

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Глава 1. СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
1.1. Определение строительства как вида деятельности	7
1.2. Участники инвестиционной строительной деятельности.....	9
1.3. Договорные отношения в строительстве.....	18
1.4. Организационные формы капитального строительства	28
1.5. Ценообразование в строительстве.....	29
Глава 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	44
2.1. Цели, задачи и принципы бухгалтерского учета.....	44
2.2. Основные способы и методы ведения бухгалтерского учета	48
2.3. Документация и документооборот в бухгалтерском учете	53
2.4. Правовое регулирование и организация бухгалтерского учета	63
Глава 3. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ.....	67
3.1. Учет денежных средств, обязательств и расчетов	67
3.2. Учет налога на добавленную стоимость и налога на прибыль.....	70
3.3. Учет основных средств и нематериальных активов.....	87
3.4. Учет материально-производственных запасов.....	101
3.5. Принципы учета затрат и формирование себестоимости объекта строительства.....	105
3.6. Учет и реализация готовой продукции (работ, услуг).....	114
3.7. Организация оплаты труда.....	117
Глава 4. УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ У ИНВЕСТОРА.....	139
4.1. Общие положения.....	139
4.2. Инвестирование строительства объектов для собственных нужд.....	139
4.3. Инвестирование строительства объектов, предназначенных для продажи.....	142
4.4. Инвестирование строительства объектов, предназначенных для уступки прав.....	142
4.4.1. Бухгалтерский учет у инвестора.....	143
4.4.2. Налог на прибыль у инвестора	144
4.4.3. Налог на добавленную стоимость у инвестора	144

Глава 5. УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ У ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА	147
5.1. Общие положения.....	147
5.2. Бухгалтерский учет у заказчика (заказчика-застройщика)	150
5.2.1. Учет расходов у заказчика (заказчика-застройщика)	150
5.2.2. Учет доходов у заказчика (заказчика-застройщика)	152
5.2.3. Общая схема бухгалтерских операций у заказчика (заказчика-застройщика).....	155
5.3. Налогообложение у заказчика (заказчика-застройщика)	159
5.3.1. Налог на добавленную стоимость у заказчика (заказчика-застройщика).....	159
5.3.2. Налог на прибыль у заказчика (заказчика-застройщика)	162
Глава 6. УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ У ПОДРЯДЧИКА	163
6.1. Общие положения.....	163
6.2. Особенности бухгалтерского учета у подрядчика.....	165
6.3. Особенности налогового учета у подрядчика.....	169
6.3.1. Налог на добавленную стоимость у подрядчика.....	169
6.3.2. Налог на прибыль у подрядчика.....	173
6.4. Прочие расходы подрядчика	179
6.4.1. Обеспечение строительства материалами	179
6.4.2. Строительство временных зданий и сооружений	183
Глава 7. СОВМЕЩЕНИЕ УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА РАЗЛИЧНЫХ ФУНКЦИЙ	189
7.1. Заказчик-застройщик, совмещающий функции подрядчика	189
7.2. Заказчик-застройщик, совмещающий функции инвестора.....	192
7.3. Заказчик-застройщик, совмещающий функции инвестора и подрядчика	199
ГЛОССАРИЙ.....	203
Библиографический список.....	213
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	215

ВВЕДЕНИЕ

Строительный комплекс, представляющий собой систему строительных предприятий, предприятий стройиндустрии, проектно-изыскательских организаций и других стейкхолдеров строительного процесса, является сложной, многоуровневой структурой, которая в результате перехода к рыночным отношениям получила определенную независимость и самостоятельность в выборе своего собственного режима функционирования.

Экономическое управление строительными предприятиями — многогранная структурная система, которая отражает сложность хозяйственных связей, зависимость каждого производственного процесса от комплекса взаимосвязанных процессов, выполняемых как в рамках данного предприятия, так и в рамках внешних организаций.

Состояние, развитие и вхождение в систему в условиях рыночной экономики инвестиционно-строительной отрасли страны и в условиях активного развития строительного рынка за последние 10 лет, вопросы правового регулирования взаимоотношений участников строительства, особенности ведения бухгалтерского и налогового учета имеют для строительного комплекса и отрасли в целом первостепенное значение.

Бухгалтерский учет в современном понимании — область знаний, имеющая огромное значение в обществе. Бухгалтерский учет принято определять как процесс получения, обработки и использования экономической информации для принятия обоснованных решений и оценок.

