нужды образовательных учреждений. Расходы по их уплате учитываются в сметах на содержание заказчиков-застройщиков и относятся в составе этих расходов на счет 08 «Капитальные вложения» с последующим включением в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Окончательный финансовый результат по строительству объекта может определяться в виде экономии выделенных инвестором средств на финансирование и только по окончании строительства, в случае,

если по условиям договора сумма экономии остается в распоряжении заказчика-застройщика, а не возвращается инвесторам (п. 3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Определенная таким образом сумма экономии зачисляется на счет 80 «Прибыли и убытки».

Учтенная на счете 80 «Прибыли и убытки» прибыль, за вычетом убытков, понесенных в связи с осуществлением строительства, после расчетов в установленном порядке с бюджетом, остается в распоряжении заказчика-застройщика.

Застройщики — действующие предприятия, а также заказчики-застройщики, специализирующиеся на организации строительства объектов, могут выступать плательщиками налога на добавленную стоимость и других налогов, исчисляемых от выручки от реализации, когда строительство осуществляется с использованием материалов поставки заказчика.

В этих случаях в соответствии со статьей 745 ГК РФ заказчик согласно условиям договора строительного подряда принимает на себя обязанность по обеспечению строительства в целом или в определенной части отдельными видами материалов или оборудования. Приобретаемые заказчиком материальные ценности изначально предназначаются для дальнейшей перепродажи их подрядчику в рамках договора подряда и обеспечения строительства материалами. Согласно действующему Плану счетов бухгалтерского учета заказчик приобретаемые для перепродажи материальные ценности учитывает на счете 41 «Товары». Реализация их отражается на счете 46 «Реализация продукции (работ, услуг)», что является основанием для начисления на обороты по реализации НДС, а также налога на пользователей автомобильных дорог и налога на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы.

5.4. СОСТАВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ И СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Застройщики — действующие предприятия, а также заказчики-застройщики, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объекта, составляют периодическую и годовую бухгалтерскую отчетность в соответствии с действующими нормативными документами:

— Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 26.12.94 г. № 170 (в редакции приказов от 19.12.95 г. № 130 и от

03.02.97 г. № 8). С 1 января 1999 года вступило в действие Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина России от 29.07.98 г. № 34н;

— Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным приказом Минфина России от 06.07.99 г. № 43н;

— Указанием об объеме форм бухгалтерской отчетности, утвержденным приказом Минфина России от 13.01.2000 г. № 4н;

— Указанием о порядке составления и представления бухгалтерской отчетности, утвержденным приказом Минфина России от 13.01.2000 г. № 4н;

— Методическими рекомендациями о порядке формирования показателей бухгалтерской отчетности организации, утвержденными приказом Минфина России от 28.06.2000 г. № 60н.

5.4.1. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Форма № 1 «Бухгалтерский баланс»

В подразделе «Основные средства» (строки 120—122) показываются данные по основным средствам, используемым заказчиками-застройщиками в своей производственной деятельности.

По строке 121 отражается стоимость земельных участков, приобретенных заказчиком-застройщиком под строительство объектов.

В подразделе «Незавершенное строительство» (строка 130) показывается стоимость незавершенного строительства.

По счету 07 «Оборудование к установке» согласно Плану счетов бухгалтерского учета учитывается оборудование по фактической себестоимости, складывающейся из стоимости по ценам приобретения (заготовления) и расходов по заготовке и доставке этих ценностей на склады организации.

По счету 08 «Капитальные вложения» учитывается стоимость капитальных работ и затрат согласно их составу, установленному Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160) и Инструкцией по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству, утвержденной постановлением Госкомстата России от 03.10.96 г. № 123. (в ред. постановление Госкомитета России от 23.10.98 № 100).

В подразделе «Запасы» по строке 211 «Сырье и материалы» показываются остатки строительных материалов, конструкций и деталей, а также других материальных ценностей, необходимых для нужд строительства, приобретенных заказчиком-застройщиком.

По строке 220 баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ресурсам» застройщики, осуществляющие строительство хозяйственным способом, отражают остаток учтенных на счете 19 субсчет 1 «Налог на добавленную стоимость при осуществлении капитальных вложений» сумм НДС по неоплаченным поставщикам материальным ресурсам, топливу, работам и услугам, стоимость которых списывается на строительство объекта.

По строке 420 «Добавочный капитал» учитывается остаток по счету 87 субсчет 1 «Прирост стоимости имущества по переоценке», образовавшийся в связи с увеличением стоимости незавершенного строительства по результатам его переоценки.

По строке 440 показываются остатки фонда накопления, числящегося у застройщиков — действующих предприятий в качестве финансового обеспечения производственного развития предприятия и иных мероприятий по созданию нового имущества.

По строке 460 баланса отражаются средства целевого финансирования, полученные застройщиками от инвесторов и от предприятий-дольщиков (в порядке долевого участия в строительстве) в качестве источников финансирования строительства. Указанные средства числятся у застройщиков на счете 96 «Целевые финансирование и поступления» до окончания строительства и списания финансирования.

По строке 480 «Нераспределенная прибыль отчетного года» показывается нераспределенная прибыль отчетного года застройщика как разница между конечным финансовым результатом и суммой прибыли, направленной на уплату налогов и другие платежи в бюджет по соответствующим расчетам.

По статьям «Заемные средства» раздела V «Долгосрочные пассивы» по строкам 511 и 512 учитываются суммы непогашенных кредитов, использованных застройщиками при осуществлении капитальных вложений, включая начисленные проценты по таким кредитам.

По строке 621 «Поставщики и подрядчики» раздела VI «Краткосрочные пассивы» показывается задолженность поставщикам за материальные ценности для нужд строительства, а также задолженность проектно-изыскательским и подрядным строительно-монтаж-

ным организациям по расчетам за проектно-сметную документацию и принятые строительно-монтажные работы.

Другие статьи баланса заполняются в общеустановленном порядке.

Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках»

Заказчики-застройщики, специализирующиеся на строительстве объектов, в данном отчете отражают по соответствующим строкам доходы и расходы, связанные с осуществлением строительства (п. 3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

К ним относятся отдельные виды доходов, а также затраты, не предусмотренные сметной документацией:

— доходы от сдачи имущества в аренду;

— полученные штрафы, пени и неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;

— присужденные или признанные штрафы, пени и неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;

— доходы от возмещения причиненных убытков;

— расходы по возмещению причиненных убытков;

— финансовые результаты от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей;

— убытки, допущенные в результате порчи материальных ценностей;

— убытки от списания дебиторской задолжности, за исключением сумм, предъявленных ко взысканию с виновных лиц и организаций;

— убытки от ликвидации основных средств застройщика, кроме убытков по основным средствам, выбывшим от стихийных бедствий.

В составе финансовых результатов заказчика-застройщика, кроме приведенных в п. 3.1.6 доходов и расходов, учитывается также разница между размером (лимитом) средств на его содержание, заложенных в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами по его содержанию (п. 15 Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94), утвержденного приказом Минфина России от 20.12.94 г. № 167). Окончательный финансовый расчет за-

казчика-застройщика в целом по строительству объекта может определяться в виде экономии выделенных инвестором средств на финансирование и только по окончании строительства, если по условиям договора сумма экономии остается в распоряжении заказчика-застройщика, а не возвращается инвесторам (п. 3.1.6 Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Определенная таким образом сумма экономии зачисляется на счет 80 «Прибыли и убытки».

Учтенная на счете 80 «Прибыли и убытки» прибыль, за вычетом убытков, понесенных в связи с осуществлением строительства, после расчетов в установленном порядке с бюджетом, остается в распоряжении заказчика-застройщика.

5.4.2. СТАТИСТИЧЕСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Организации-застройщики наряду с составлением бухгалтерской отчетности представляют в органы государственной статистики отдельные формы федерального государственного статистического наблюдения.

Представление государственной статистической отчетности является обязательным для всех предприятий и организаций независимо от их форм собственности согласно Закону Российской Федерации от 13.05.92 г. № 2761-1 «Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности».

Такими формами являются:

Форма № П-2 «Сведения об инвестициях», утвержденная постановлением Госкомстата России от 16.09.97 г. № 63 (в редакции постановлений Госкомстата России от 18.09.97 г. № 65 и от 23.10.97 г. № 71). Представляют юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации), их филиалы и представительства, осуществляющие инвестирование или получившие инвестиции от других юридических лиц. Данную форму представляют застройщики — действующие предприятия, а также заказчики-застройщики, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объектов, осуществляющие наряду с финансовыми вложениями также инвестиции в нефинансовые активы, а именно:

собственное строительство;

строительство для инвесторов по договорам на реализацию инвестиционных проектов;

приобретение основных средств и нематериальных активов;
покупку земли и объектов природопользования.

Форму № 11 «Сведения о наличии и движении основных фондов (средств) и других нефинансовых активов», утвержденную постановлением Госкомстата России от 08.01.98 г. № 1 застройщики — действующие предприятия заполняют применительно к своей основной деятельности.

В разделе 1 формы «Наличие, движение и состав основных фондов» показывается стоимость основных фондов, используемых как в основной деятельности, так и в строительной деятельности застройщика.

Согласно п. 7 Инструкции № 101 по графе 10 этого раздела отражается величина износа, начисленного за год по всем основным фондам, числящимся на балансе застройщика, включая основные фонды, используемые в строительстве. Величина амортизации, включенной в себестоимость продукции (работ, услуг) по основной деятельности, отражается по графе 3 раздела III формы.

Застройщики — действующие предприятия, а также заказчики-застройщики, специализирующиеся на выполнении функций по организации строительства объектов, по строке 404 раздела VI «Другие нефинансовые активы» показывают данные о незавершенном строительстве, отраженные в бухгалтерском учете по счету 08 «Капитальные вложения».

Форма № 2-КС (стройка) «Сведения о строительстве и вводе в действие объектов», утвержденная постановлением Госкомстата России от 08.08.97 г. № 54.

Форма № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов».

Форма № С-2 «Сведения о ходе строительства важнейших объектов».

Указанные формы составляются в соответствии с инструкциями по их заполнению, утвержденными постановлением Госкомстата России от 21.10.98 г. № 100.

5.5. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В связи с долгосрочным характером процесса возведения зданий и сооружений возникает объективная необходимость переоценки объектов незавершенного строительства.

Начиная с 1 января 1998 г. организации-застройщики в соответствии с п. 3.6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/97), утвержденного приказом Минфина России от 03.09.97 г. № 65н, имеют право переоценивать объекты незавершенного строительства не чаще одного раза в год, на начало отчетного года, с отнесением возникающих при переоценке разниц за счет добавочного капитала организации.

Результаты переоценки незавершенного строительства не увеличивают фактических капитальных затрат заказчика-застройщика. При вводе объекта в эксплуатацию его инвентарная стоимость для передачи инвестору-собственнику объекта будет сформирована в размере фактических капитальных затрат (включая сумму уплаченного НДС) и стоимости произведенной переоценки. Однако за счет финансирования будет списана стоимость фактических капитальных затрат, а стоимость дооценки — за счет добавочного капитала.

Результаты переоценки затрат по незавершенному строительству налогом на добавленную стоимость не облагаются. Это подтверждается письмом Минфина России № 04-03-10 от 28.03.97 г. и от 23.09.97 г.

При осуществлении строительства хозяйственным способом результаты переоценки затрат по незавершенному строительству налогом на добавленную стоимость также не облагаются (письмо Минфина России от 24.09.97 г. № 16-00-17-62).

С принятием Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» от 21.07.97 г. № 122-ФЗ объекты незавершенного строительства получают статус недвижимого имущества с момента государственной регистрации прав на эти объекты.

Согласно п. 2 статьи 25 Закона в случае необходимости совершения сделки на объект незавершенного строительства право на него регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для строительства данного объекта на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Предоставление земельного участка должно быть оформлено в установленном законом порядке (статья 222 ГК РФ).

Право на строительство возводимого объекта оформляется соответствующими документами с соблюдением действующих градостроительных и строительных норм и правил, в частности Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 08.05.98 г. № 73-ФЗ и других нормативных документов.

Объект незавершенного строительства является самостоятельным объектом недвижимости с момента его государственной регистрации. Реализация такого объекта возможна только после регистрации прав на него.

В ряде случаев у заказчика-застройщика, осуществляющего организацию строительства, возникает необходимость продажи недостроенных объектов.

Оформление регистрации не завершенных строительством объектов отражается в учете с использованием счета 48 «Реализация прочих активов».

Налогообложение операции по реализации не завершенных строительством объектов производится с учетом особенностей формирования капитальных затрат.

Произведенные заказчиком-застройщиком капитальные затраты относятся на счет 08 «Капитальные вложения» с учетом сумм НДС, уплаченных поставщикам и подрядчикам.

При реализации объекта незавершенного строительства сумма налога на добавленную стоимость, относящаяся к стоимости фактических капитальных затрат заказчика-застройщика, не выделяется в продажной цене объекта и зачету (возмещению из бюджета) у покупателя не подлежит. В данном случае объектом обложения налогом на добавленную стоимость будет являться разница между продажной ценой объекта и фактическими капитальными затратами по этому незавершенному строительству.

Порядок начисления налога на добавленную стоимость при реализации объектов незавершенного строительства аналогичен порядку, установленному для реализации основных средств, введенных в эксплуатацию после окончания строительства.

В связи с долгосрочным характером процесса возведения зданий и сооружений возникает объективная необходимость переоценки объектов незавершенного строительства.

Начиная с 1 января 1998 г. организации-застройщики в соответствии с п. 3.6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/97), утвержденного приказом Минфина России от 03.09.97 г. № 65н, имеет право переоценивать объекты незавершенного строительства не чаще одного раза в год на начало отчетного года, с отнесением возникающих при переоценке разниц за счет добавочного капитала организации.

В учете заказчика-застройщика результаты переоценки (дооценки) подлежат отражению на: субсчете 3 «Строительство объектов основных средств», субсчете 1 «Прирост стоимости имущества по переоценке».

Результаты переоценки незавершенного строительства не увеличивают фактических капитальных затрат заказчика-застройщика. При вводе объекта в эксплуатацию его инвентарная стоимость для передачи инвестору — собственнику объекта будет сформирована в размере фактических капитальных затрат (включая сумму уплаченного НДС) и стоимости произведенной переоценки.

У инвестора на сумму полученных от заказчика-застройщика фактических капитальных затрат будут закрыты расчеты по переданному финансированию, а на стоимость переоценки будет отражено формирование добавочного капитала. Зачисление построенного объекта в состав основных средств в размере инвентарной стоимости, включая стоимость переоценки, будет отражено в учете записью Д-т 01 К-т 08.

В связи с вышеизложенным результаты переоценки затрат по незавершенному строительству налогом на добавленную стоимость не облагаются. При осуществлении строительства хозяйственным способом результаты переоценки затрат по незавершенному строительству налогом на добавленную стоимость также не облагаются (письмо Минфина России от 24.09.97 г. № 16-00-17-62).

В ряде случаев у заказчика-застройщика, осуществляющего организацию строительства, возникает необходимость продажи недостроенных объектов. Оформление реализации не завершенных строительством объектов отражается в учете с использованием счета 48 «Реализация прочих активов».

Налогообложение операции по реализации не завершенных строительством объектов производится с учетом особенностей формирования капитальных затрат.

Произведенные заказчиком-застройщиком капитальные затраты относятся на счет 08 «Капитальные вложения» с учетом сумм НДС, уплаченных поставщикам и подрядчикам. Учтенные на счете 08 «Капитальные вложения» суммы налога на добавленную стоимость не подлежат возмещению из бюджета.

При реализации объекта незавершенного строительством сумма налога на добавленную стоимость, относящихся к стоимости фактических капитальных затрат заказчика-застройщика, не выделяется в продажной цене объекта и зачету (возмещению из бюджета) у

покупателя не подлежит. В данном случае объектом обложения налогом на добавленную стоимость будет являться разница между продажной ценой объекта и фактическими капитальными затратами по этому незавершенному строительству.

