

Инвестиционный процесс в строительстве

Брудер И.К., Брудер Д.Л.

Белорусский национальный технический университет

Инвестиционный процесс в строительстве – это непрерывный процесс создания объекта строительства с момента возникновения идеи до сдачи объекта в эксплуатацию. Строительство обладает такой особенностью, как протяженный во времени производственный цикл. Учитывая длительность инвестиционного процесса в строительстве, его разделяют на периоды.

К наиболее часто встречаемым периодам можно отнести: получение разрешительной документации на строительство; разработка проектно-сметной документации, включая проведение ее государственной экспертизы; получение разрешения на производство строительно-монтажных работ в установленном законодательством порядке; выбор подрядчиков и проведение подрядных торгов, в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь; строительное производство, осуществляемое в срок строительства, установленный в договоре с учетом нормативной продолжительности строительства, определяемой в проектной документации; приемка объекта в эксплуатацию, включая производство окончательных взаиморасчетов между участниками инвестиционного цикла.

После приемки (ввода) в эксплуатацию объекта инвестиционный процесс в строительстве считается законченным.

Изменение срока периодов строительства от даты начала подготовки разрешительной документации на строительство до даты завершения срока строительства объекта влияет на стоимость и финансирование. Это касается одного из самых существенных периодов – строительного производства, осуществляемого в срок строительства, установленный в договоре с учетом нормативной продолжительности строительства.

Перенос срока строительства может быть вызван причинами, которые обусловлены виной сторон (застройщик, подрядчик).

Продолжительность сроков исполнения обязательств по договору, равная разнице между вновь установленным сроком исполнения обязательств по договору и ранее установленным сроком, можно считать определением «дополнительный срок строительства», который влечет за собой изменение стоимости строительства. Т.к. необходимо пересчитывать стоимость остатка затрат с учетом индексации стоимости выполняемых работ в течение всего дополнительного срока на измененную (вновь принятую) дату ввода объекта в эксплуатацию.