Многие вопросы нашли отражение в законах Российской Федерации о бухгалтерском учете и в других нормативных актах и методических указаниях. *Федеральный закон от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»* гласит, что бухгалтерский учет — это формирование документированной систематизированной информации об объектах, предусмотренных Федеральным законом, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом, и составление на ее основе бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Система бухгалтерского учета, существовавшая в условиях централизованно планируемой экономики, была обусловлена общественным характером собственности и государственными потребностями. Главным потребителем информации, формирующейся в бухгалтерском учете, выступало государство в лице отраслевых министерств и ведомств, а также планирующих, статистических и финансовых органов. Действовавшая

система государственного финансового контроля решала задачи выявления отклонений от предписанных моделей хозяйственного поведения организаций.

Реформирование бухгалтерского учета в России осуществляется на основе программы реформирования и плана бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Также в условиях реформирования системы бухгалтерского учета немаловажная роль отводится системному бухгалтерскому учету отдельно взятой строительной организации.

В настоящей работе рассмотрены строительство как вид деятельности, теоретико-методологические аспекты бухгалтерского учета, финансовый бухгалтерский учет в разрезе основополагающих вопросов. Значительное внимание уделено особенностям ведения бухгалтерского учета у субъектов строительной деятельности — инвестора, заказчика-застройщика, подрядчика. Рассмотрены ситуационные примеры с типичными проводками.

Базируясь на общем курсе финансового учета, данное учебное пособие позволяет изучить особенности бухгалтерского учета в строительной отрасли. Кроме того, пособие содержит бухгалтерские нормативы и формы основных первичных (унифицированных) документов, регулирующих строительную деятельность, что, безусловно, способствует лучшему освоению материала.

На базе действующей редакции главы 21 НК РФ рассмотрено отражение в учете операций по строительству объектов, проанализированы примеры отражения в бухгалтерском учете отдельных операций с учетом последних изменений в бухгалтерском и налоговом законодательстве.

Изложенные материалы затрагивают актуальные вопросы и проблемы, с которыми каждый день сталкиваются экономисты, бухгалтеры, финансисты, работающие в строительной отрасли.

Необходимость издания учебного пособия вызвана существенными изменениями в бухгалтерском учете и в налоговом законодательстве, нормативных документов, постановлений Правительства РФ, инструкций и указаний Минфина России, Минэкономики России за последние годы.

Глава 1. СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Определение строительства как вида деятельности

Одной из крупнейших сфер экономической деятельности является строительство, а приоритетной задачей развития строительного комплекса выступает совершенствование системы внутриорганизационного управления, важную роль в которой играет бухгалтерский учет. В законодательстве Российской Федерации и нормативных документах определяется различный порядок ведения бухгалтерского учета строительных работ (услуг) в деятельности строительных организаций. В связи с этим, не имея точного представления о том, что такое строительство как вид производственно-хозяйственной деятельности для целей бухгалтерского и налогового учета, невозможно правильно организовать учет и определить сумму налогов.

В первую очередь необходимо разобраться с термином «строительство». Все работы в строительстве, в общем, называются *строительно-монтажными работами* (СМР), при этом если выделять только группу монтажных работ, то под такими работами подразумевается выполнение работ лишь с готовыми деталями. Итак, к строительно-монтажным работам относится непосредственное осуществление строительных работ по созданию зданий и сооружений. Но создаваться могут не только здания и сооружения, но и любое другое имущество. Только такие основные средства создаются не путем строительства, а путем производственной деятельности по сборке из комплектующих деталей, узлов и запчастей. Например, из деталей собирается компьютер, из запчастей можно собрать станок или другое оборудование.

Чтобы понять различие между видами деятельности по строительству объектов и прочей сборке, необходимо определить, что такое строительство, а все другое изготовление имущества должно рассматриваться как сборка или монтаж. В связи с этим необходимо четко и точно определить термин «строительство», для того чтобы понять различие между видами деятельности строительного комплекса. Необходимо обратиться к нормативным и справочным документам.

Основным справочником является *Общероссийский классификатор видов экономической деятельности* (ОКВЭД), введенный в 2003 г. Следует отметить, что в редакции ОКВЭД за 2016 г. строительство представлено целым разделом, который соответствует букве «F». В нем содержится 3 основных класса и десятки подклассов для уточнения сфер и отраслей.