Порядок начисления налога на добавленную стоимость при реализации объектов незавершенного строительства аналогичен порядку, установленному для реализации основных средств, введенных в эксплуатацию после окончания строительства.

Глава 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

А

Аванс — денежная сумма, выдаваемая подрядчику в счет предстоящих платежей по договору между заказчиком и подрядчиком за материальные ценности, выполненные работы и оказанные услуги. Аванс зачисляется либо полностью при окончательном расчете, либо частями при оплате отдельных партий материальных ценностей или этапов работ. Аванс выплачивается только в случаях и размере, указанном в законе или договоре строительного подряда.

По гражданскому праву аванс является имущественным представлением в денежной форме, вручаемым должником кредитору в счет будущих платежей, за выполнение работ, оказание услуг или передачу имущества. Как и задаток. А. служит доказательством заключения договора, но, в отличие от задатка, А. не является способом обеспечения исполнения обязательства, поэтому всякий предварительный платеж считается А., если в письменном соглашении сторон договора нет прямого указания на то, что этот платеж является задатком. При надлежащем исполнении договорного обязательства А. засчитывается в счет окончательного платежа, при неисполнении обязательств он подлежит возврату.

Акцепт — 1) одна из форм безналичных расчетов за поставленную продукцию, оказанные услуги или выполненную работу, определяющая согласие на оплату или гарантирование оплаты денежных, расчетных, товарных документов или материальных ценностей, а также согласие заключить договор на предложенных условиях; 2) принятие плательщиком (трассатом) обязательств оплатить переводной вексель (тратту) в указанный в нем срок; 3) согласие на заключение договора на

условиях, предложенных другой стороной. Акцептом можно считать также согласие принять предложение контрагента о заключении договора (принятие оферты, заказ). А. может быть дан в виде письма, телеграммы. В предусмотренных нормативными актами случаях отсутствие отказа принять заказ (оферту) приравнивается к его акцепту (А. в форме молчания). Согласие на оплату платежного требования при расчетах через банк, как правило, выражается в форме молчания, если плательщик не сообщит в установленные сроки об отказе оплатить платежное требование, такое молчание рассматривается как А. этого требования.

Авизо — извещение об изменениях в состоянии взаимных расчетов, посылаемое одним контрагентом другому. Наиболее широко этот термин применяется в банковской практике.

Авторский надзор в строительстве — осуществление контроля проектными организациями-представителями за капитальным строительством: проверка соответствия выполненных работ проектным решениям, соблюдения технологии и качества производства работ требованиям СНиП, соответствия сертификатов (паспортов) и другой технической документации на конструкции, детали, стройматериалы и оборудование стандартам, техническим условиям и проектным решениям, разработка предложений о снижении стоимости, улучшении качества, сокращении продолжительности строительства и совершенствовании организации и технологии производства работ. Заказчик и генеральный проектировщик заключают договор на осуществление А.Н. на весь период строительства.

Агент — юридическое или физическое лицо, совершающее определенные операции по поручению другого лица (принципала), за его счет и от его имени, а также обеспечивающее подготовку сделок, но без права подписания контрактов. А. являются брокеры, дилеры, комиссионеры, маклеры, личные представители, фанд-менеджеры, адвокаты. Свои действия А. осуществляют с ведома принципала по агентскому соглашению за вознаграждение.

Аккредитив — форма расчетов, при которой покупатель или заказчик дает поручение обслуживающему его банку списать с его расчетного счета определенную сумму и на эту сумму открыть аккредитив для оплаты счетов поставщика. Аккредитивная форма расчета гарантирует немедленную оплату отгруженной продукции или оказанных услуг. Аккредитив используется в международных расчетах. Оплата производится по курсу на день платежа в валюте, обусловленной аккредитивом.

Альтернатива — необходимость выбора между двумя исключающими друг друга возможностями (вариантами).

Альтернативное предложение — предложение, представляемое одновременно с основным, содержащее отличающиеся от основного предложения условия.

Аудитор — должностное лицо, исполняющее контрольные функции.

Аукцион — публичный торг под руководством специального лица (аукционера), при котором товар получает тот, кто предложил максимальную цену; продавец назначает минимальную цену, при которой удовлетворяются заявки.

Автоматизированная система управления — система, в которой используются современные вычислительные средства для сбора и обработки данных, а также экономические методы решения задач управления деятельностью предприятия (или организации). АСУ могут быть использованы на общегосударственном, отраслевом, региональном и местном уровнях, а также на уровне строительного предприятия и отдельного технологического процесса. В зависимости от решаемых задач АСУ классифицируется по функциональному и целевому назначению.

Б

Баланс — операции и материальные ценности компании в разбивке на пассивы и активы по установленной форме на определенную дату; активы равны пассивам, включающим средства акционеров и заимствования.

Банковская гарантия — поручительство банка-гаранта за своего клиента. Это означает, что банк берет на себя обязательства, в случае неуплаты клиентом в срок причитающихся с него платежей, произвести платеж за свой счет.

Бартерная сделка — форма взаимных расчетов между партнерами, основанная на натуральном (эквивалентном) обмене.

В

Валютное регулирование — государственное регламентирование порядка внешних расчетов, операций с валютой, золотом.

Валютный рынок — национальные и международные банки, а также биржи, через которые производится покупка, продажа и обмен иностранной валюты, чеков, векселей, переводов, аккредитивов. Опосредует международные расчеты.

Вексель — особый вид письменного долгового обязательства, составленный в предписанной законом форме и дающий его владельцу бесспорное право требовать по истечении определенного срока с лица, выдавшего (или акцептовавшего) обязательство, уплаты обозначенной в нем денежной суммы. Вексель служит средством коммерческого кредита и в отличие от других видов долговых обязательств характеризуется абстрактностью и бесспорностью. Особенностью векселя как орудия коммерческого кредита является его обращаемость через механизм безналичных расчетов, что экономит наличные деньги и способствует расширению рамок воспроизводства.

Существуют векселя простые и переводные. Простой вексель выписывается заемщиком и имеет следующие обязательные признаки: указание места и времени выдачи векселя, суммы долгового обязательства, срока и места платежа, фамилии лица, которому должен быть произведен платеж. Вексель должен быть подписан векселедателем. Переводной вексель (тратта) выписывается кредитором, а не заемщиком, и представляет собой письменный приказ кредитора (трассанта) заемщику (трассату) об уплате в указанный срок определенной суммы денег поименованному в векселе третьему лицу (ремитенту) или предъявителю, если вексель предъявительский. Переводной вексель должен быть подтвержден должником, что осуществляется путем акцепта векселя, т.е. подписи трассата на векселе, удостоверяющей его согласие на оплату.

Г

Гарантийный срок — период, на который подрядчик гарантирует качество выполненной работы и обязуется устранить допущенные по его вине недостатки за свой счет. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с наличием недостатков в законченной работе, обнаруженных в течение гарантийного срока. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все составляющие результата работы. Отсчет гарантийного срока начинается с момента передачи объекта заказчику (подписание актов сдачи-приемки). Или гарантийным сроком явля-

ется тот период, на который изготовитель гарантирует качество товара. Если в течение гарантийного срока выявятся дефекты, то они должны быть безвозмездно устранены предприятием-изготовителем или должна быть произведена замена товара на доброкачественный.

Генеральный подрядчик (генподрядчик) — один из основных участников (субъектов) инвестиционно-строительного процесса, который на основании договора подряда (контракта), заключенного с заказчиком, полностью отвечает за осуществление строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок, за обеспечение высокого качества выполняемых строительных и монтажных работ по объекту или комплексу строительства. Генподрядчик имеет право поручать по субподрядному договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям, т.е. субподрядчикам. В тексте договора согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации генподрядчик в этом случае выступает «Заказчиком», а субподрядчик — «Подрядчиком». Таким образом, генеральным подрядчиком может быть любой хозяйствующий субъект независимо от формы собственности, выполняющий по договору подряда на капитальное строительство (подрядному контракту) обязательства по строительству объектов, включая монтаж и наладку технологического и другого оборудования и прочие связанные с ними работы и услуги. Г.П. с согласия заказчика может привлекать к выполнению своих обязательств отечественные и иностранные фирмы, но он всегда остается ответственным за выполнение работ субподрядчиками. Г.П. обычно участвует вместе с генеральным поставщиком в сдаче заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

Государственный контракт — договор подряда на выполнение работ, услуг для государственных нужд, заключаемый между государственным заказчиком и победителем конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Гарантийное испытание оборудования — испытание находящегося в эксплуатации технологического оборудования или целого промышленного объекта на соответствие установленным в контракте гарантийным характеристикам (производительность, КПД, энергоемкость, качество выпускаемого продукта, расход сырья на единицу выпускаемой продукции и др.) Г.И.О. осуществляется совместно поставщиками и заказчиками или привлеченными ими специализированными фирмами. Оно проводится в конце гарантийного перио-

да эксплуатации, и его успешные результаты являются основанием для окончательной приемки оборудования или целого объекта заказчиком.

Генеральный поставщик — хозяйствующий субъект независимо от формы собственности, выполняющий по подрядному контракту обязательства по поставке комплектного оборудования и материалов для строящегося объекта. Обычно в обязательства Г.П. входят разработка технологического проекта объекта, конструирование и изготовление оборудования, поставка оборудования и материалов, направление специалистов для монтажа оборудования, подготовка обслуживающего персонала, наблюдение за эксплуатацией оборудования в период гарантийной эксплуатации, участие в гарантийных испытаниях, сдача заказчику оборудования или объекта в целом генподрядчику. Г.П. с согласия заказчика может привлекать на договорных началах отечественные и иностранные фирмы в качестве субпоставщиков частей оборудования, узлов, деталей, материалов, но он всегда остается ответственным перед заказчиком за выполнение обязательств субпоставщиков.

Генеральный проектировщик — проектная организация, ответственная за выполнение комплекса проектных и изыскательских работ по проектируемому объекту на основании договора с организациями-заказчиками. Г.П. может привлекать специализированные проектные и изыскательские организации (субпроектировщики) на основании договора субподряда для выполнения отдельных видов проектных работ, разделов или частей проектов. С согласия Г.П. может быть заключен прямой договор непосредственно между организацией-заказчиком и специализированной проектной организацией. В ходе реализации проекта Г.П. осуществляет авторский надзор и имеет на стройке группу рабочего проектирования, которая вносит оперативные поправки в проекты в связи с изменяющимися условиями строительства или ошибками, выявленными в ходе сооружения объекта. Г.П. обычно принимает участие вместе с генеральным поставщиком и генеральным подрядчиком в сдаче объекта заказчику.

Государственное право — совокупность правовых норм, регламентирующих основы государственного и общественного устройства страны, систему и принципы формирования и деятельности органов государственной власти, избирательную систему, права и обязанности граждан.

Государственное регулирование — эта форма целенаправленного воздействия государства на функционирование и развитие экономической и общественной системы отношений с целью обеспечения и поддержания тех процессов и явлений, в которых заинтересованы представители высшей (законодательной) власти. Государственное регулирование осуществляется через законодательную систему и систему экономических рычагов (налоги, льготы, кредитная политика и др.). Различают прямое воздействие, через административные методы, регламентирующие действия предприятий (законы, постановления и нормативные правовые документы) и косвенное, через систему экономических рычагов (цены, налоги, льготы, преференции и санкции).

Государственные нужды — потребности Российской Федерации в продукции, работах и услугах, обеспечиваемые за счет средств федерального бюджета и внебюджетных источников финансирования (в том числе федеральных внебюджетных фондов).

Д

Договорные отношения — отношения, возникающие в соответствии с условиями обязательств, определенных в договоре подряда и требованиями закона и иных нормативно-правовых актов, которые обязательны для выполнения.

Договор подряда (контракт) — документ, определяющий взаимные права, обязанности и ответственности, по которому подрядчик обязуется выполнить определенную работу по заданию заказчика из его или собственных материалов, а заказчик обязуется принять и оплатить качественно выполненную работу. *Договор строительного подряда* является разновидностью хозяйственного договора, регламентирующего отношения между сторонами по выполнению подрядчиком строительных работ или возведение объектов в установленный договором срок, с одной стороны, и созданию заказчиком условий для строительной деятельности и оплаты принятых им работ и возведенных объектов, с другой стороны.

Договор может заключаться на осуществление строительства, капитального ремонта, реконструкции предприятий, зданий, сооружений, выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных с местом эксплуатации объекта.

Дополнительные работы — возникшие или обнаруженные в ходе строительства и неучтенные в технической документации работы, необходимость которых определена либо заказчиком в одностороннем порядке, либо сторонами договора по согласованию. Выполнение дополнительных работ, ведущих к увеличению сметной стоимости строительства, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Девизы — платежные средства, при помощи которых осуществляются международные расчеты, чеки, аккредитивы, выставленные на иностранные банки, платежные требования, платежные поручения, векселя, подлежащие оплате за границей, а также иностранные банковские билеты (банкноты) и монеты.

Депозит — 1) денежные средства или ценные бумаги, помещенные для хранения в кредитные учреждения (банки), подлежат возврату внесшему лицу (или какому-то другому по его указанию) по наступлению определенных условий; 2) вклады в банках.

Договорная цена на строительную продукцию — цена, устанавливаемая заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда (контракта) на капитальное строительство (выполнение подрядных работ или оказание услуг) или капитальный ремонт зданий и сооружений, в том числе по результатам проведения подрядных торгов.

Договорная цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, а также обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства. При этом наиболее широкое применение нашла *твердая договорная цена*, т.е. цена, зафиксированная на определенном уровне и привязанная к конкретному сроку, указанному в договоре подряда (контракте). При отсутствии в контракте фиксированной даты за нее принимается дата его подписания.

З

Заказчик-застройщик — юридическое и физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором) осуществлять реализацию инвестиционно-строительных объектов. Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство с подрядной организацией (подрядчиком). Это

понятие может трансформироваться в случае многоуровневой детализации договора. Поэтому под заказчиком в строительстве в чистом виде понимается хозяйствующий субъект независимо от формы собственности (предприятие, организация, учреждение) или гражданин, для которого предназначен строящийся объект.

Задаток — денежная сумма или иная имущественная ценность, выданная в счет причитающихся по договору платежей одним контрагентом другому для удостоверения договора и обеспечения его выполнения.

Заем — договор, по которому одно лицо (заимодавец) передает в собственность другому лицу (заемщику) деньги или вещи с обязательством заемщика возвратить полученную сумму денег или равное взятому количество вещей того же рода и качества (с процентами или без процентов).

Закон (юридический) — правовой акт высшего органа государственной власти, изданный в установленном порядке и обладающий высшей юридической силой по отношению к другим нормативным правовым актам.

Залог — способ обеспечения обязательств, состоит в передаче должником кредитору денег или иной имущественной ценности, из стоимости которой кредитор имеет преимущественное право удовлетворить свое требование при неисполнении должником обязательств.

Заявка на участие в конкурсе — комплект документов, составленных с соблюдением условий конкурсной документации, содержащих предложение участника конкурса заключить государственный контракт (договор подряда) в отношении конкретного предмета конкурса, а также условия государственного контракта (договора подряда), предлагаемые участником конкурса.

И

Инвестиции — все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемых в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой образуется прибыль (доход) или достигается социальный эффект.

Такими ценностями могут быть: денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги; движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения, оборудование и дру-

гие материальные ценности); имущественные права, вытекающие из авторского права, «ноу-хау», опыт и другие интеллектуальные ценности; права пользования землей или другими природными ресурсами, а также иные имущественные права; другие ценности. Инвестиции и воспроизводство основных фондов могут осуществляться в форме капитальных вложений. В общем случае под инвестициями понимаются средства (денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, имеющие денежную оценку), вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности с целью получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Инвестиционно-строительный проект (ИП) — включает в свой состав обоснование экономической целесообразности, объема и сроков реализации капитальных вложений и необходимую проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденную в установленном порядке, а также описание практических действий по реализации инвестиций (бизнес-план). Инвестиционно-строительный проект всегда порождается некоторым проектом (понимаемым в смысле второго определения), обоснование целесообразности и характеристики которого он содержит. В связи с этим под теми или иными свойствами, характеристиками и (или) параметрами ИП (продолжительность, реализация, денежные потоки и пр.) понимаются соответствующие свойства, характеристики и (или) параметры порождаемого им проекта.

