

## Тема № 9

### ФИНАНСИРОВАНИЕ И КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

*Инвестиции* – долгосрочные вложения средств как внутри страны, так и за рубежом в целях создания новых и модернизации действующих предприятий, освоения новейших технологий и техники, увеличения производства и получения прибыли. Особое значение инвестиции имеют для формирования перспективной структуры общественного производства, ориентированной на реализацию социальных целей и насыщение потребительского рынка. Инвестиционная политика определяет наиболее приоритетные направления капитальных вложений, от которых зависит повышение эффективности экономики, обеспечение наибольшего прироста продукции и национального дохода на каждый рубль затрат.

*Инвестор* – частный предприниматель, организация или государство, осуществляющие долгосрочное вложение капитала в какое-либо дело, предприятие с целью получения прибыли.

Финансовые ресурсы – это денежные средства, направляемые на обеспечение расширенного воспроизводства.

*Система финансирования строительства* – это совокупность экономических отношений, возникающих между государством, министерствами, организациями и учреждениями в процессе обеспечения строительства денежными средствами. Ее составными элементами являются: народнохозяйственные финансовые ресурсы, выделенные на расширенное воспроизводство; объекты финансирования и кредитования; банки.

Основным принципом является возврат используемых средств. Для реализации этого принципа используется кредитный метод финансирования строительства, при котором финансово-кредитные отношения осуществляются при посредстве банков. Стройбанк РФ – специализированный кредитный орган страны – финансирует и кредитует строительство объектов промышленности, транспорта, связи, строительной индустрии, просвещения, здравоохранения, торговли, жилья.

В зависимости от сроков предоставления кредит делится на *краткосрочный* и *долгосрочный*. Краткосрочный кредит (на срок до 6 мес.) направляется на формирование оборотных средств, долгосрочный (более 6 мес.) – участвует в воспроизводстве основных фондов.

Источники финансирования объединяются в следующие группы: средства государственного бюджета; средства, остающиеся в распоряжении предприятий, организаций (амортизационные отчисления, прибыль, фонд развития производства, другие не централизованные источники и прочие средства); кредит банка.

Средства государственного бюджета – безвозвратный источник финансирования строительства. При этой форме финансирования средства выдаются непрерывно.

За счет бюджетных ассигнований финансируются объекты непроизводственного назначения, малорентабельные, убыточные предприятия, а также строительство новых предприятий, возмещение затрат на строительство которых превышает 5 лет со дня ввода предприятия в эксплуатацию.

Источниками формирования собственных средств строительных организаций являются: часть амортизационных отчислений, направляемых на полное вос-

становление основных фондов; фонд строительно-монтажных организаций, предназначенный для строительства объектов производственного назначения; выручка от реализации выбывшего имущества, средства, полученные за счет мобилизации внутренних ресурсов; прочие источники.

Отчисление на полное восстановление основных фондов делятся на две части: фонд развития производства и финансирование капитальных вложений.

В зависимости от источника финансирования капитальные вложения делятся на два вида:

- 1) централизованные капитальные вложения, финансируемые за счет средств, объем которых определяется в центрально утверждаемых финансовых планах;
- 2) нецентрализованные капитальные вложения, финансируемые за счет средств, непосредственно накапливаемых у заказчиков в виде различных фондов, а также за счет кредитов банка и средств сторонних организаций.

Нецентрализованные капитальные вложения. Эти капитальные вложения финансируются за счет бюджетных ассигнований или долгосрочного кредита и собственных средств самого заказчика.

Нецентрализованные капитальные вложения – финансируются за счет источников, образуемых в соответствии со специальными постановлениями, утвержденными Правительством и Думой. К ним относят:

- Фонд развития производства.
- Фонд социально-культурных мероприятий и жилищного строительства.
- Средства кооперативных и общественных организаций.
- Кредиты банка на внедрение новой техники и другие мероприятия по техническому совершенствованию и улучшению организации производства.
- Фонд строительно-монтажных.
- Фонд жилищного строительства.
- Фонд ширпотреба.
- Дополнительные доходы.