ОКВЭД 41 — класс, отвечающий за общее понятие возведения зданий различного назначения. Сюда входят:

- Жилые и нежилые постройки.
- Административные здания.

- Вспомогательные постройки.
- Здания сельскохозяйственного назначения.
- Склады, торговые центры, офисы и т.д.

Другими словами, класс описывает производство общестроительных работ.

ОКВЭД 42 — класс, отвечающий за возведение инженерных конструкций и сооружений. Эта обширная сфера включает в себя самый широкий вид конструкций: мосты, портовые постройки, подземные магистрали, трубопроводы различной модификации и направления, железнодорожные пути и линии метрополитена, линии электропередач, трансформаторные будки, взлетно-посадочные полосы и многое другое. Таким образом, деятельность, описанная в данном классе, распространяется практически на любую сферу: от организации водоснабжения в жилые дома до обеспечения военных нужд страны в сфере новых авиабаз и т.д. Однако есть и ряд исключений. К примеру, в этот список не входят открытые спортивные сооружения — стадионы, площадки и другие профильные объекты. Естественно, ОКВЭД строительства жилых и нежилых зданий тоже идут отдельным списком. ОКВЭД 43 — класс, описывающий строительные работы, не подпадающие под конкретную специализацию. Другими словами, сюда вошли коды Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, описывающие конкретные строительные услуги: Организацию кровли и крыши. Создание фундамента. Земельные работы. Установку металлоконструкций (в том случае, если эти конструкции были произведены другим предприятием). Проведение исследовательских бурильных работ и т.д. Согласно данному классу ОКВЭД, строительно-монтажные работы практически в полной мере относятся к разделу. Однако нельзя причислять сюда аренду специализированной техники, установок и агрегатов без сопровождения водителя или машиниста.

Таким образом, согласно классификатору, различают: общее строительство и специальную строительную деятельность в части зданий и сооружений.

Новое строительство объектов основного и подсобного комплексов, осуществляемое на новых площадках в целях создания новой производственной мощности, характеризуется тем, что после ввода в эксплуатацию здание будет находиться на самостоятельном балансе.

Согласно пункту 13 Градостроительного кодекса РФ (ГК РФ) строительство — это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 ГК РФ).

Как уже отмечалось выше, под строительством подразумевается не только новое строительство объектов, но также реконструкция, расширение и техническое перевооружение.

- Новое строительство. В этом случае здание или сооружение возводятся с нуля.

- Реконструкция. В этом случае проводится восстановление существующих объектов, обветшавших или частично разрушенных по каким-либо причинам, до их первоначального состояния.

- Расширение. Этот вид строительства предполагает выполнение работ по возведению сооружений, дополняющих уже существующее здание.

- Техническое перевооружение (модернизация). Обновление существующих объектов в связи с их моральным старением.

Указанные работы, кроме нового строительства, приводят к изменению сущности объекта [26].

Продукцией строительства являются законченные и подготовленные к вводу в эксплуатацию новые и реконструируемые промышленные предприятия и цеха, жилые дома, общественные здания и другие объекты.

1.2. Участники инвестиционной строительной деятельности

Участниками инвестиционной деятельности являются инвестор, заказчик (заказчик-застройщик) и подрядчик. Чтобы правильно отразить на счетах бухгалтерского учета хозяйственные операции всех участников строительного процесса и не ошибиться с их налоговыми последствиями, надо определить функции участников и схему, по которой реализуется инвестиционный проект. Это можно сделать только при помощи анализа заключенных договоров (контрактов) в каждом конкретном случае.

Приведем основные схемы в строительстве:

1) инвестор, заказчик и подрядчик являются самостоятельными юридическими лицами (рис. 1);

2) инвестор — самостоятельная организация, а функции заказчика-застройщика и генподрядчика совмещены в одном юридическом лице (рис. 2);

3) функции инвестора и заказчика-застройщика соединены в одном юридическом лице, подрядчик — самостоятельная организация (рис. 3);

4) функции инвестора и подрядчика соединены в одном юридическом лице, заказчик-застройщик — самостоятельная организация (рис. 4);

5) инвестор, заказчик и подрядчик представляют одно юридическое лицо (рис. 5).

На практике схемы, при которых реализуется инвестиционный контракт, весьма разнообразны. Органы власти в них играют весомую роль. Они могут быть как с представлением целевого финансирования, так

и без него (рис. 6, 7). К схемам на рис. 5 и 6 могут быть применены и схемы по совмещению (рис. 2—5).