Источники инвестиций — к ним относят:

средства, образующиеся в ходе осуществления проекта. Они могут быть использованы в качестве инвестиций (в случаях, когда инвестирование продолжается после ввода фондов в действие) и в общем случае включают прибыль и амортизацию производственных фондов. Использование этих средств называется *самофинансированием* проекта;

средства, внешние по отношению к проекту, к которым относятся:

— средства *инвесторов* (в том числе *собственные средства действующего предприятия — участника проекта*), образующие *акционерный капитал* проекта. Эти средства не подлежат возврату: предоставившие их физические и/или юридические лица являются совладельцами созданных производственных фондов и потребителями получаемого за счет их использования *чистого дохода*;

— *субсидии* — средства, предоставляемые на безвозмездной основе: ассигнования из бюджетов различных уровней, фондов под-

держки предпринимательства, благотворительные и иные взносы организаций всех форм собственности и физических лиц, включая международные организации и финансовые институты;

— *денежные заемные средства* (кредиты, займы), подлежащие возврату на заранее определенных условиях (графики погашения, *процентная ставка*);

— средства в виде имущества, предоставляемого в *аренду (лизинг)*. Условия возврата этих средств определяются договором аренды (лизинга).

Субсидии, денежные заемные средства, средства, предоставляемые в аренду (лизинг), не входят в акционерный капитал проекта и не дают права на участие в доходе проекта.

Индексы цен — количественное выражение изменения среднего уровня цен. В основании индекса цен лежит некоторая совокупность (набор) товаров, взятых в определенном натуральном количестве.

Индексы изменения стоимости (цен, затрат) в строительстве — это отношения текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих.

Инженерно-консультационные (инжиниринговые) фирмы — фирмы, специализирующиеся на оказании инженерно-консультационных услуг на внутренних рынках. И.К.Ф. имеют статус формально независимых и не подчиняются каким-либо промышленным, строительным или торговым фирмам, хотя в отдельных случаях не исключается и такой вариант. Фактически И.К.Ф. работают в тесном контакте с фирмами-поставщиками основного технологического оборудования, разработчиками новых технологических процессов и банками, кредитующими строительство капиталоемких подрядных объектов.

В международной практике в качестве основных выделяются следующие группы инжиниринговых фирм: инженерно-консультационные — оказывают услуги без последующих поставок оборудования; управленческие — могут предоставлять весь комплекс услуг, связанных с созданием промышленных и других объектов на условиях «под ключ» с использованием метода «управления проектом»; консультационные — услуги по совершенствованию управления предприятиями и организациями, а также производством и сбытом; инженерно-исследовательские — специализируются главным образом по внедрению новых технологических процессов и новых материалов.

В отдельных случаях находит применение такое понятие как *комплексный инжиниринг*, представляющий собой совокупность услуг и поставок, необходимых для строительства промышленных предприятий или объектов жилищно-гражданского назначения и объектов инфраструктуры.

К.И. в широком смысле включает: консультационный, или чистый инжиниринг, связанный с проектированием объекта, разработкой планов строительства и контроля за проведением работ (авторский надзор); он не включает в себя поставки оборудования, производство каких-либо строительных работ, предоставление лицензий или передачу технологии; технологический инжиниринг — предоставление заказчику технологий, необходимых для строительства промышленного объекта и его эксплуатации (передача производственного опыта и знаний, передача технологии и патента); строительный или общий инжиниринг, относящийся к проектированию, поставкам оборудования и его монтажу.

Информация — одно из основных понятий кибернетики — обмен сведениями между людьми, человеком и автоматом. Информационный обмен происходит также между животными, растениями, в том числе и на клеточном уровне. К основным требованиям, предъявляемым к информации, относят: своевременность — поступление не позднее момента, после которого еще достаточно времени для принятия и реализации рациональных решений; достоверность — достаточно точное отражение действительности; необходимость и достаточность — в равной мере недопустим излишек и нехватка; надежность передачи от источника к потребителю — исключение искажений и др.

К

Качество строительной продукции — совокупность потребительских свойств строительной продукции и ее способность удовлетворять определенные потребности народного хозяйства и населения с точки зрения технических, эстетических, социальных, экологических и др. требований, установленных в нормативных документах и стандартах.

Контроль и надзор за выполнением договора строительного подряда — контроль и технический надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения и качеством

применяемых материалов, а также целевым использованием финансовых средств и обоснованностью стоимости работ.

Комплектная поставка — поставка промышленного оборудования, объединенного в единый технологический комплекс, предназначенного для выпуска определенной продукции, готового к потреблению или дальнейшей переработке. Основное оборудование, поставленное для промышленного объекта, может быть доукомплектовано изделиями местных фирм. Контракт на экспорт комплектного оборудования содержит комплекс обязательств по поставке в соответствии с согласованным графиком, предоставление заказчику дополнительных услуг по проектированию, монтажу и пуску оборудования в эксплуатацию.

Конкуренция — антагонистическая борьба между частными товаропроизводителями за более выгодные условия производства и сбыта товаров, за получение наивысшей прибыли (одна из форм борьбы за существование).

Конкурс — соревнование для выявления наилучших из числа участников или представленных работ или способ выявления исполнителя работ, услуг в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве для государственных нужд, обеспечивающего лучшие условия исполнения государственного контракта.

Конкурсная комиссия — коллегиальный рабочий орган, формируемый организатором конкурса для проведения предварительного отбора, утверждения конкурсной документации, вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, оценки и сопоставления заявок и определения победителя конкурса. Работа конкурсной комиссии базируется на конкурсной документации, представляющей необходимый комплект документов, содержащих исходную информацию о технических, коммерческих, организационных и иных характеристиках объекта и предмета конкурса, а также об условиях и процедуре конкурса.

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

Контроль — одна из главных функций в любой системе управления. Задачи — сбор информации о прохождении процессов в субъек-

те и объекте управления, отражающей степень достижения конечной цели и своевременная ее передача в управляющую подсистему. Без достоверного К. управляющая система неработоспособна.

Л

Лицензия — 1) разрешение, выдаваемое государственными органами на право той или иной хозяйственной деятельности; 2) в области внешней торговли — документ на право ввоза или вывоза товара, выдаваемый импортеру или экспортеру государственными органами; 3) разрешение на использование другими лицами или организациями изобретения, защищенного патентом, а также технических знаний, опыта, секретов производства, торговой марки и др. Как правило, предоставление лицензии является коммерческой сделкой и служит одним из объектов лицензионного соглашения. В инвестиционно-строительной сфере лицензия выдается на основании обследования органами надзора, а также экспертными центрами по лицензированию хозяйствующих субъектов. Лицензии получают стороны договора строительного подряда и несут соответствующие расходы, связанные с их получением. Физические лица и организации, зарегистрированные и получившие лицензию, принимают на себя функции по осуществлению инвестиционно-строительной деятельности в установленном законодательством порядке.

Лизинг — трехсторонний комплекс отношений, в которых лизинговая компания по просьбе и указанию пользователя сдает ему во временное пользование производственное оборудование, приобретаемое для этой цели у производителя. По окончании срока договора возможно приобретение оборудования в собственность пользователя.

Лизинг позволяет получателю выплачивать арендные платежи после того, как оборудование начнет приносить прибыль, из которой они и будут формироваться. Лизинг дает возможность проводить гибкую техническую политику, используя самую современную технику и избежать замораживания капиталовложений.

Льгота — предоставление каких-либо преимуществ, частичное освобождение от выполнения установленных правил, обязанностей или облегчение условий их выполнения. Например, с помощью налоговых льгот государство воздействует на развитие малого предпринимательства и тех отраслей, от которых зависит структурная перестройка и эффективное развитие экономики.

М

Механизм реализации проекта организационно-экономический — форма взаимодействия участников проекта, фиксируемая в проектных материалах (а в отдельных случаях в уставных документах) в целях обеспечения реализуемости проекта и возможности измерения затрат и результатов каждого участника, связанных с реализацией проекта. Организационно-экономический механизм реализации проекта в общем случае включает:

— нормативные документы, на основе которых осуществляется взаимодействие участников;

— обязательства, принимаемые участниками в связи с осуществлением ими совместных действий по реализации проекта, гарантии таких обязательств и санкции за их нарушение;

— условия финансирования инвестиций, в частности — основные условия кредитных соглашений (срок кредита, процентная ставка, периодичность уплаты процентов и т.п.);

— особые условия оборота продукции и ресурсов между участниками (например, использование бартерного обмена, льготных цен для взаимных расчетов, предоставление товарных кредитов, безвозмездная передача основных средств в постоянное или временное пользование и т.п.);

— систему управления реализацией проекта, обеспечивающую (при возможных изменениях условий реализации проекта) должную координацию деятельности отдельных участников, защиту интересов каждого из них и своевременную корректировку их последующих действий в целях успешного завершения проекта;

— меры по взаимной финансовой, организационной и иной поддержке (предоставление временной финансовой помощи, займов, отсрочек платежей и т.п.), включая меры государственной поддержки.

Методы управления — способы достижения запрограммированной (намеченной) цели. М.у. в организационных системах в укрупненном виде подразделяют на административные, организационно-правовые, социально-психологические и экономические.

Методы управления административные — распорядительные способы управления, используемые вышестоящим органом или руководителем по отношению к нижестоящему с целью предписания

ему порядка решения определенных задач по срокам и объемам выполнения работ, распределению ресурсов и решению подобных задач. Они наиболее широкое применение находят на уровне государственных органов управления. М.у.а. наиболее характерны для административно-распорядительной системы управления, которая в настоящее время имеет ограниченную область применения, в случаях и сферах, не противоречащих современной законодательной базе, т.е. в системе государственного управления и регулирования. На всех уровнях М.у.а. уступают место экономическим (прямым и косвенным) способам воздействия управляющей системы на объект управления.

На уровне хозяйствующего субъекта М.у.а. применяются в форме приказов, распоряжений, правил, норм и нормативов, не противоречащих действующему нормативно-правовому обеспечению.

Методы управления организационно-правовые — совокупность мер воздействия на объект управления. М.у.о.-п. включают решение вопросов по формированию и изменению производственной структуры и органов управления предприятием; работе с кадрами, включая формирование рационального их профессионального состава и повышение квалификации; нахождению оптимальных решений; контролю исполнения; недопущению нарушений требований Гражданского и других кодексов, соблюдение которых распространяется на инвестиционно-строительную сферу.

Методы управления социально-психологические — комплекс мер, направленных на поддержание благоприятного психологического климата в творческих и производственных коллективах, что способствует повышению эффективности их работы и успешному достижению конечных результатов. М.у.с.-п. — один их важнейших способов управления производственно-хозяйственными системами (хозяйствующими субъектами), в которых «человеческий» фактор играет большую роль. В реальных условиях необходимо учитывать формальные признаки коллективов (разделение по профессиональным и квалификационным требованиям) и неформальные — объединение по личным связям, возрасту, привычкам, интересам. Следует учитывать групповые интересы в работе коллективов, добиваться психологической совместимости групп.

Методы управления экономические — механизм этих методов базируется на формировании наиболее результативного воздействия

на экономические отношения, т.е. прямой материальной заинтересованности коллективов и отдельных работников в результатах своего труда, и, таким образом, в результате деятельности объекта управления. В условиях рыночных отношений обобщающим экономическим показателем, дающим общее представление о конечных результатах деятельности хозяйствующего субъекта, является прибыль. Однако при низком уровне соблюдения законодательных основ рыночной экономики сохраняется требование об обязательном объеме выпуска продукции социального назначения. М.у.э. выражаются в мотивации каждого работника путем установления прямой связи всех выплат и льгот с его вкладом в конкретные результаты деятельности. Эффективность управления, т.е. достижение более высоких показателей в деятельности хозяйствующего субъекта за счет рациональных и своевременно реализованных управляющих воздействий, связана с достоверным учетом влияния на ход производства большого количества факторов. Для представления взаимосвязи и взаимовлияния факторов разрабатываются различного рода модели, включая и экономико-математические. Эти модели должны с необходимой степенью достоверности отражать характеристики деятельности хозяйствующего субъекта и в то же время упрощать эту основную систему, делая ее доступной для понимания. При этом появляются возможности прогнозирования поведения системы при различных вероятностных условиях работы.

Н

Надзор государственный — надзор за строительством объектов с целью выявления и устранения нарушений, отступлений (отклонений) от проекта и соблюдения требований нормативных документов и стандартов, осуществляемый соответствующими государственными органами по подведомственным им вопросам и видам работ. Одной из разновидностей Г.Н. является технический надзор, т.е. надзор за строительством, осуществляемый заказчиком, включая функции приемки выполненных строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством объекта. Этот вид надзора обусловлен тем, что за исключением несущественных объектов, последний не может быть принят в эксплуатацию без государственного представителя независимо от форм собственности заказчика и инвестора.

Неустойка — денежное взыскание, обусловленное договором или законом, выплачиваемое в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, просрочки обязательств, определенных в договоре или письменными соглашениями между сторонами договора подряда. Неустойка выражается в сумме, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или некачественного исполнения обязательства. Разновидности Н. — пеня и штраф. Н. устанавливается в виде фиксируемой суммы, в процентах к сумме неисполненного обязательства или в форме повышения тарифа (дополнительной платы). В зависимости от формы юридического обеспечения Н. делятся на договорную (устанавливаемую соглашением сторон при заключении договора) и законную (предписанную законом независимо от соглашения сторон). За счет Н. возмещаются, как правило, убытки, понесенные кредитором по вине должника. Государственным законодательством предусмотрены случаи, когда Н. может быть взыскана не в пользу кредитора, а в пользу государства. Для взыскания Н. установлен срок исковой давности, составляющий, как правило, 6 мес.

Неустойка исключительная — денежное взыскание, которое определяется только размером неустойки, но не убытками. Кредитор доказывает лишь факт нарушения обязательства, отсутствует надобность доказывать факт наступления убытков и их размер.

Неустойка штрафная — денежное взыскание, учитывающее неустойки и убытки сверх нее, включая упущенную выгоду.

Норма — требование, устанавливающее единые количественные или качественные показатели по отдельным вопросам проектирования, производства работ, а также расходования ресурсов на выполнение работ или для определения сметной стоимости, включая все необходимые элементы инвестиционно-строительной деятельности.

Нормативный акт — подзаконный, т.е. не противоречащий закону документ государственного органа (или общественной организации), в котором конкретизируются правовые нормы, имеющие прямое действие; может быть неопределенно-длительного действия либо временным.

Нормативная документация (строительная) — документация, содержащая комплекс норм, правил, положений, требований, обязательных при инженерных изысканиях, проектировании и строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооруже-

ний; расширении и техническом перевооружении предприятий, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий. Порядок ее разработки, оформления и утверждения регламентирован соответствующими нормативными документами (и, в первую очередь, Положением о Госстрое России).

Налоги — обязательные платежи, взимаемые государством с физических и юридических лиц. Налоги делятся на прямые, которыми облагаются доходы и имущество, и косвенные, увеличивающие цены на товары.

Наложенный платеж — способ расчетов, при котором груз или почтовое отправление выдается получателю после оплаты установленной отправочной стоимости.

О

Общие условия строительства — факторы и отношения, в которые вступают субъекты независимо от формы собственности и вида объекта строительства, а также конкретного предмета договорных условий.