Объединение средств из нецентрализованных источников. Такое объединение имеет целью более эффективное использование средств.

На финансирование капитальных вложений предприятием в банк вносятся амортизационные отчисления, исключая ту часть, которая перечисляется в фонд развития производства, на погашение ссуд банка, техническое перевооружение, реконструкцию и расширение действующих предприятий.

Строительным организациям устанавливается стабильный норматив отчислений от прибыли  $P_p$ , %, направляемый на финансирование капитальных вложений:

$$P_p = K_k \cdot 100 / (P_b - P_n - P_f),$$

где  $K_k$  – объем капитальных вложений, предусмотренных на финансирование, руб.;

$P_b$  – плановая балансовая прибыль, руб.;

$P_n$  – платежи в бюджет за основные и оборотные фонды, руб.;

$P_f$  – отчисления в ФЭС, руб.

Финансирование капитальных вложений на техническое перевооружение производится из фонда развития производства.

Кроме выше перечисленных, источниками поступления финансовых средств на предприятия служат:

- доходы, полученные на территории РФ и за ее пределами от долевого участия в деятельности других предприятий, дивиденды по акциям и доходы по облигациям и другим ценным бумагам, приобретенным организацией;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от дооценки производственных запасов и готовой продукции, производимой в установленном порядке;
- присужденные или признанные должником штрафы, пени, неустойки, и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, а также доходы от возмещения причиненных убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- положительные курсовые разницы по валютным счетам, а также операциям в иностранных валютах;
- другие доходы от операций непосредственно не связанных с производством и реализацией продукции (работ, услуг).

**Финансирование государственных централизованных капитальных вложений**, а за счет средств федерального бюджета, предоставляемых на безвозвратной 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.

Для открытия финансирования государственных централизованных капитальных вложений за счет средств федерального бюджета предоставляемых на безвозвратной основе, государственные заказчики представляют в Министерство финансов Российской Федерации 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 нужд.

Государственные заказчики перечисляют средства федерального бюджета, предоставляемые на безвозвратной основе для финансирования 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 безвозвратной основе, заказчики (застройщики) представляют банкам, осуществляющим операции по финансированию, следующие документы: титульные списки вновь 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.

гической экспертизы по проектной документации; уточненные объемы капитальных вложений и строительно-монтажных работ по переходящим стройкам.

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.

Полученные коммерческими банками от Министерства финансов Российской Федерации средства федерального бюджета на возвратной основе для финансирования государственных централизованных вложений предоставляются заемщикам (застройщикам) на основе договоров.

При заключении договоров на получение указанных средств заемщики (застройщики) представляют в банки: выписки из перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд; государственные контракты (договоры подряда); расчеты, основывающие соки выхода введенных в действие производств на проектную мощность; расчеты сроков возврата выданных средств и процентов по ним; заключения государственной вневедомственной 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 заемщикам (застройщикам) устанавливаются в договорах с учетом продолжительности строительства объектов и сроков и сроков выхода введенных в действие производств на проектную мощность.

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. Возврат заемщикам (застройщикам) 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. Финансирование и кредитование строительства объектов смешанного инвестирования за счет федерального бюджета, собственных средств организаций, предприятий и других юридических и физических лиц осуществляются с соблюдением пропорций расходования ассигнований и собственных средств в течение всего периода строительства объектов. Финансирование капитальных вложений за счет собственных средств инвесторов, а также за счет собственных средств банка производится по договоренности сторон. 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).

## **Расчеты в капитальном строительстве.**

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 расчеты в соответствии с Законом о банках и банковской деятельности 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.

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) и подрядными организациями за передаваемые материальные ценности производятся через банк по мере 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.

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 государственным контрактом (договором подряда).

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 нужды, определяемые в порядке, устанавливаемом законодательством Российской Федерации.

Суммы ассигнований на указанные цели предусматриваются ежегодно в утверждаемых в установленном порядке соответствующих бюджетах и в государственной инвестиционной программе в объемах централизованных капитальных вложений.

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 каждой вновь начинаемой стройке и каждому объекту (из включенных в перечень) на весь период строительства с распределением по годам.