При осуществлении капитального строительства или реконструкции объектов для федеральных нужд, а также для нужд субъектов Федерации ответственность за реализацию государственного или городского заказа (целевой программы) несет так называемый *государственный заказчик* — орган (организация), наделенный определенными правами по реализации целевой программы и уполномоченный осуществлять ряд функций.

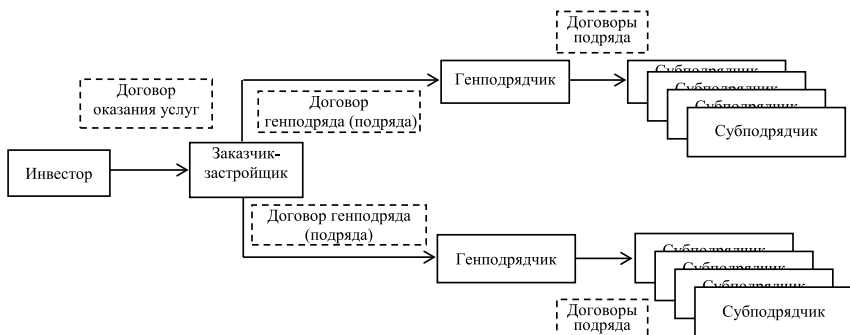


Рис. 1. Инвестор, заказчик и подрядчик — самостоятельные юридические лица

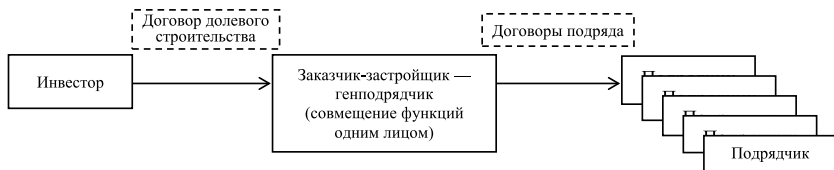


Рис. 2. Инвестор — самостоятельная организация, функции заказчика-застройщика и генподрядчика совмещены в одном юридическом лице

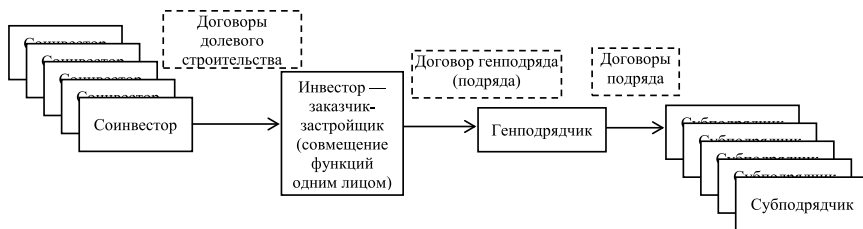


Рис. 3. Функции инвестора и заказчика-застройщика соединены в одном юридическом лице, подрядчик — самостоятельная организация

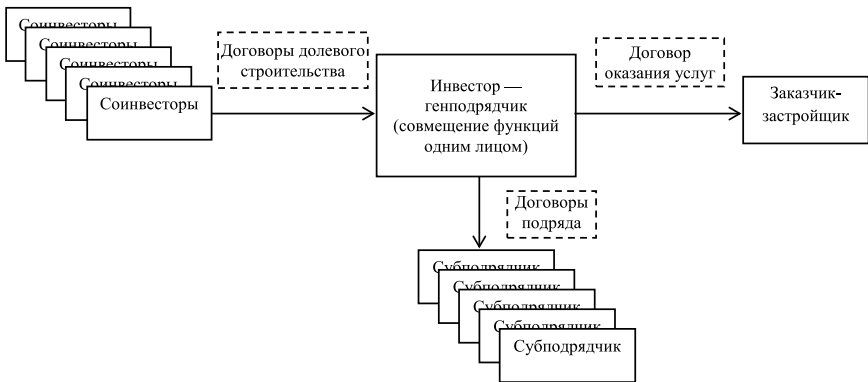


Рис. 4. Функции инвестора и подрядчика соединены в одном юридическом лице, заказчик-застройщик — самостоятельная организация