Объект строительства или строительный объект — отдельное здание или сооружение со всеми относящимися к нему оборудованием, инвентарем, галереями, эстакадами, внутренними инженерными сетями, коммуникациями и инструментом. В качестве отдельных объектов строительства могут выступать также и виды работ (вертикальная планировка, наружные инженерные сети, подъездные и межцеховые автомобильные и железнодорожные пути, благоустройство строительной площадки и т.д.).

Охрана труда — система законодательных и нормативно-правовых актов, а также социально-экономических, организационных, технических, санитарно-гигиенических, экологических и др. мероприятий по созданию условий, обеспечивающих безопасность, сохранение здоровья и работоспособность человека в процессе труда в соответствующей сфере деятельности (включая все отрасли народного хозяйства и сферу управления).

Очередь строительства — часть объектов строительства, состоящая из группы зданий, сооружений и устройств, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск промежуточной или конечной продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом.

Организатор торгов — лицо, которому заказчиком поручено проведение торгов.

Особые условия к договорам подряда — взаимные обязательства, вытекающие из действующего законодательства, строительных норм и правил, проектов организации строительства и производства работ, конкретных условий строительства предприятий, зданий и сооружений, а также санкции за неисполнение таких обязательств, за нарушение которых действующим законодательством санкции не установлены. В частности, в особых условиях могут быть установлены санкции за: несвоевременное производство расчетов за выполненные работы, оказанные услуги, переданные материалы и изделия, невыполнение работ по благоустройству и озеленению, если сроки выполнения предусмотрены в договоре; необеспечение своевременного открытия заказчиком финансирования; несвоевременное устранение недоделок и дефектов, указанных в актах рабочих комиссий; нарушение сроков передачи документов о разрешении производства работ и др.

Организатор конкурса государственный — государственный заказчик, ответственный за проведение конкурса, в лице федерального органа исполнительной власти, иной получатель средств из федерального бюджета, внебюджетных источников финансирования, включая внебюджетные фонды, а также юридическое лицо, которому держателем бюджетных средств или средств федеральных внебюджетных фондов на конкурсной договорной основе передана часть функций по проведению конкурса. Объектом конкурса может являться объект, совокупность объектов или пусковой комплекс.

П

Пеня — санкция за несвоевременное выполнение финансовых обязательств, применяемая при просрочке уплаты налогов и неналоговых платежей, а также при задержке оплаты полученных товарно-материальных средств, оказанных услуг и выполненных работ. Начисляется в процентах к сумме невыполненного обязательства за каждый день просрочки.

Площадка строительная — земельный участок, отведенный в установленном порядке, для постоянного размещения объекта строительства, а также служб строительно-монтажных организаций и с

учетом временного отвода территории, определяемого исходя из требований по обеспечению необходимых условий для производства работ. Передается по акту заказчиком подрядчику на период выполнения всех работ в рамках договора строительного подряда. Граница стройплощадки объекта обозначается ограждением или другими знаками, устанавливаемыми в соответствии со строительным генпланом.

Подрядчик — юридическое или физическое лицо, которое на основании договора подряда (контракта), заключенного с заказчиком, принимает на себя обязательства по строительству объектов или выполнению определенных проектно-изыскательских и строительных работ, необходимых для сдачи объекта в установленный срок в соответствии с проектно-сметной документацией.

Как правило, в качестве подрядчика выступает специализированный субъект хозяйствования независимо от формы собственности, возлагающий на себя в соответствии с договором подряда на капитальное строительство ответственность за выполнение всего комплекса работ (проектные, строительно-монтажные работы, поставки оборудования и другие связанные с ними работы и услуги) со сдачей готового объекта «под ключ». Для этого он может на договорных условиях привлекать для выполнения отдельных специальных строительно-монтажных работ и монтажа оборудования другие специализированные строительные и монтажные подрядные организации, называемые субподрядчиками. В современной как зарубежной, так и отечественной практике наиболее успешно с функциями генподрядчика справляются управленческие (инжиниринговые) фирмы, имеющие высокий уровень специализации.

Приемочная рабочая комиссия — комиссия, назначаемая в установленном порядке для приемки выполненных работ по законченному строительством объекту.

Пользователь — субъект, государственный орган, юридическое лицо, получатель построенного объекта, принятого заказчиком.

Подрядные торги — форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор генподрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса. Предметом торгов могут быть конкретные виды объектов, работ и услуг, по которым проводятся торги.

Проект — этот термин принимается в двух вариантах: как комплект документов, содержащих цели предстоящей деятельности и

характеристику комплекса действий, необходимых для ее достижения; как сам этот комплекс действий (работ, услуг, поставок ресурсов и оборудования, управленческих процедур и решений), направленных на достижение цели проекта — т.е. как документацию и деятельность.

Проектные материалы — система документов, содержащая описание и обоснование проекта. Этим термином охватываются как документы, обязательные при проектировании объектов капитального строительства, так и дополнительные материалы, разрабатываемые участниками проекта при экспертизе, подготовке к реализации и в процессе осуществления проектов. Проектные материалы должны содержать информацию, необходимую для оценки эффективности ИП. Проектные материалы должны содержать всю необходимую информацию о технических, технологических, экономических, организационных, экологических и др. характеристиках проекта в соответствии с установленными требованиями.

Р

Работы скрытые — отдельные виды работ (устройство фундаментов, гидроизоляция, установка арматуры и закладных изделий в железобетонных конструкциях и т.п.), которые недоступны для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче объектов строительства в эксплуатацию и скрываемые последующими работами и конструкциями. Качество и точность этих работ невозможно определить после выполнения последующих, поэтому они предъявляются к осмотру и приемке до их закрытия в ходе последующих работ.

Работы специальные строительные — отдельные виды работ при строительстве зданий, сооружений, объектов, для выполнения которых Генподрядчик на условиях субподрядного договора привлекает специализированные организации или Заказчик заключает прямой договор со специализированными организациями. К специальным строительным работам относятся работы,связанные с возведением объектов инженерной инфраструктуры, включая электромонтажные, сантехнические, слаботочные, противопожарные и охранные, теплоизоляционные, буровзрывные, а также монтаж технологического оборудования, возведение заводских труб, водопонижение грунтовых вод и др.

Работы общестроительные — массовые виды строительных работ, связанных с непосредственным воздействием зданий и соору-

жений. К основным общестроительным работам относятся земляные, бетонные, каменные работы, монтаж сборных несущих и ограждающих конструкций, отделочные, кровельные и гидроизоляционные работы, устройство полов, столярные и стекольные работы и др. Общестроительные работы выполняются, как правило, силами генподрядчика.

Ресурсный метод определения стоимости строительства — калькулирование ресурсов (элементы затрат), необходимых для реализации проектных решений в текущих или прогнозных ценах и тарифах.

Ресурсные сметные нормы — выраженные в физических измерителях затраты труда рабочих, технических и материальных ресурсов, нормируемых для выполнения определенного вида или комплекса работ на принятую единицу измерения.

Ревизия — документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности предприятия или должностных лиц за определенный период.

Рекламация — претензия покупателя (заказчика) к продавцу (поставщику) по поводу ненадлежащего качества вещи, требование об устранении недостатков, возмещении убытков, исправлении некачественно выполненных работ в течение гарантийного срока.

С

Сертификат — документ предприятия-изготовителя, подтверждающий соответствие изготовленных материалов (изделий, конструкций) стандартам и техническим условиям.

Скользящая цена договорная — разновидность открытой цены договорной, обеспечивающая периодическую корректировку цены договорной, исходя из текущего изменения цен на материально-технические ресурсы и оплату труда.

Смета — документ, определяющий на основе проектных данных сметную стоимость строительства объекта, в том числе необходимые затраты на выполнение отдельных видов строительно-монтажных работ и приобретение оборудования, а также другие затраты, связанные с осуществлением строительства. При отсутствии иных указаний в договоре подрядчик обязан выполнять все работы в соответствии с проектно-сметной документацией. В отдельных случаях возникает необходимость в разработке *дополнительных смет*, явля-

ющихся сметным документом на проведение и оплату дополнительных работ и затрат.

Стоимость строительства объекта — необходимые затраты, связанные с осуществлением строительства, определенные в смете в денежном выражении.

Стройка — совокупность зданий и сооружений различного назначения, строительство, расширение и реконструкция которых, как правило, осуществляются по единой проектно-сметной документации в объеме, определенном сводной сметой или сводкой затрат.

Субподрядчик — специализированная подрядная организация, привлекаемая генеральным подрядчиком на договорных началах для выполнения на строящемся объекте отдельных комплексов строительно-монтажных и специальных строительных работ.

Статус — правовое положение (совокупность прав и обязанностей) гражданина или юридического лица.

Сметно-нормативная база системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве — совокупность правовых и нормативных документов, устанавливающих порядок определения стоимости строительства.

Стоимость базисная — стоимость, определяемая на основе сметных цен, зафиксированных на конкретную дату. Базисный уровень сметной стоимости предназначен для сопоставления результатов инвестиционной деятельности в разные периоды времени, экономического анализа и определения стоимости в текущих ценах.

Стоимость текущая — стоимость, определяемая на основе цен, действующих на момент определения стоимости.

Стоимость прогнозная — стоимость, определяемая на основе цен, которые прогнозируются на будущий период, когда намечается осуществлять расчеты за строительную продукцию.

Строительство «под ключ» — возведение и ввод в эксплуатацию полностью готового объекта генподрядчиком (или управленческой фирмой, выступающей в его роли).

Специфика управления строительством — определяется особенностями ее подотраслей, входящих в состав строительной отрасли. К основным особенностям относят: неподвижность и территориальную закрепленность строительной продукции, а, следовательно, мобильность исполнителей и орудий труда и усложнение координа-

ции деятельности строительных структур; большую продолжительность производственного цикла; большое влияние природных факторов и усиление экологических требований и др.

Т

Техническая документация — комплект документов, разрабатываемый проектной организацией по договору с заказчиком. Техническая документация включает систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации зданий и сооружений.

Тендер — конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации. Под *тендерной документацией* понимается комплект документов, содержащих информацию по организационным, техническим, коммерческим вопросам проведения торгов (условия проведения торгов, основные финансовые и коммерческие условия договора купли-продажи или подряда, технические характеристики товара, описание технологического процесса — объекта торгов, сведения о характере, видах и объемах предлагаемых на торгах работ и услуг, другие вопросы, которые должны найти отражение в предложениях участников торгов).

Тендерный комитет — целевой орган, создаваемый заказчиком в связи с проведением торгов. Основными задачами тендерного комитета являются подготовка тендерной документации, объявление и проведение торгов, анализ и оценка предложений или заявок — оферт, представленных участниками торгов, с целью выбора наиболее конкурентоспособной оферты.

Торги — состязательный способ купли-продажи товаров, размещения заказов, выдачи подрядов путем привлечения покупателем (заказчиком) предложений нескольких поставщиков (подрядчиков), выбора наиболее выгодного из них и заключения сделки с соответствующим участником торгов.

У

Убытки — превышение расходов над доходами в процессе производственно-хозяйственной деятельности. Убытки возникают в том

случае, когда договорная цена не возмещает производственных затрат, а также, если потери превышают прибыль. Складываются из следующих разновидностей убытков:

— утрата имущества, физическое уничтожение имущества или выбытие его из хозяйственного оборота;

— повреждение имущества, получение им дефектов, связанных с ухудшением его потребительских качеств, внешнего вида, уменьшения стоимости;

— расходы потерпевшей стороны включают фактические расходы, понесенные ею ко дню предъявления претензий;

— упущенная выгода — все доходы, которые получила бы потерпевшая сторона, если бы обязательства было бы выполнено.

Участник инвестиционно-строительного цикла — физическое или юридическое лицо, интересы которого, так или иначе, затрагиваются на любой из его фаз.

Условия договора — согласованные сторонами и зафиксированные в договоре предмет сделки, характеристика товара, цены, сроки исполнения обязательств, а также сами взаимные права и обязанности сторон. У.Д. могут также определяться международными и другими соглашениями и общими условиями, на которые в договоре сделаны ссылки. В условиях договора необходимо учитывать *условия строительства, не зависящие от сторон.* К ним относят факторы, влияющие на отношения сторон, определенные договором, значения которых не могут быть изменены ни какой-либо стороной, ни всеми сторонами совместно.

Участник торгов — лицо, имеющее право принимать участие в торгах, в их подготовке, проведении, утверждении результатов торгов.

Участник конкурса — исполнитель, осуществляющий предпринимательскую деятельность по выполнению работ, оказанию услуг и подавший заявку на участие в конкурсе.

Управление строительным хозяйствующим объектом (предприятием) — заключается в непрерывном анализе деятельности предприятия путем систематизации информации, необходимой для уточнения базис-плана и контроля за выполнением производственных календарных планов его деятельности. Разрабатываются мероприятия для оперативного вмешательства в деятельность предприятия с целью обеспечения условий, при которых с наибольшей эффективностью используется производственный потенциал предприятия. Эф-

фективность У. повышается при использовании современных информационных технологий.

Управление предприятиями стройиндустрии — основано на использовании общих принципов управления и учитывает специфику, выражающуюся в необходимости обеспечения взаимосвязанной работы предприятий стройиндустрии со строительными хозяйствующими субъектами. Составной частью является технология управления, включающая прогрессивные методы сбора и обработки информации, используемой при осуществлении У. На этих предприятиях, в основном, используется линейная и линейно-штабная структуры управления. Возможны бесцеховые структуры, когда руководство предприятием через начальников смен непосредственно связано с мастерами и исполнителями (бригадами). При наиболее распространенной цеховой структуре каждый цех — первичное звено в вертикали управляющей цепочки — специализирован на выпуске определенных видов полуфабрикатов или готовой продукции. Характерной особенностью предприятия стройиндустрии является наличие стационарного долговременно эксплуатируемого оборудования, однородных технологических процессов, обеспечивающих выпуск массовой продукции. Одной из основных функций управления, когда заводская продукция выпускается на склад, т.е. на обезличенного покупателя, является организация ее сбыта с использованием маркетинговых служб.

Управление производством — непрерывно осуществляемые воздействия на средства производства и работников с целью достижения предусмотренных бизнес-планом результатов с наиболее экономичным расходованием ресурсов и получением максимальной прибыли. Это достигается за счет постоянного совершенствования организации и технологии производства, повышения качества продукции, мониторинга за конъюнктурой рынка и развития маркетинга. К основным задачам У.п. можно отнести: подготовку производства; обеспечение эффективного функционирования производства для выпуска продукции высокого качества и необходимого количества при соблюдении сроков поставки их покупателю; эффективное руководство персоналом; своевременный переход к выпуску новых видов продукции; обновление основных производственных фондов; использование прогрессивных технологий; создание резервов для ритмичной и конкурентоспособной работы хозяйствующего субъекта.

Особенности управления строительством. К основным особенностям, характеризующим строительство и его продукцию следует отнести многообразие условий производства работ, мобильный характер деятельности производственных структур отрасли, масштабность, неподвижность и сложность продукции и т.д. Эти особенности приводят к специфике не только в управлении строительным производством, но и предприятиями стройиндустрии и промышленных материалов. В условиях рыночных отношений существенно изменилось управление всем строительным комплексом. Взаимоотношение строительных хозяйствующих субъектов, принимающих на себя обязанности генерального подрядчика, со своими контрагентами-заказчиками, субподрядными организациями, предприятиями стройиндустрии, поставщиками строительных материалов и другими участниками инвестиционно-строительного процесса, определяются только заключенными между ними договорами и теми условиями, которые в них предусмотрены. Все участники инвестиционно-строительного процесса несут только материальную ответственность за выполнение договорных обязательств по объему, срокам и качеству поставляемой продукции (в том числе — сдаче готовых объектов в эксплуатацию). В условиях конкуренции требования к продукции и срокам ее готовности определяет, в основном, заказчик. У. производством должно быть подчинено задаче выполнения договорных обязательств, изыскания резервов сокращения производственных затрат и, следовательно, повышению прибыли.