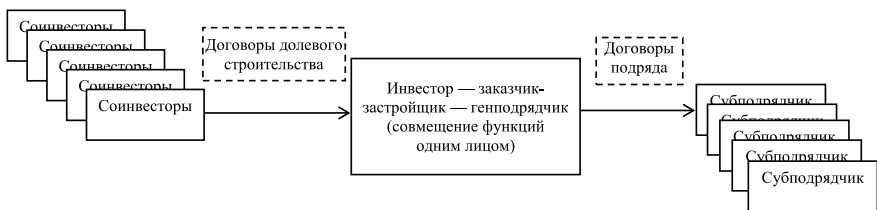


Рис. 5. Инвестор, заказчик и подрядчик представляют одно юридическое лицо



Рис. 6. Реализация инвестиционного проекта при участии органов власти с предоставлением целевого финансирования

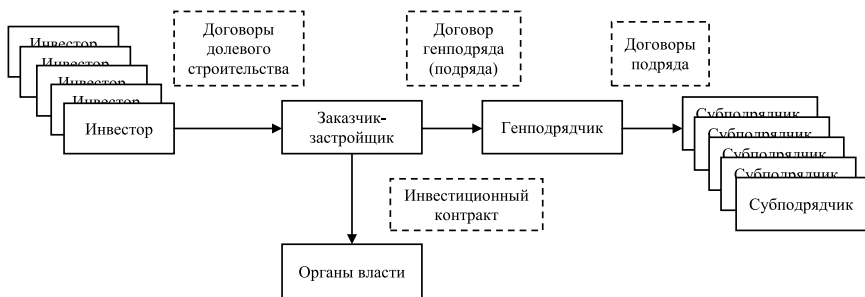


Рис. 7. Реализация инвестиционного проекта при участии органов власти без предоставления целевого финансирования

Если государственный заказчик не является инвестором, то между ним и инвестором заключается инвестиционный договор (контракт).

В качестве государственного заказчика при реализации федеральных программ могут выступать соответствующие министерства (например, Министерство транспорта РФ, Министерство культуры РФ и т.п.).

При реализации программы капитального строительства на территории Москвы за счет средств бюджета города в качестве государственного заказчика может выступать орган городской администрации, уполномоченный правительством Москвы. Эту функцию могут выполнять также государственные унитарные предприятия города и государственные учреждения, которым правительством Москвы предоставлены финансовые ресурсы на соответствующие цели в пределах средств, предусмотренных в бюджете города и в соответствующей программе.

Как правило, государственный заказчик, наделенный определенными функциями, сам не несет все возложенные на него полномочия. Часть своих функций он передает заказчику-застройщику, который привлекается на конкурсной основе.

Для реализации целевой программы государственный заказчик привлекает специализированную организацию. Она и является заказчиком-застройщиком и в свою очередь заключает договоры с подрядными строительными организациями. По отношению к подрядным организациям заказчик-застройщик является заказчиком, а может одновременно выступать и генподрядчиком (см. рис. 6).

Передача функций государственного заказчика оформляется договором. В числе переданных могут быть следующие функции: распоряжение финансовыми ресурсами; разработка заданий и подготовка исходных данных для разработки проектной документации; проведение конкурсов и заключение от имени государственного заказчика государственных контрактов (договоров) с подрядными организациями.

На практике встречаются и иные варианты реализации инвестиционных контрактов. В них также задействованы органы власти, только прямого финансирования инвестиционных контрактов они не осуществляют, хотя и являются непосредственными их участниками. Как правило, их роль сводится к передаче земельного участка, на котором ведется строительство, а также предоставлению права застройки (реконструкции) и оказанию содействия в подключении к муниципальным инженерным сетям и пр. (см. рис. 7) [25].

Еще одним участником строительного процесса может являться *девелопер*.

В начале перестройки государственные строительные организации в результате разрушения системы государственного регулирования оказались лишенными финансирования, снабжения и госзаказов. Эта ситуация привела к необходимости активного поиска заказов, источников финансирования и способов организации строительного процесса. Именно в этот момент в России зарождается новое направление развития рынка недвижимости и строительства — девелопмент.

Девелопмент — это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости.

Девелопер — предприниматель, занимающийся созданием объектов недвижимости и организацией соответствующих процессов. Девелопер обычно сопровождает процесс создания объекта на всех этапах. Он организует проектирование объекта, выкуп земли под объект, получение лицензии под строительство, подыскивает строительную фирму, а впоследствии и брокера для продажи объекта. Сегодня девелоперами чаще всего выступают юридические лица — девелоперские компании, которые имеют возможность привлекать крупные инвестиции под развитие своих проектов.