Ф

Форма договора (примерная) — форма договора, содержащая обобщенные и/или альтернативные формулировки. Обеспечивают юридическую правомочность текста договора на основе его гарантированного соответствия требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации и другим нормативным документам Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также эффективность совместной работы заказчика и подрядчика на основе максимального учета интересов сторон и факторов, влияющих на осуществление инвестирования и строительства.

ФИДИК — международные договорные условия для инженерно-строительных работ.

Форс-мажор — обстоятельства, при наступлении которых исполнение обязательств любой из сторон оказывается полностью или час-

тично невозможным (пожар, стихийное бедствие, война, блокада и т.д.). Обе стороны в своих интересах должны заранее определить, что именно они понимают в каждом конкретном случае под Ф.М. В отдельных случаях это понятие трактуется как *непреодолимая сила.*

Финансовая реализуемость инвестиционного проекта — обеспечение такой структуры и динамики денежных потоков, при которой на каждом шаге расчета имеется достаточное количество денег для осуществления проекта, порождающего этот ИП. Термины «финансовая реализуемость инвестиционного проекта» («финансовая реализуемость ИП») и «финансовая реализуемость проекта» выступают как синонимы. Аналогично можно говорить о «денежных потоках (притоках, оттоках, выплатах и поступлениях) ИП», имея в виду соответственно денежные потоки проекта, связанные с этим ИП.

Фактор — причина, движущая сила процессов и явлений, определяющая направление их развития.

Факторный анализ выполняется для установления влияния на объект управления или систему в целом воздействующих факторов. При факторном анализе используется системный подход с соблюдением эффекта комплексной оценки конечного результата. Для решения задач, в которых учитывается воздействие большого количества факторов, предварительно оценивается влияние каждого из них, затем, после ранжирования, отбираются наиболее существенные из них и проводится ряд других процедур, управляющих решением и гарантирующих получение достоверных результатов. Факторный анализ не исключает оценки результатов исследований с применением экспертных методов.

Функции управления — организация и осуществление процессов, связанных с решением управленческих задач. Содержание Ф.у. зависит от мощности строительного предприятия, его специализации, условий работы и других факторов. В общем случае реализация функций нацелена на решение таких задач, как: повышение качества продукции, профессиональная подготовка кадров, технико-экономическое и оперативное планирование, маркетинговые исследования, развитие предприятия и подготовка производства, организация труда, материально-техническое обеспечение, сбыт продукции, сдача готовых объектов в эксплуатацию, финансовая деятельность, охрана труда и техника безопасности и другие аспекты производственно-хозяйственной деятельности с учетом требований рыночной экономики.

Ц

Цена договорная — стоимость работ и услуг, которая устанавливается заказчиком и подрядчиком при заключении договора строительного подряда и может определяться либо исходя из ее неизменности (твердая цена), либо на условиях возмещения фактической стоимости строительства и гарантированного размера прибыли подрядчика (открытая цена).

Центры региональные по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) —организации, созданные в субъектах Российской Федерации для реализации государственной политики в области ценообразования в строительстве. Задачи и функции РЦЦС регламентированы Положением о региональном центре, утвержденным постановлением Госстроя России от 12.05.99 № 34.

Центр межрегиональный по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России — государственное учреждение, осуществляющее координацию деятельности РЦЦС.

Целевые программы — программы по решению социальных и жилищных проблем, научно-техническому развитию и инновационной деятельности, реструктуризации экономики и повышению конкурентоспособности отечественной продукции и др., в которые включаются проблемы, решаемые рядом научных, проектных и производственных предприятий и объединений независимо от форм собственности. Ц.п. направляют деятельность каждого из участников на достижение конечного для всех результата, что обязывает свое задание выполнять в установленный срок. Ц.п. могут быть разработаны на различных уровнях государственного и отраслевого управления: федеральное правительство, правительство субъекта Российской Федерации, крупное предприятие (организация), отраслевое предприятие независимо от формы собственности. Финансирование Ц.п. может осуществляться из федерального, территориального и местного бюджета, а также заинтересованными предприятиями, организациями и физическими лицами. Для управления процессом реализации государственных программ, исходя из их назначения, могут создаваться «дирекции программ». В случае когда реализацию программ осуществляют победители конкурсов и торгов, то они создают для этих целей управленческие (инжиниринговые) фирмы.

Ш

Штраф — показание в виде денежного взыскания, платежа за нарушение одной из сторон обязательств по договору, вид неустойки с целью укрепления дисциплины и возмещения убытков потерпевшей стороне. Штрафные санкции могут быть оговорены договором подряда.

Шефмонтаж — в узком смысле техническое руководство (консультирование, координация работ, надзор за их выполнением), осуществляемое специалистами поставщика оборудования при выполнении монтажных работ специалистами заказчика. В широком смысле Ш. — это организационно-техническое руководство и надзор со стороны специалистов поставщика оборудования за выполнением работ: получение и распаковка оборудования заказчиком, монтаж оборудования, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение гарантийных обязательств, а также помощь в подготовке кадров для эксплуатации объекта. Эти работы выполняются заказчиком и за его счет. Конкретные условия шефмонтажа оговариваются в каждом отдельном случае в контракте.

Э

Экономия подрядчика — разница между договорной ценой на предмет подряда (комплекс работ, сдача объекта «под ключ» и др.) и фактическими расходами подрядчика. Подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что экономия подрядчика повлияла на качество работ. В договоре может быть предусмотрено распределение экономии между сторонами, как правило, в увязке со сроками сокращения продолжительности строительства.

Эффективность инвестиционно-строительного проекта — категория, отражающая соответствие проекта, порождающего этот реальный ИП, целям и интересам участников проекта. Для оценки эффективности ИП необходимо рассмотреть порождающий его проект за весь период жизненного цикла —от предпроектной проработки до прекращения утилизации. Поэтому термин «эффективность инвестиционно-строительного проекта» понимается как «эффективность проекта». То же относится и к показателям эффективности.

Экономические санкции — меры воздействия, вступающие в силу при нарушении одним из контрагентов принятых на себя обяза-

тельств, несущих материальный и моральный ущерб другим контрагентам. Момент наступления Э.с. определяется действующим законодательством и условиями договора между контрагентами. Э.с. могут выступать в виде штрафов и возмещения морального ущерба, когда их размер зависит лишь от факта нарушения обязательств, или в виде компенсации ущерба, являющегося результатом нарушений условий договора. Тогда размер ущерба должен быть доказан соответствующими расчетами.

Ю

Юридическое лицо — организация, которая обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязанностям этим имуществом. Ю.л. может иметь имущественные и личные неимущественные права и обязанности. Ю.л. имеет самостоятельный баланс. Оно выступает в гражданском обороте, в суде, хозяйственном суде и третейском суде от своего имени. В отношении обособленного имущества юридического лица его учредители (участники) могут сохранять обязательственные или вещные права.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЗАКАЗЧИКОВ, ВКЛЮЧАЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Закон РСФСР от 26.06.91 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (с изменениями от 25.02.99 г. № 39-ФЗ).

2. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», № 39-ФЗ от 25.02.99 г.

3. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», 02.01.2000 г. № 22-ФЗ.

4. Федеральный закон «Об инвестиционных инвестициях в Российской Федерации от 09.06.99 г. № 160-ФЗ. Принят Государственной Думой 25 июня 1999 г. Одобрен Советом Федерации 2 июля 1999 г.

5. Федеральный закон «О поставках продукции для федеральных государственных нужд», № 60-ФЗ от 13.12.94 г.

6. Федеральный закон «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд» от 6 мая 1999 г. № 97-ФЗ.

7. Проект ФЗ «О закупках и поставках продукции для государственных нужд», 2000 г.

8. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ.

9. Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174-ФЗ (ред. от 15.04.98).

10. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 25.09.98 № 158-ФЗ.

11. Федеральный закон «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства». Утвержден 16.11.97 г. № 144-ФЗ.

12. Указ Президента Российской Федерации «О мерах по усилению контроля за использованием средств федерального бюджета» от 12.05.97 г. № 477.

13. Указ Президента Российской Федерации «О федеральном казначействе». Принят 08.12.92 г. № 1556.

14. Земельный кодекс РСФСР. Закон РСФСР от 25 апреля 1991 г.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.; Часть вторая: Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 г.

16. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 апреля 1998 г.

17. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 1 от 17 июля 1998 г. и Ч. 2 от 5 августа 2000 г. № 177-ФЗ.

18. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.98 № 145-ФЗ (ред. от 05.08.2000).

19. Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре. Утв. постановлением Госстроя СССР по согласованию с Госпланом СССР, Минфином СССР, Госкомтруда СССР и Промстройбанком СССР от 02.02.88 г. № 16.

20. О реализации ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» от 26 июня 1995 г. № 594.

21. О порядке разработки и реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в осуществлении которых участвует Российская Федерация. Постановление правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. № 594.

22. О мерах по совершенствованию практики размещения городских заказов в отраслях комплекса городского хозяйства. Постановление Правительства Москвы от 7 июня 2000 г. № 417.

23. Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экспертизы. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.96 г. № 698.

24. Положение о порядке наложения штрафов за правонарушения в области строительства. Утв. постановлением Совета Министров — Правительства Российской Федерации от 27 июля 1993 г. № 729.

25. О мерах по продаже незавершенных строительством объектов. Утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 1992 г. № 59 (с изменениями и дополнениями от 21 марта 1994 г.).

26. Положение о государственной экологической экспертизе. Утв. постановлением Совета Министров — Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 942.

27. Об утверждении Положения о лицензировании строительной деятельности. Утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 25 марта 1996 г. № 351.

28. Временное положение о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации. Утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.94 г. № 220 (в редакции постановления от 18.02.98 г. № 216).

29. Постановление Правительства РФ «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной предпроектной и проектной документации» от 27 декабря 2000 г. № 1008.

30. Об учете операций по финансированию капитальных вложений за счет средств бюджетов Российской Федерации и местных бюджетов. Письмо Минфина России и ЦБ Российской Федерации от 09.01.98 г. № 3-Е1-6; 132-У.

31. Положение о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации. Утв. приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.

32. Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций. Письмо Минфина России от 30.12.93 г. № 160.

33. Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94). Утв. приказом Минфина России от 21.12.94 г. № 167.

34. Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99. Утв. приказом Минфина России от 06.06.99 г. № 43н.

35. Временное положение о третейском суде для разрешения экономических споров. Утв. постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 24.06.92 г. № 3115-1.

36. Положение о подрядных торгах в Российской Федерации. Утв. распоряжением Госкомимущества России и Госстроя России от 13 апреля 1993 г. № 660-р/18-7 (с изменениями и дополнениями от 18 октября 1994 г.).

37. Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации. Утв. постановлением Госстроя России от 08.06.2001 г. № 58.

38. Положение о надзоре за соблюдением лицензионных требований и условий по видам строительной деятельности отнесенных к компетенции Госстроя РФ. Утв. Госстроем России 3 ноября 2001 г.

39. О введении государственного лицензирования строительной деятельности на территории РСФСР. Утв. постановлением Совета Министров — Правительства Российской Федерации от 8 ноября 1994 г. № 593.

40. О нормативах затрат на службу заказчика-застройщика, осуществляющего строительство за счет средств федерального бюджета. Постановление Госстроя России № 7 от 17.02.99.

41. О нормативах затрат на службу заказчика-застройщика, осуществляющего строительство за счет средств федерального бюджета. Постановление Минстроя России № 18-14 от 11.03.97.

42. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. Утв. постановлением Госстроя России от 26 апреля 1999 г. № 31.

43. Методические рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам.

44. Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика. Письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347.

45. О затратах на службу заказчика-застройщика. Письмо Минстроя России от 17.04.96 г. № ВБ-29/12-139.

46. Об утверждении Перечня нормативных документов, рекомендуемых к использованию при проведении государственной экологической экспертизы, а также при составлении экологического обоснования хозяйственной или иной деятельности. Приказ Госкомэкологии России от 25.09.97 № 397.

47. Порядок проведения проверок соблюдения требований стандартов и технических условий на предприятиях стройиндустрии и промышленности строительных материалов. Приказ Минстроя России от 10.11.92 г. № 250.

48. Руководство по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации. Письмо Министерства архитектуры,

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.06.92 г. № БФ-558/15; согласовано с Минэкономики России и Минфином России.

49. Инструкция по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения по капитальному строительству. Утв. постановлением Госкомстата России от 03.10.96 г. № 123 (в ред. постановления Госкомстата России от 21.10.98 № 100).

50. Инструкция по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов». Утв. постановлением Госкомстата России от 21.10.98 г. № 100.

51. Инструкция по заполнению форм федерального государственного статистического наблюдения № С-2 «Сведения о ходе строительства важнейших объектов». Утв. постановлением Госкомстата России от 21.10.98 г. № 100.

52. СНиП 11-101-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений. Утв. постановлением Минстроя России от 30 июня 1995 г. № 18-64.

53. РДС 11-201-95. Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов в строительстве. Утв. постановлением Минстроя России от 24 апреля 1995 г. № 18-39.

54. Инструкция о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель по вопросам, отнесенным к компетенции Госстроя России. Приказ Госстроя России от 02.03.94 г. № 17-14.

55. СП 11-101-95. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство зданий и сооружений. Утв. постановлением Минстроя России от 30 июня 1995 г. № 18-63.

56. СП 11-110-99. Авторский надзор за строительством зданий и сооружений. Утв. постановлением Госстроя России от 10 июня 1999 г. № 44.

57. Закон г. Москвы от 10 марта 2000 г. № 4 «О городских государственных заказах».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Утверждено
Минфином России
30.12.93 г. № 160

ПОЛОЖЕНИЕ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ ДОЛГОСРОЧНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает правила бухгалтерского учета долгосрочных инвестиций и определения инвентарной стоимости объектов этих инвестиций на предприятиях и в организациях.

Положение является обязательным для всех предприятий и организаций (в дальнейшем — предприятий), осуществляющих долгосрочные инвестиции, независимо от форм собственности.

1.2. Под долгосрочными инвестициями настоящим Положением понимаются затраты на создание, увеличение размеров, а также приобретение внеоборотных активов длительного пользования (свыше одного года), не предназначенных для продажи, за исключением долгосрочных финансовых вложений в государственные ценные бумаги, ценные бумаги и уставные капиталы других предприятий.

Долгосрочные инвестиции связаны с:

осуществлением капитального строительства в форме нового строительства, а также реконструкции и технического перевооружения (в дальнейшем — строительство) действующих предприятий и объектов непроизводственной сферы. Указанные работы (кроме нового строительства) приводят к изменению сущности объектов, на которых они осуществляются, а затраты, производимые при этом, не являются издержками отчетного периода по их содержанию;

приобретением зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и других отдельных объектов (или их частей) основных средств;

приобретением земельных участков и объектов природопользования;

приобретением и созданием активов нематериального характера.

1.3. Целями учета долгосрочных инвестиций являются:

своевременное, полное и достоверное отражение всех производственных расходов при строительстве объектов по их видам и учитываемым объектам;

обеспечение контроля за ходом выполнения строительства, вводом в действие производственных мощностей и объектов основных средств;

правильное определение и отражение инвентарной стоимости вводимых в действие и приобретенных объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования и нематериальных активов;

осуществление контроля за наличием и использованием источников финансирования долгосрочных инвестиций.

1.4. Организация строительства объектов, контроль за его ходом и ведение бухгалтерского учета производимых при этом затрат осуществляются застройщиками.

Под застройщиками в настоящем Положении понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении указанных функций, в частности, предприятия по капитальному строительству в городах, дирекции строящихся предприятий и т.п., а также действующие предприятия, осуществляющие капитальное строительство.

Расходы по содержанию застройщиков (по действующим предприятиям — работники аппарата подразделения капитального строительства) производят за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной строительной организации выступает в роли заказчика.