Основную задачу девелоперской деятельности можно сформулировать как повышение эффективности управления недвижимостью и инвестиционную деятельность в сфере недвижимости.

В России широко используемое понятие *застройщик* в определенной степени соответствует понятию «девелопер», однако функции застройщика не предполагают такого широкого спектра различных задач и такой обширной сферы деятельности.

Девелопмент — это качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости. Девелоперская деятельность — это профессиональная деятельность, направленная на организацию процессов развития недвижимости. Результатом работы девелоперской компании (девелопера) является новый объект недвижимости, удовлетворяющий определенным потребностям рынка.

Развитие сферы девелопмента как индустрии в последнее время продолжается как в количественном, так и в качественном направлении. Увеличивается число строящихся объектов недвижимости, расширяется площадь, охваченная строительством, все больше регионов попадают в поле зрения девелоперов.

Как правило, девелоперская компания приобретает в собственность или оформляет в долгосрочную аренду земельные участки или другие объекты недвижимости. Девелопер привлекает инвестиции для создания (строительства) или воссоздания на этом земельном участке объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. Это могут быть многоквартирные дома, коттеджные поселки, офисные и торговые центры, гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости.

В этом случае цель девелопера заключается:

- в создании объекта недвижимости с нуля и под ключ либо в реконструкции под ключ;
- в получении прибыли от использования объекта или от его продажи.

Создание недвижимости требует значительных долгосрочных инвестиций. В одном случае девелопер проводит работы за свой счет и выступает как единоличный организатор проекта, вкладывая в него собственные средства и привлекая различные кредитные инструменты под свою ответственность. В другом случае работы ведутся частично или полностью за счет средств инвестора, заказчика. И в первом и во втором случае девелопер проектирует объект, занимается расчетом финансирования строительства, создает его. Впоследствии осуществляет сдачу помещений в аренду или продажу площадей.

Учитывая, что данное учебное пособие касается бухгалтерской стороны деятельности участников строительного процесса, необходимо уделить внимание именно обзору финансирования девелоперских проектов и влиянию того или иного этапа деятельности девелопера на его финансовую отчетность. Как правило, собственных средств для реализации крупного проекта скорее всего будет недостаточно. В течение всего периода выполнения проекта девелоперы привлекают финансирование в форме банковских кредитов, депозитов от арендаторов, инвестиций от третьих лиц.

Конечно, финансовым фундаментом проекта является собственный капитал, вложенный в проект девелопером. В настоящее время есть многочисленные подтверждения этому. Во время финансового кризиса 2008—2010 гг. только те девелоперы, которые опирались в основном на собственный капитал, смогли продолжать и завершать свои проекты, выполнять взятые на себя обязательства, тем самым обеспечивая себе будущие проекты. Иногда девелопер выступает в качестве управляющего крупным проектом. В этом случае проект осуществляется силами заказчика или инвестора, а девелопер осуществляет руководство данным проектом.

Качественное преобразование недвижимости, происходящее в результате девелоперской деятельности, отличается рядом взаимосвязанных физических, экономических и правовых процессов. Создание и воссоздание объекта недвижимости связано с физическими изменениями, происходящими в нем, обеспечивающими появление у объекта новых качеств. Физические изменения объекта могут быть достаточно разнородными: от перевода объекта недвижимости из жилого фонда в нежилой до застройки участка земли.

Физические изменения вне зависимости от их внешней видимости присутствуют всегда как необходимый признак девелоперской деятельности, как необходимое условие повышения стоимости объекта. Одной из немаловажных характеристик потенциала объектов недвижимости является их способность к трансформации, т.е. возможность перехода одного и того же объекта, например, от использования в качестве выставочного комплекса к использованию под торговые помещения. Объемно-планировочные решения проектировщиков призваны обеспечивать такие возможности преобразования внутреннего пространства.

Основная задача любого девелоперского проекта — повышение ценности объекта недвижимости, связанное с произведенными в нем физическими изменениями. Как таковые физические изменения еще не влекут увеличения ценности объекта. Повышение ценности объекта недвижимости может быть достигнуто только такими его преобразованиями, которые отвечают требованиям рынка, запросам будущих потребителей. Чем больший рост ценности объекта недвижимости достигнут, тем успешнее девелопмент, тем выше его эффективность. Любой девелоперский проект достаточно продолжителен. Понять, как отреагирует рынок на конкретные изменения объекта недвижимости в будущем, — задача девелопера. Для понимания сущности девелоперской деятельности существенно то, что успех, эффективность девелопмента обеспечивается не столько на стадии выполнения строительных работ, сколько тогда, когда выбирается вариант девелопмента.