2. Организация учета долгосрочных инвестиций

2.1. Учет долгосрочных инвестиций ведется по фактическим расходам:

в целом по строительству и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него;

по приобретаемым отдельным объектам основных средств, земельным участкам природопользования и нематериальным активам.

2.2. При строительстве объектов застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов или полного производства соответствующих работ и затрат.

Наряду с учетом затрат по фактической стоимости застройщик независимо от способа производства строительных работ ведет учет произведенных капитальных вложений по договорной стоимости.

При организации учета затрат по строительству объектов застройщику необходимо предусматривать получение информации о воспроизводственной и технологической структуре затрат, способе производства строительных работ, а также предназначении строящихся объектов и иных приобретений.

2.3. Бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете «Капитальных вложений». На этом счете отражаются инвестиции по их видам на специально открываемых субсчетах соответствующего наименования: «Строительство объектов основных средств»; «Приобретение отдельных объектов основных средств»; «Приобретение земельных участков»; «Приобретение объектов природопользования» и «Приобретение нематериальных активов», независимо от источников их финансирования.

3. Учет затрат по строительству объектов

3.1. Учет незавершенного строительства.

3.1.1. До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете «Капитальные вложения», составляют незавершенное строительство.

В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Учет рекомендуется вести по следующей структуре расходов:

а) на строительные работы;

б) на работы по монтажу оборудования;

в) на приобретение оборудования, сданного в монтаж;

г) на приобретение оборудования, не требующего монтажа; инструмента и инвентаря; оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса;

д) на прочие капитальные затраты;

е) на затраты, не увеличивающие стоимость основных средств.

3.1.2. Учет затрат на строительные работы и работы по монтажу оборудования.

Порядок учета затрат по данным работам зависит от способа их производства — подрядного или хозяйственного.

При подрядном способе производства выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы и работы по монтажу оборудования отражаются у застройщика-заказчика на счете

«Капитальные вложения» по договорной стоимости согласно оплаченным или принятым к оплате счетам подрядных организаций.

При выявлении завышения стоимости строительных и монтажных работ по оплаченным или принятым к оплате счетам подрядных организаций заказчик уменьшает на сумму завышения принятые от них затраты с соответствующим возмещением за счет полученных подрядчиками сумм, из использованных источников финансирования или уменьшения задолженности по принятому к оплате счету от подрядной организации за выполненные работы.

При хозяйственном способе производства указанных работ учет затрат ведется застройщиком также на счете «Капитальные вложения» и осуществляется в соответствии с порядком, установленным Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ. При этом на счете «Капитальные вложения» отражаются фактически произведенные застройщиком затраты.

3.1.3. Учет затрат на приобретение оборудования, сданного в монтаж.

При заключении договора на строительство, в котором обеспечение строительства оборудованием возложена на застройщика, бухгалтерский учет его приобретения, монтажа и ввода в эксплуатацию осуществляет застройщик.

В учете застройщика оборудование, требующее монтажа, отражается на счете «Капитальные вложения» по фактическим расходам, связанным с его приобретением, начиная с того месяца, в котором начаты работы по его установке на постоянном месте эксплуатации (прикрепление к фундаменту, полу, междуэтажному перекрытию или другим несущим конструкциям объекта), или начата укрупнительная сборка оборудования.

Монтаж оборудования фиксируется наличием расходов в справке об объемах выполненных работ по монтажу оборудования (или в акте их инвентаризации), оформленной в установленном порядке.

Расходы по приобретению оборудования складываются из его стоимости по счетам поставщиков, транспортных расходов по доставке оборудования и заготовительно-складских расходов (включая наценки, комиссионные вознаграждения, уплаченные снабженческим и внешнеэкономическим организациям, стоимости услуг товарных бирж, таможенных пошлин и т.п.).

Расходы по доставке оборудования до приобъектного склада и заготовительно-складские расходы учитываются предварительно на

счете учета оборудования в общей сумме отклонений фактической стоимости приобретения оборудования от их стоимости по счетам поставщиков и включаются в состав затрат по строительству объекта пропорционально стоимости сданного в монтаж оборудования с учетом суммы данных расходов, приходящейся на стоимость оборудования, числящегося в остатке на конец отчетного периода. В тех случаях, когда указанные расходы составляют значительную величину, застройщики могут учитывать транспортные и заготовительно-складские расходы до их списания на счет «Оборудование к установке» на счете «Издержки обращения».

Транспортные и заготовительно-складские расходы учитываются в составе затрат по строительству отдельно от стоимости оборудования.

При обеспечении строительства оборудованием силами строительных организаций согласно договорам на строительство его стоимость отражается в учете застройщика в составе затрат по строительству объекта по договорной их стоимости согласно оплаченным или принятым к оплате счетам строительных организаций.

3.1.4. Учет затрат на приобретение оборудования, не требующего монтажа; инструмента и инвентаря; оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса.

В случае обеспечения застройщиком стройки указанными материальными ценностями он осуществляет учет их приобретения, включения в состав затрат по строительству объектов и ввода в эксплуатацию.

Стоимость оборудования, не требующего монтажа, инструмента и инвентаря, а также оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса, отражается на счете «Капитальные вложения» согласно оплаченным или принятым к оплате счетам поставщиков после поступления указанных материальных ценностей на место назначения и оприходования.

В случае неприбытия оплаченного оборудования на склад застройщика их стоимость отражается на счетах учета оборудования и малоценных и быстроизнашивающихся предметов как находящихся в пути.

При обеспечении строек указанными материальными ценностями согласно договорам на строительство непосредственно строительными организациями застройщик отражает их в учете в составе затрат по строительству по договорной стоимости согласно оплаченным или принятым к оплате счетам строительных организаций.

3.1.5. Учет прочих капитальных затрат.

Прочие капитальные затраты, предусмотренные в сметах, учитываются по их видам и отражаются на счете «Капитальные вложения» в размере фактических расходов по мере их производства или по договорной стоимости на основании оплаченных или принятых к оплате счетов сторонних организаций.

3.1.6. В бухгалтерском учете застройщиков, специализирующихся на строительстве объектов, ведется счет учета прибылей и убытков.

На счет прибылей и убытков относятся суммы, полученные в связи с осуществлением капитального строительства, в виде доходов от сдачи имущества в аренду, штрафов, пени, неустоек и других видов санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, доходов от возмещения причиненных убытков, а также прибыль от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей.

Экономия средств (кроме ассигнований из бюджета), выделяемых предприятиями застройщику для финансирования капитального строительства, а также по окончании строительства объектов (если это предусмотрено договором), зачисляется на счет учета прибылей и убытков.

Учтенная в этом счете сумма прибыли, за вычетом убытков, понесенных в связи с осуществлением капитального строительства, после расчетов в установленном порядке с бюджетом остается в распоряжении застройщика.

В составе убытков застройщики учитывают затраты, не предусмотренные сметной документацией, в частности:

убытки от реализации на сторону излишних и неиспользуемых материальных ценностей;

убытки, допущенные в результате порчи материальных ценностей и от списания дебиторской задолженности, за исключением сумм, предъявленных к взысканию с виновных лиц и организаций;

убытки от ликвидации основных средств застройщика, кроме убытков по основным средствам, выбывшим от стихийных бедствий;

присужденные или признанные штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, а также расходы по возмещению причиненных убытков.

При превышении убытков над прибылью разница списывается на счет «Капитальные вложения» в состав прочих капитальных затрат для включения их в инвентарную стоимость объектов.

Предприятия-застройщики, не специализирующиеся на строительстве объектов, осуществляют учет прибылей и убытков, возникающих в связи со строительством объектов, в общем порядке, установленном для учета результатов их основной деятельности.

3.1.7. Учет затрат, не увеличивающих стоимости основных средств.

Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, учитываются на счете «Капитальные вложения» отдельно от затрат на строительство объектов, определяющих их стоимость, согласно оформленным в установленном порядке, оплаченным или принятым к оплате документам, с подразделением их в учете на затраты, предусмотренные в сводных сметных расчетах стоимости строительства.

К затратам, предусмотренным в сводных сметных расчетах стоимости строительства, относятся:

затраты на подготовку эксплуатационных кадров для основной деятельности строящихся предприятий;

расходы перспективного характера: геологоразведочные, изыскательские и другие, связанные со строительством объектов, в случае невозможности их включения в дальнейшем в стоимость строительства объектов;

средства, передаваемые на строительство объектов в порядке долевого участия, если построенные объекты будут приняты по вводу их в эксплуатацию в собственность других организаций;

расходы, связанные с возмещением стоимости строений и посадок, сносимых при отводе земельных участков под строительство.

К затратам, не предусмотренным в сводных сметных расчетах стоимости строительства, относятся:

затраты застройщика по объектам, не законченным строительством, а также стоимость других материальных ценностей, переданных безвозмездно другим предприятиям (основанием для списания этих затрат, кроме соответствующих актов приемки-передачи, является также справка принимающей стороны об отражении в учете упомянутых затрат);

расходы по оплате процентов по кредитам банков сверх учетных ставок, установленных Центральным банком Российской Федерации;

убытки по основным средствам строительства, а также от разрушений не законченных строительством зданий и сооружений, возникшие от стихийных бедствий (в том числе приведшие к их ликвидации);

расходы по сносу, демонтажу и охране объектов, прекращенных строительством;

расходы, связанные с уплатой процентов, штрафов, пени и неустоек за нарушение в финансово-хозяйственной деятельности;

другие затраты.

3.1.8. Особенности учета от отдельных хозяйственных операций, связанных со строительством.

а) Временные (титульные) здания и сооружения, возводимые за счет сметной стоимости объектов (в частности средств на строительные работы), учитываются обособленно по стоимости работ, оплаченных подрядным организациям.

В инвестиционную стоимость этих зданий и сооружений, в случае их ликвидации в процессе или по окончании строительства основного объекта, прочие капитальные затраты могут не включаться.

Временные (титульные) здания и сооружения по их вводу в эксплуатацию зачисляются в состав основных средств на баланс застройщика.

При использовании подрядной организацией временных (титульных) зданий и сооружений, числящихся на балансе заказчика, амортизационные отчисления по этим средствам и получаемая от подрядной организации арендная плата относятся застройщиком на счет учета прибылей и убытков.

Ликвидация временных (титульных) зданий и сооружений, числящихся на балансе заказчика и используемых только в период строительства основного объекта, производится в общеустановленном порядке с отнесением результата на счет учета прибылей и убытков.

б) Стоимость выполненных строительных работ на объектах принимается к оплате заказчиками от подрядных организаций в полном объеме согласно данным, отражаемым в справках об их выполнении или актах приемки, а оплачивается за минусом стоимости возвратных материалов, указываемых за итогом сводного сметного расчета, если материалы согласно договору на строительство остаются у подрядной организации.

в) Сумма дооценки имущества застройщика, производимой в установленном порядке, а также стоимость работ, оборудования и других материальных ценностей, полученных застройщиком безвозмездно, увеличивают соответственно его имущество, незавершенное строительство и источники их финансирования.

г) Застройщики, передающие средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, списывают

их по перечислении за счет установленного источника финансирования.

В случае зачисления по окончании строительства посторонних объектов в состав основных средств застройщика средства, перечисленные основному застройщику, отражаются у него на расчетах до окончания строительства и зачисления построенных объектов в состав основных средств.

Основной застройщик, получивший эти средства, отражает их в учете как дополнительные целевые средства для финансирования капитального строительства.

3.2. Учет основного строительства.

3.2.1. К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете застройщика затраты по данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета «Капитальные вложения» на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

3.2.2. Законченные строительством здания и сооружения.

Установленное оборудование, законченные работы по реконструкции объектов, увеличивающие их первоначальную стоимость, приемка в эксплуатацию которых оформлена в установленном порядке, зачисляется в состав основных средств. Основанием для зачисления является «Акт приемки-передачи основных средств».

3.2.3. По объектам, вводимым в действие согласно договору на строительство по частям, в основные средства зачисляется стоимость введенной в действие части объекта, приемка которой оформлена в установленном порядке, исходя из суммы фактически произведенных застройщиком затрат по данному объекту, в доле, относящейся к вводимой его части, определяемой пропорционально отношению договорной стоимости вводимой части объекта к полной договорной стоимости данного объекта.

3.2.4. Малоценный и быстроизнашивающийся инструмент и инвентарь, предусмотренные в сметах на строительство и предназначенные в качестве первого комплекта для вводимых в действие объектов, зачисляются по приемке объектов в эксплуатацию в состав малоценных и быстроизнашивающихся предметов.

3.2.5. Затраты, не увеличивающие стоимости основных средств, списываются со счета «Капитальные вложения» за счет предусмотренных источников финансирования по мере полного производства соответствующих работ или совершения операций.

4. Учет приобретения основных средств, земельных участков, объектов природопользования и нематериальных активов

4.1. Стоимость зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и других отдельных объектов основных средств, приобретаемых предприятием отдельно от строительства объектов, отражается на счете «Капитальные вложения» согласно оплаченным или приятым к оплате счетам продавцов после их оприходования и постановки на учет.

4.2. Стоимость земельных участков и объектов природопользования, приобретенных предприятиями в собственность, отражается на счете «Капитальные вложения» согласно оплаченным или принятым к оплате счетам продавцов после их оприходования и постановки на учет.

4.3. Стоимость нематериальных активов (патентов, лицензий, программных продуктов, прав пользования земельными участками, природными ресурсами, научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок, проектно-изыскательских работ и т.п.), приобретенных предприятиями, отражается на счете «Капитальные вложения» согласно оплаченным или принятым к оплате счетам продавцов после их оприходования и постановки на учет.

При создании предприятиями отдельных видов нематериальных активов на счете «Капитальные вложения» отражаются фактически произведенные при этом затраты.

5. Определение инвентарной стоимости законченных строительством объектов и других долгосрочных активов

5.1. Инвентарная стоимость законченных строительством объектов определяется в следующем порядке.

5.1.1. Инвентарная стоимость зданий и сооружений складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат.

Прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость объектов по прямому назначению. В случае, если они относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется пропорционально договорной стоимости вводимых в действие объектов.

Если ввод объектов производится частями, то прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость вводимых объек-

тов по нормативам, исходя из соотношения ассигнований на эти цели в смете на строительство объекта в целом и общей договорной стоимости возводимых объектов. В этом случае после окончания строительства и определения фактических сумм прочих капитальных затрат целесообразно сделать перерасчет инвентарной стоимости введенных в действие объектов.

5.1.2. Инвентарная стоимость оборудования, требующего монтажа, складывается из фактических затрат по приобретению оборудования, а также расходов на строительство и монтажные работы, прочие капитальные затраты, относимые на стоимость вводимого в эксплуатацию оборудования по прямому назначению.

Если расходы на строительные и монтажные работы, а также прочие затраты относятся к нескольким видам оборудования, то их стоимость распределяется между отдельными видами оборудования пропорционально их стоимости по ценам поставщиков.

5.1.3. Инвентарная стоимость оборудования, требующего монтажа, малоценного и быстроизнашивающегося инструмента, предназначенного для вводимых объектов в качестве первого комплекта, а также оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса, слагается из покупной стоимости по счетам поставщиков, расходов по поставке до приобъектного склада и других расходов, связанных с их приобретением.

5.1.4. Ввод в действие оборудования, инструмента и инвентаря, указанного в пп. 5.1.2 и 5.1.3 и списание их инвентарной стоимости со счета «Капитальные вложения» производятся одновременно с вводом в действие строящихся объектов или окончанием работ по расширению, реконструкции или техническому перевооружению действующих объектов, приемка которых в эксплуатацию оформлена в установленном порядке.

5.2. Инвентарная стоимость приобретенных отдельных видов основных средств и других долгосрочных активов определяется в следующем порядке.

5.2.1. Инвентарная стоимость зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и других отдельных объектов основных средств, приобретенных отдельно от строительства объектов, слагается из фактических затрат по их приобретению и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

5.2.2. Инвентарная стоимость земельных участков и объектов природопользования слагается из расходов по их приобретению,

включая затраты по улучшению их качественного состояния, комиссионных вознаграждений и других платежей.

Затраты по строительству на приобретенных земельных участках различных сооружений учитываются отдельно от стоимости этих участков, и по завершении работ по строительству сооружений определяется их стоимость при зачислении сооружений как отдельных объектов в состав основных средств.

5.2.3. Здания, сооружения и другие объекты основных средств, приобретенные отдельно от строительства объекта, а также земельные участки, объекты природопользования зачисляются в размере инвентарной стоимости в состав основных средств по поступлении их на предприятие и окончании работ по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, на основании акта приемки-передачи основных средств.

5.2.4. Инвентарная стоимость нематериальных активов слагается из затрат по их созданию или приобретению и расходов по доведению их до состояния, в котором они пригодны в запланированных целях.

По мере создания или поступления нематериальных активов на предприятие и окончания работ по доведению их до состояния, в котором они пригодны в запланированных целях, нематериальные активы зачисляются на основании акта приемки в состав нематериальных активов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Утверждено
Минфином России
от 20.12.94 г. № 167

ПОЛОЖЕНИЕ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ «УЧЕТ ДОГОВОРОВ (КОНТРАКТОВ) НА КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» (ПБУ 2/94)

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает правила отражения в бухгалтерском учете и отчетности операций застройщиков и подрядчиков, связанных с выполнением договоров подряда (контрактов) на капитальное строительство (в дальнейшем — договор на строительство).

Настоящее Положение является элементом системы нормативного регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации и должно применяться с учетом других положений по бухгалтерскому учету.

II. Определения

2. В системе нормативного регулирования бухгалтерского учета, связанных с выполнением договоров на строительство в Российской Федерации, указанные ниже понятия означают следующее:

Договор на строительство — документ, устанавливающий обязательства сторон, участвующих в его заключении и выполнении, по новому строительству, реконструкции, расширению, техническому перевооружению, ремонту действующих предприятий, зданий и сооружений, а также производству отдельных видов и комплексов подрядных работ, являющихся объектами строительства.

Одним из признаков договора на строительство является продолжительность (от даты начала до даты окончания) его исполнения, которая определяет необходимость распределения производимых затрат на ряд отчетных периодов.

Порядок заключения договора на строительство определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и включает в себя, в частности: форму расчетов, стоимость строительства и другие условия его выполнения.

Объект строительства — отдельно стоящее здание или сооружение, вид или комплекс работ, на строительство которого должен быть составлен отдельный проект и смета.

Застройщик-инвестор, а также иные юридические и физические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционных проектов по капитальному строительству.

Инвестор — юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложение собственных, заемных и привлеченных средств в создание и воспроизводство основных средств.

Незавершенное строительство — затраты застройщика по возведению объектов строительства с начала строительства до ввода объектов в эксплуатацию.

Завершенное строительство — затраты застройщика по введенному в эксплуатацию объекту строительства.

Инвентарная стоимость объекта — затраты застройщика по возведению объекта в соответствии с договором на строительство с его начала до ввода в эксплуатацию.

Подрядчик — юридическое лицо, выполняющее подрядные работы для застройщика по договору на строительство.

Подрядные работы — работы, выполняемые подрядчиком, в состав которых входят строительные, монтажные работы, работы по ремонту зданий и сооружений, а также другие виды работ согласно договору на строительство.

Незавершенное производство — затраты подрядчика на объектах строительства по незаконченным работам, выполненным согласно договору на строительство.

III. Объекты бухгалтерского учета по договору на строительство

3. Объектом бухгалтерского учета по договору на строительство у застройщика и подрядчика являются затраты по объекту строительства, производимые при выполнении отдельных видов работ на объектах, возводимых по одному проекту или договору на строительство.

Подрядчик может вести бухгалтерский учет затрат по нескольким договорам, заключенным с одним застройщиком или несколькими застройщиками, если они заключаются в виде комплексной сделки или относятся к одному проекту. В случае осуществления строительства по одному договору, охватывающему ряд проектов, и если затраты и финансовый результат по каждому из проектов могут быть

установлены отдельно (в рамках договора), то учет затрат по выполнению работ по каждому такому проекту может рассматриваться как учет затрат по выполнению работ по отдельному договору.

4. Застройщики и подрядчики при выполнении договоров на строительство должны обеспечивать формирование информации по объектам бухгалтерского учета по следующим показателям:

у застройщика:

— незавершенное строительство;

— завершенное строительство;

— авансы, выданные подрядчикам и другим субъектам, занятым в строительстве объектов, в соответствии с договорами на строительство;

— финансовый результат деятельности.

У подрядчика:

— затраты по выполнению подрядных работ по объектам учета в отчетном периоде и с начала выполнения договора на строительство;

— незавершенное производство в разрезе объектов учета, в том числе по оплаченным или принятым к оплате работам, выполненным привлеченными организациями по договору на строительство;

— доходы, полученные от заказчика за сданные им объекты, по договору на строительство;

— финансовый результат по работам, выполненным по договору на строительство;

— авансы, полученные от застройщика за счет выполненных работ.

IV. Учет расчетов по договору на строительство

5. В соответствии с договором на строительство расчеты между застройщиком и подрядчиком могут осуществляться:

в форме авансов (промежуточных платежей) за выполненные подрядчиком работы на конструктивных элементах или этапах;

после завершения всех работ на объекте строительства.

В бухгалтерском учете у застройщика и подрядчика расчеты за объекты строительства отражаются исходя из их договорной стоимости.

6. Договорная стоимость объекта строительства определяется в договоре на строительство и может рассчитываться:

а) на основе стоимости (цены), определяемой в соответствии с проектом (твердая цена), с учетом оговорок в договоре на строительство, касающихся порядка их изменения;

б) на условиях возмещения фактической стоимости строительства в сумме принимаемых затрат, оцененных в текущих ценах, плюс согласованная договором на строительство прибыль подрядчика (открытая цена).

V. Учет затрат по договорам на строительство

7. Затраты застройщика на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением (строительные работы, приобретение оборудования, работы по монтажу оборудования, прочие капитальные затраты, затраты, не увеличивающие стоимость основных средств), вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору.

В состав затрат по строительству объектов застройщику включаются также ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые застройщик будет производить в соответствии с договором на строительство после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию или сдачи инвестору.

Затраты застройщика по принятым к оплате или оплаченным к оплате работам, выполненным подрядчиками на законченных строительством объектах, учитываются в составе незавершенного строительства до их ввода в эксплуатацию или сдачи инвестору.

8. При выполнении застройщиком подрядных работ собственными силами в бухгалтерском учете отражаются фактически произведенные затраты, связанные с их осуществлением, включая расходы по содержанию подразделений, занятых организацией строительства.

9. По завершении строительства объекта застройщик определяет инвентарную стоимость каждого вводимого в эксплуатацию в составе объекта строительства элемента, становящегося в процессе эксплуатации отдельной единицей основных средств или малоценных предметов.

10. Порядок применения застройщиком настоящего Положения определяется Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций.

11. Затраты подрядчика складываются из всех фактически произведенных расходов, связанных с производством подрядных работ,

выполняемых им согласно договору на строительство, т.е. с использованием в процессе строительства объекта материальных и трудовых ресурсов, основных средств и нематериальных активов. А также других видов ресурсов.

Затраты формируются по объектам учета в период от начала исполнения договора на строительство до времени его завершения, т.е. окончательного расчета по законченному объекту строительства и передачи его застройщику.

Подрядчик может до сдачи заказчику объекта строительства в целом учитывать в составе незавершенного строительства по договорной стоимости затраты по отдельным выполненным конструктивным элементам или этапам работ в случае определения по ним финансового результата.

12. Расходы подрядчика, связанные с получением (заключением) договоров на строительство, которые могут быть отдельно выделены, и существует уверенность в том, что договор будет заключен, могут относиться к данному договору и до его заключения учитываться как расходы будущих периодов.

Данные расходы могут учитываться подрядчиком так же, как и затраты того отчетного периода, в котором они произведены.

13. Затраты подрядчика, производимые в процессе строительства, включают ожидаемые издержки в тех случаях, когда они в согласованных с застройщиком размерах включаются в договорную стоимость строительства объекта. В затраты подрядчика могут также включаться расходы по образованию резервов на покрытие предвидимых расходов и потерь, связанных с организацией и производством подрядных работ, возникающих как на стадии производства, так и по его завершению и сдаче застройщику.

Неизбежные издержки и резервы на покрытие предвидимых расходов и потерь создаются в тех случаях, когда расходы, связанные с этим, могут быть достоверно оценены.

14. Порядок применения подрядчиком настоящего Положения определяется Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ.

IV. Определение дохода и финансового результата по договорам на строительство

15. Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, образуется как разница между размером

(лимитом) средств на его содержание, заложенным в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами по его содержанию.

В случае расчетов застройщика с инвестором за сданный объект по договорной стоимости его строительства в состав финансового результата заключается также разница между этой стоимостью и фактическими затратами на строительство объекта с учетом затрат по содержанию застройщика.

16. Подрядчик может применять два метода определения финансового результата в зависимости от принятых форм определения дохода.

Доход может определяться по отдельным выполненным работам и по объекту строительства.

При определении дохода по мере выполнения отдельных работ по конструктивным элементам или этапам может применяться метод «Доход по стоимости работ по мере их готовности».

В случае определения дохода после завершения всех работ на объекте строительства применяется метод «Доход по стоимости объекта строительства».

17. При применении метода «Доход по стоимости работ по мере их готовности» финансовый результат у подрядчика выполняется за определенный отчетный период времени после завершения отдельных работ по конструктивным элементам или этапам, предусмотренным проектом, как разница между объемом выполненных работ и приходящихся на них затрат.

Объем выполненных работ определяется в установленном порядке исходя из их договорной стоимости и применяемых методов их расчета.

Затраты, приходящиеся на выполненные работы, определяются прямым методом и (или) расчетным путем.

Применение этого метода расчета финансового результата допускается в случаях, если объемы выполненных работ и затрат, приходящихся на них, могут быть в достаточной степени оценены.

Затраты по производству данных работ учитываются у подрядчика нарастающим итогом как незавершенное производство, а промежуточная оплата этих работ — как авансы, полученные до полного завершения работ по договору на объекте строительства.

18. Использование метода «Доходы по стоимости объекта строительства» предусматривает определение финансового результата у

подрядчика при полном завершении работ по договору на строительство как разницу между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его производству. При этом затраты по производству работ в учете накапливаются и участвуют в процессе определения финансового результата у подрядчика только после завершения работ на объекте строительства.

19. Выбор метода определения финансового результата производится подрядчиком в зависимости от степени надежности оценки стоимости выполненных работ и затрат, приходящихся на них по объекту строительства.

Подрядчик может использовать при определении финансового результата от реализации подрядных работ одновременно два указанных метода при учете работ, выполняемых по различным договорам на строительство.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА СРЕДСТВ НА СОДЕРЖАНИЕ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА (ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА, ДИРЕКЦИИ СТРОЯЩЕГОСЯ ПРЕДПРИЯТИЯ)

Согласно Методическим указаниям по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-1.99, утвержденным Госстроем России от 26.04.99 г. № 31), в гл. 10 «Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия» в графы 7 и 8 включаются средства на содержание аппарата-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) и технического надзора в размерах, установленных постановлением Госстроя России от 21.03.2001 г. № 33 (взамен постановления от 17.02.99 г. № 7). В отдельных случаях при соответствующих расчетных обоснованиях, выполненным согласно положениям, приведенным в «Методическом пособии по расчету затрат на службу заказчика-застройщика» (письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347), допускается установление индивидуальных нормативов по согласованию с Госстроем России.

Постановление Госстроя России
от 21.03.2001 г. № 33

О НОРМАТИВАХ ЗАТРАТ НА СЛУЖБУ ЗАКАЗЧИКА ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА

В целях экономного расходования средств федерального бюджета, направляемых на строительство объектов для государственных нужд, Госстрой России ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить нормативы предельной численности аппарата службы заказчика в зависимости от объема капитальных вложений на календарный год согласно приложению 1.

2. Утвердить на 2001—2002 годы нормативы затрат на функционирование службы заказчика, технического надзора, управлений (отделов) капитального строительства, дирекций по реализации целевых программ и строящихся предприятий, инжиниринговых фирм и иных организаций, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов в сфере строительства (ремонта, реставрации) на тер-

ритории Российской Федерации с использованием средств федерального бюджета, согласно приложению 2.

3. Разрешить составление индивидуальных сметных расчетов на содержание службы заказчика и применение их по согласованию с Госстроем России в случаях, когда установленный норматив не обеспечивает выполнение в полном объеме функций и задач по договору с государственным инвестором.

Приложение 1 к постановлению Госстроя России от 21.03.2001 г. № 33

НОРМАТИВЫ ПРЕДЕЛЬНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ АППАРАТА СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОБЪЕМА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД

Объем капитальных вложений на год в ценах 2001 г. (млн. руб.)	Численность (чел.)
20	2
30	3
45	4
60	5
90	7
120	9
150	12
210	15
400	20
600	30
900	40

Примечания: 1. Промежуточные значения численности при необходимости определяются интерполяцией.

2. При объеме финансирования свыше 900 млн. руб. численность увеличивается на единицу на каждые 30 млн. руб. сверх указанной суммы.

Приложение 2 к постановлению Госстроя России от 21.03.2001 г. № 33

Нормативы затрат на функционирование службы заказчика, технического надзора, управлений (отделов) капитального строительства, дирекций по реализации целевых программ и строящихся предприятий, инжиниринговых фирм и иных организаций, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов в сфере строительства (ремонта, реставрации) на территории Российской Федерации с использованием средств федерального бюджета

	Годовой объем бюджетного финансирования в ценах 2001 г.	Территориальное размещение объектов строительства	Норматив затрат на службу заказчика (в процентах до)*
1	До 50 млн. руб. (без образования службы заказчика)		1,0
2	До 50 млн. руб. (при действующей службе заказчика)	Один населенный пункт	1,3
3	»	Более одного населенного пункта в одном регионе**	1,4
4	»	То же, в нескольких регионах**	1,5
5	То же, свыше 50 до 100 млн. руб. (включительно)	Один населенный пункт	1,2
6	»	Более одного населенного пункта в одном регионе**	1,3
7	»	То же, в нескольких регионах**	1,4
8	То же, свыше 100 до 150 млн. руб. (включительно)	Один населенный пункт	1,1
9	»	Более одного населенного пункта в одном регионе**	1,2
10	»	То же, в нескольких регионах**	1,3***

	Годовой объем бюджетного финансирования в ценах 2001 г.	Территориальное размещение объектов строительства	Норматив затрат на службу заказчика (в процентах до)*
11	То же, свыше 150 млн. руб.	Один населенный пункт	1,0
12	»	Более одного населенного пункта в одном регионе**	1,1
13	»	То же, в нескольких регионах**	1,2***

Примечания. В данных нормативах не учтены затраты, связанные с осуществлением заготовительно-складской деятельности, приобретением жилья для переселенцев, беженцев, военнослужащих, проведением аукционов по продаже объектов незавершенного строительства, консервацией и реставрацией объектов и др., которые регламентируются другими нормативными документами.

---

*Норматив затрат установлен с учетом налога на добавленную стоимость.

**Регион — республика, край, область, город, имеющие статус субъекта Российской Федерации.

***К нормативу затрат на функционирование дирекции, реализующей несколько государственных инвестиционных программ и объединяющей несколько самостоятельных служб заказчиков, применяется поправочный коэффициент в размере до 1,6.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Утверждено постановлением
Правительства Российской Федерации
от 21 марта 1994 г. № 220

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ФИНАНСИРОВАНИИ И КРЕДИТОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 18.02.98 г. № 216)

I. Общие положения

1. Временное положение о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации (далее именуется — Временное положение) разработано в соответствии с Законами РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», «Об основах бюджетного устройства и бюджетного процесса в РСФСР», «О банках и банковской деятельности в РСФСР», другими законодательными актами Российской Федерации и регулирует финансирование и кредитование строящихся предприятий и объектов, включенных в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд.