Каждый девелоперский проект — это особое инвестиционное решение, самая сложная часть которого и состоит в определении генерального направления деятельности. Процесс организации девелоперского проекта можно разделить на следующие этапы (рис. 8):

- подбор команды участников проекта, связанного с недвижимостью;
- исследование рынка недвижимости; осуществление маркетинга на этом рынке;
- проектирование;
- финансирование;
- строительство, реконструкция и модернизация объекта недвижимости;
- управление полученным объектом.

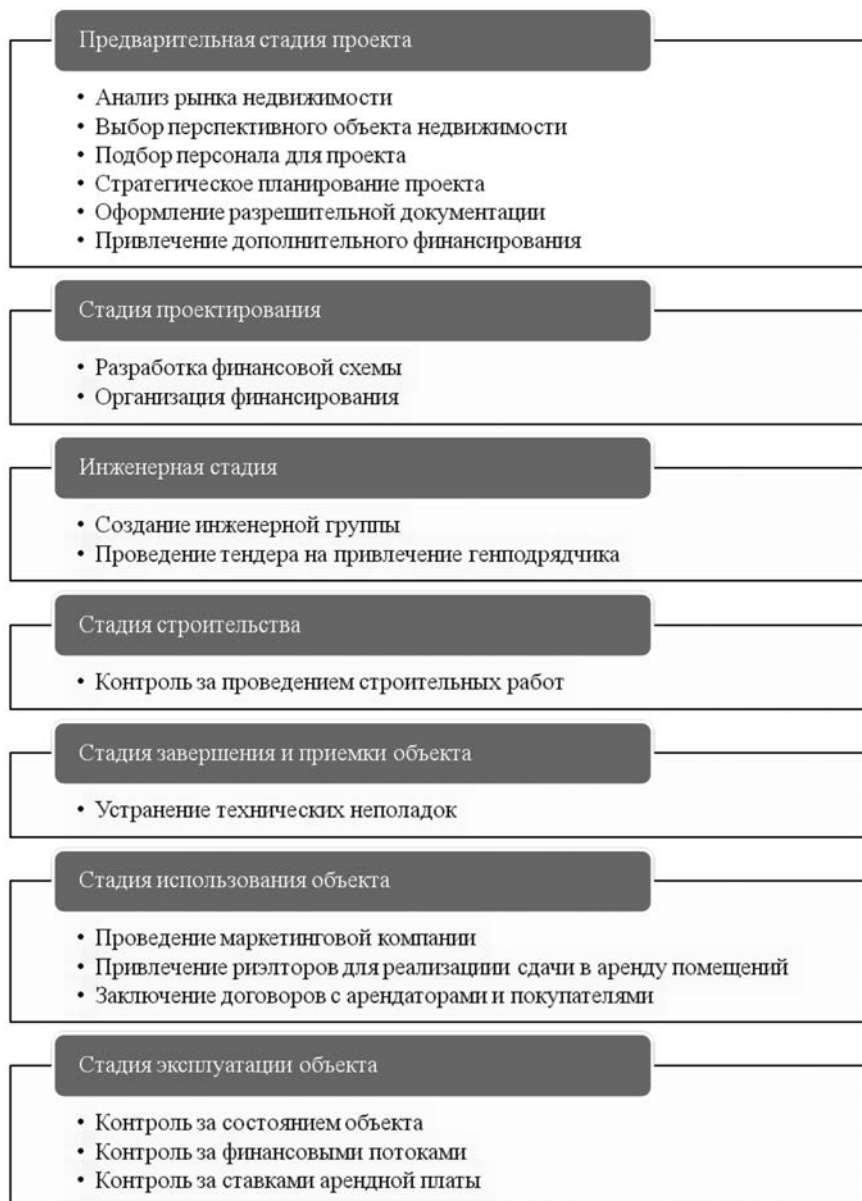


Рис. 8. Стадии девелоперского проекта

Отмеченные этапы девелоперского проекта не всегда можно четко разграничить во времени. Часто они выполняются параллельно.