2. Инвесторами, осуществляющими вложение собственных, заемных и привлеченных средств в создание и воспроизводство основных фондов в форме капитальных вложений, могут быть:

органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом или имущественными правами;

организации и предприятия, предпринимательские объединения, общественные организации и другие юридические лица всех форм собственности;

международные организации, иностранные юридические лица;

физические лица — граждане Российской Федерации и иностранные граждане.

Заказчиками (застройщиками) могут быть инвесторы, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию инвестиционных проектов по строительству.

3. Настоящее Временное положение распространяется на финансирование и кредитование нового строительства, расширения, ре-

конструкции, технического перевооружения действующих предприятий, предпроектных и проектных работ, а также приобретения не требующего монтажа и не входящего в сметы строек оборудования, производственного инвентаря, приспособлений.

II. Государственное регулирование инвестиционной деятельности

4. Прямое государственное регулирование инвестиционной деятельности, государственная поддержка инвестиционных строительных проектов осуществляются в основном путем направления финансовых ресурсов на выполнение федеральных целевых программ и на другие федеральные государственные нужды, определяемые в порядке, устанавливаемом законодательством Российской Федерации.

Сумма ассигнований на указанные цели предусматривается ежегодно в утверждаемых в установленном порядке соответствующих бюджетах и в государственной инвестиционной программе в объемах государственных капитальных вложений.

5. Государственные централизованные капитальные вложения — инвестиции, направленные на создание и воспроизводство основных фондов, финансируемые за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозмездной и возвратной основе, средств бюджетов субъектов Российской Федерации и предназначаемые для использования на важнейших направлениях экономической политики, обеспечивающих структурную перестройку народного хозяйства, сохранение и развитие производственного и непроизводственного потенциала России, решение социальных и других проблем, которые невозможно осуществить за счет иных источников финансирования.

6. Приоритетные направления, для которых необходима государственная поддержка в реализации инвестиционных проектов за счет средств федерального бюджета, определяются Министерством экономики Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации с учетом других органов исполнительной власти.

7. Формирование в соответствии с государственной инвестиционной программой перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд, подлежащих финансированию с привлечением средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозвратной и возвратной основе, осуществляется в следующем порядке:

а) Министерство экономики Российской Федерации устанавливает и сообщает государственным заказчикам в сроки, определя-

емые Правительством Российской Федерации, предварительные объемы государственных централизованных капитальных вложений на соответствующий период;

б) государственные заказчики представляют в Министерство экономики Российской Федерации в порядке и сроки, устанавливаемые этим Министерством предложения по инвестиционным проектам, разработанные на основе предварительных объемов государственных централизованных капитальных вложений.

В обоснование указанных предложений представляются перечень строек и объектов с соответствующими показателями на весь период строительства с разбивкой по годам, технико-экономические обоснования и расчеты по формам, устанавливаемым Министерством экономики Российской Федерации. Включение в указанный перечень вновь начинаемых строек и объектов допускается при условии, если переходящие стройки и объекты, на которых создаются аналогичные мощности, обеспечены необходимыми объемами капитальных вложений;

в) Министерство экономики Российской Федерации с участием Министерства финансов Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственного комитета Российской Федерации по промышленной политике рассматривают представленные государственными заказчиками предложения по вновь начинаемым стройкам и объектам и принимают решение о включении их в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд. Отбор строек и объектов для включения в перечень производится на конкурсной основе;

г) принятые Министерством экономики Российской Федерации решения о включении вновь начинаемых строек и объектов в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд являются основанием, в соответствии с которым государственные заказчики определяют заказчиков (застройщиков) по строительству данных объектов и организуют проведение подрядных торгов;

д) Министерство экономики Российской Федерации и Министерство финансов Российской Федерации на основании сообщений государственных заказчиков о результатах подрядных торгов и заключенных на их основе государственных контрактов (договоров подряда) уточняют объемы капитальных вложений, размеры и источники их финансирования по каждым вновь начинаемым стройке и объекту, включенным в перечень, на весь период строительства с распределением по годам.

Включение начинаемых строек и объектов в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд с распределением объемов капитальных вложений по годам на весь период строительства является государственной гарантией непрерывности их финансирования до завершения строительства в установленные сроки.

По переходящим стройкам с учетом хода строительства и степени готовности объектов и пусковых комплексов при необходимости вносятся уточнения в объемы капитальных вложений.

8. Министерство экономики Российской Федерации в 10-дневный срок после утверждения в установленном порядке строек и объектов для федеральных государственных нужд направляет его Министерству финансов Российской Федерации и Центральному банку Российской Федерации и доводит соответствующие данные до государственных заказчиков и иных юридических лиц, которым выдаются государственные централизованные капитальные вложения, последние в 10-дневный после получения указанных данных срок сообщают их заказчикам (застройщикам), соответствующим подрядным организациям и финансирующим банкам.

III. Финансирование и кредитование капитальных вложений

9. Капитальные вложения могут финансироваться за счет:

собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов инвестора (прибыли, амортизационных отчислений, денежных накоплений и сбережений граждан и юридических лиц, средств, выплачиваемых органами страхования в виде возмещения потерь от аварий, стихийных бедствий и других средств);

заемных финансовых средств инвестора или переданных им средств (облигационных займов и других средств);

привлеченных финансовых средств инвесторов (средств, полученных от продажи акций, паевых и иных взносов членов трудовых коллективов, граждан, юридических лиц);

финансовых средств, централизуемых объединениями (союзами) предприятий в установленном порядке;

средств внебюджетных фондов;

средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозвратной и возвратной основе, средств бюджетов субъектов Российской Федерации;

средств иностранных инвесторов.

Финансирование капитальных вложений по стройкам и объектам может осуществляться как за счет одного, так и за счет нескольких источников.

10. Финансирование государственных централизованных капитальных вложений за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозмездной основе, осуществляется в соответствии с утвержденным перечнем строек и объектов для федеральных государственных нужд при отсутствии других источников или в порядке государственной поддержки строительства приоритетных объектов производственного назначения при максимальном привлечении собственных, заемных и других средств.

11. Для открытия финансирования государственных централизованных капитальных вложений за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозмездной основе, государственные заказчики представляют в Министерство финансов Российской Федерации графики проведения торгов (конкурсов) на соответствующий год, а также выписки из утвержденного в установленном порядке перечня строек и объектов с указанием объемов государственных централизованных капитальных вложений и государственные контракты (договоры подряда) по строительству объектов для федеральных государственных нужд.

(в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 18.02.98 № 216)

Открытие финансирования государственным заказчиком производится Министерством финансов Российской Федерации путем перечисления средств в течение одного месяца после утверждения в установленном порядке объемов государственных централизованных капитальных вложений и перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд. Авансовые выплаты при открытии финансирования осуществляются в пределах плановых назначений и регулируются с учетом фактически произведенных затрат.

По поручению федеральных органов исполнительной власти — государственных заказчиков, открытие финансирования государственных централизованных капитальных вложений за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозвратной основе, может осуществляться входящим в систему органов департаментам, межотраслевым государственным объединениям, концернам, ассоциациям, корпорациям, акционерным обществам, предприятиям.

Государственные заказчики перечисляют средства федерального бюджета, предоставляемые на безвозмездной основе для финанси-

рования государственных централизованных капитальных вложений, заказчикам (застройщикам) в пределах сообщенных им Министерством финансов Российской Федерации объемов финансирования государственных централизованных капитальных вложений.

Для оформления финансирования государственных централизованных капитальных вложений за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозмездной основе, заказчики (застройщики) представляют банкам, осуществляющим операции по финансированию, следующие документы:

Титульные списки начинаемых строек с разбивкой по годам;

Государственные контракты (договоры подряда) на весь период строительства с указанием формы расчетов за выполненные работы;

Сводные сметные расчеты стоимости строительства;

Заключения государственной вневедомственной экспертизы и государственной экологической экспертизы по проектной документации;

Уточненные объемы капитальных вложений и строительно-монтажных работ по переходящим стройкам.

12. Федеральные органы исполнительной власти — государственные заказчики, ежемесячно представляют в Министерство финансов Российской Федерации информацию об использовании средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозвратной основе для финансирования государственных централизованных капитальных вложений.

13. Средства федерального бюджета, предоставляемые на возвратной основе для финансирования государственных централизованных капитальных вложений, выделяются Министерству финансов Российской Федерации в пределах кредитов, выдаваемых Центральным банком Российской Федерации в установленном действующим законодательством порядке.

Министерство финансов Российской Федерации направляет указанные средства заемщикам (застройщикам) через коммерческие банки в соответствии с заключенными с этими банками договорами.

Перечень коммерческих банков, осуществляющих операции по финансированию заемщиков (застройщиков), определяется Правительственной комиссией по вопросам кредитной политики по представлению Министерства финансов Российской Федерации с учетом мнения Центрального банка Российской Федерации и министерств и ведомств Российской Федерации.

Полученные коммерческими банками от Министерства финансов Российской Федерации средства федерального бюджета на возвратной основе для финансирования государственных централизованных капитальных вложений предоставляются заемщикам (застройщикам) на основе договоров. При заключении договоров на получение указанных средств заемщики (застройщики) представляют в банк выписки из перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд, государственные контракты (договоры подряда), расчеты, обосновывающие сроки выхода введенных в действие производств на проектную мощность, расчеты сроков возврата выданных средств и процентов по ним, заключения государственной вневедомственной экспертизы и государственной экологической экспертизы по проектной документации и документы, подтверждающие платежеспособность заемщика (застройщика) и возвратность средств.

Общий срок пользования средствами федерального бюджета, предоставленными на возвратной основе и дата начала возврата их заемщиками (застройщиками) устанавливаются в договорах с учетом продолжительности строительства объектов и сроков выхода введенных в действие производств на проектную мощность.

Полученные коммерческими банками средства федерального бюджета, предоставленные на возвратной основе, должны использоваться строго по назначению и не могут зачисляться на депозитные счета, использоваться для предоставления межбанковских кредитов и покупки свободно конвертируемой валюты, *отвлекаться* в другие операции краткосрочного характера.

14. Средства федерального бюджета на возвратной основе предоставляются заемщикам (застройщикам) под залог зданий, сооружений, оборудования, объектов незавершенного строительства, материальных ценностей и другого имущества с оформлением соответствующих документов, предусмотренных залоговым законодательством Российской Федерации.

15. Возврат заемщиками (застройщиками) средств федерального бюджета, предоставляемых на возвратной основе, производится в сроки, предусмотренные заключенными договорами. Министерство финансов Российской Федерации возвращает кредит Центральному банку Российской Федерации в сроки, определяемые законодательством Российской Федерации.

Проценты за пользование средствами федерального бюджета, предоставляемыми на возвратной основе, начисляются с даты их пре-

доставления в соответствии с заключенными договорами. Выплаты заемщиками (застройщиками) процентов за пользование указанными средствами — с даты начала возврата этих средств.

Министерство финансов Российской Федерации выплачивает проценты за пользование кредитом Центрального банка Российской Федерации с момента образования задолженности.

Процентная ставка за пользование средствами федерального бюджета, предоставляемыми на возвратной основе, не может превышать размера ставки, установленной в договоре между Центральным банком Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации.

16. Условия долгосрочных договоров между государством (предоставляемым Министерством финансов Российской Федерации), банками и заемщиками (застройщиками) определяются на весь срок действия договора. В случае, если после их заключения законодательством введены условия, ухудшающие положение партнеров, в договоры могут быть внесены изменения.

17. Банки, осуществляющие операции по финансированию:

проводят проверку представленных заказчиком (застройщиком) документов, сверяют их с утвержденным перечнем строек и объектов для федеральных государственных нужд и при соответствии открывают (продолжают) финансирование строительства;

в случае, если источником финансирования являются средства федерального бюджета, предоставляемые на возвратной основе, аннулируют расчеты сроков возврата средств и процентов по ним и заключают с заемщиком (застройщиком) договор по установленной форме. При неподтверждении реальности возврата заемщиком (застройщиком) средств и процентов по ним в установленные сроки, а также при задержке заемщиком (застройщиком) по его вине оформления договора, сообщают об этом Министерству финансов Российской Федерации;

финансируют стройки только при наличии положительных заключений государственной вневедомственной экспретизы и государственной экологической экспертизы по проектной документации.

18. Финансирование и кредитование строительства объектов смешанного инвестирования за счет средств федерального бюджета, собственных средств организаций, предприятий и других юридических и физических лиц осуществляются в порядке, установленном настоящим Временным положением, с соблюдением пропорций

расходования бюджетных ассигнований и собственных средств в течение всего периода строительства объектов.

19. Финансирование капитальных вложений за счет собственных средств инвесторов, а также за счет собственных средств банка производится по договоренности сторон.

20. Договаривающиеся стороны самостоятельно определяют порядок внесения инвесторами (заказчиками) собственных средств на счета в банки для финансирования капитальных вложений, кредитования и взаиморасчетов между участниками инвестиционного процесса за выполненные подрядные работы и поставку оборудования, материальных и энергетических ресурсов, оказание услуг.

Формы оплаты определяются договорами (контрактами).

IV. Расчеты в капитальном строительстве

21. Банки осуществляют расчеты между заказчиками (застройщиками), подрядными организациями и другими участниками инвестиционного процесса за выполненные работы, поставленные материальные и энергетические ресурсы и оказанные услуги. А также другие расчеты в соответствии с Законом РСФСР «О банках и банковской деятельности в РСФСР» и другими законодательными актами Российской Федерации.

Государственный контракт (договор подряда), заключенный на весь период строительства, является основным документом для расчетов между заказчиком (застройщиком) и подрядной организацией.

Договоры (контракты), заключенные другими участниками инвестиционного процесса, являются основными документами для взаиморасчетов между ними.

22. Заказчики (застройщики) оплачивают счета подрядных организаций за выполненные подрядные работы и по прочим затратам, а также могут производить предварительную оплату за поставляемые материалы, конструкции, энергоресурсы, услуги транспорта и оборудование.

Форма оплаты определяется государственными контрактами (договорами подряда).

При поставке заказчиком (застройщиком) материалов и изделий расчеты между заказчиком (застройщиком) и подрядными организациями за передаваемые материальные ценности производятся через банк по мере их отпуска или путем зачета взаимной задолженности.

Расчеты подрядных организаций с комплектующими организациями или предприятиями-поставщиками за сборные конструкции, изделия и материалы производятся в порядке, предусмотренном в договоре (контракте) на их поставку.

23. В случае консервации или временного прекращения строительства, осуществляемого на основании государственного контракта (договора подряда), и отказа заказчика (застройщика) от дальнейшего финансирования стройки или объекта он компенсирует затраты другим участникам строительства, если иное не предусмотрено контрактом (договором подряда).

ГОССТРОЙ РОССИИ

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

МДС 11-15.2001

Зав. изд. отд. *Л.Ф. Калинина*
Редактор *Л.Н. Кузьмина*
Технический редактор *Л.Я. Голова*
Корректор *С.Ю. Свиридова*
Компьютерная верстка *Л.Н. Аверьянова*

Подписано в печать 12.09.2001. Формат 60×84 $^1/_{16}$.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 9,6.
Тираж 300 экз. Заказ № 1814

Государственное унитарное предприятие —
Центр проектной продукции в строительстве (ГУП ЦПП)
127238, Москва, Дмитровское ш., 46, корп. 2.
Тел/факс: (095) 482-42-65 — приемная.
Тел.: (095) 482-42-94 — отдел заказов;
(095) 482-41-12 — проектный отдел;
(095) 482-42-97 — проектный кабинет.

gost.e-ecolog.ru