Деятельность девелопера, как мы видим, предполагает создание и выполнение проектов, связанных с недвижимостью. Можно выделить несколько видов разнонаправленных девелоперских проектов:

- **Строительство объекта недвижимости.** В этом случае девелопер приобретает права на земельный участок и проводит проект, связанный со строительством на нем нового объекта недвижимости. Физическое сооружение объекта приводит к повышению стоимости приобретенного или арендованного на длительный срок земельного участка.

- **Реконструкция объекта недвижимости.** Девелоперская компания приобретает уже готовый но, как правило, не востребованный по причине ветхости или несоответствия по качественным характеристикам, объект недвижимости, привлекательный с точки зрения местоположения. Затем девелопер проводит реконструкцию этого объекта. Результат девелопмента в этом случае — существенное улучшение качественных характеристик объекта, в результате чего повышается его рыночная стоимость.

- **Модернизация объекта недвижимости.** Девелоперская компания приобретает готовый объект недвижимости, не имеющий достаточного спроса в результате того, что он несет в себе те функции, которые не соответствуют требованиям потребителя. Девелоперский проект в этом случае направлен на изменение функциональности объекта, расширение его возможностей. Так, в результате конструктивных изменений объекта достигается повышение его рыночной стоимости.

Появление в России такой сферы предпринимательской деятельности, как девелопмент, дает возможность разрешить противоречия между изменяющимися потребностями в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, и несовершенством качественных и количественных характеристик недвижимого имущества, имеющегося в наличии. Девелоперская деятельность, приводящая к росту капитала собственника девелоперской компании, с одной стороны, влияет на происходящие в обществе и экономике страны процессы — с другой.

Существует три вида девелопмента:

- 1) *Fee-девелопмент*: девелопер является исполнителем, не несет финансовых рисков и за свою работу получает фиксированный гонорар;

- 2) *Speculative-девелопмент*: девелопер выступает в роли инициатора проекта, принимает на себя риски, связанные с неудачей проекта;

- 3) *BTS-девелопмент* (Built-to-suit): решение комплекса задач по созданию объекта недвижимости под цели конкретного заказчика.

Также выделяются различные виды девелопмента в зависимости от типа объекта недвижимости, на развитие которого направлена деятельность девелопера:

- девелопмент жилой недвижимости;
- девелопмент коммерческой недвижимости;
- девелопмент загородной недвижимости;
- ленд-девелопмент (девелопмент земли; девелопмент земельных участков).

1.3. Договорные отношения в строительстве

Договора и контракты в строительстве заключаются между субъектами строительной деятельности.

Перечислим возможные варианты заключения договоров и контрактов между участниками инвестиционно-строительной деятельности:

- местным управлением (администрацией) и инвестором;
- инвестором и соинвестором;
- инвестором и заказчиком-застройщиком;
- инвестором и генеральным подрядчиком;
- заказчиком-застройщиком и генподрядчиком;
- генподрядчиком и субподрядчиком (рис. 9).



Рис. 9. Взаимодействие участников инвестиционного контракта в строительстве

Различают следующие виды договоров строительного подряда (рис. 10).



Рис. 10. Виды договоров строительного подряда

В Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дается следующее определение проекта: «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». В российской правовой практике есть понятие инвестиционного договора. Рассмотрим, каким же образом такие договора составляются на практике.

Особую популярность в строительстве приобрел *инвестиционный договор* (договор долевого участия в строительстве). Согласно распространен-

ной трактовке, это соглашение, как правило, коммерческого характера, определяющее механизм передачи денежных средств либо материальных ценностей лицом или группой субъектов в распоряжение предприятия с целью последующего возврата вложений в виде процентной надбавки или наделенного высокой стоимостью актива. Подписывая подобного рода контракт, инвестор передает финансы или имущество в пользу другого лица, чаще всего в собственность или оперативное управление. Таким образом, основная цель, с которой заключается договор об инвестиционной деятельности, — последующее получение коммерчески ощутимой выгоды вкладчика денежных средств или материальных ценностей. При этом источник получения инвестором дохода — деятельность организации, в которую он вложился. Договор, о котором идет речь, как правило, предполагает, что соответствующие активности получателя денежных средств носят предпринимательский характер. Хотя правовая природа таких соглашений может быть самой разной.

Инвестиционный договор в сфере строительства подразумевает, что вкладчик передает девелоперу денежные средства взамен на получение готовой недвижимости по факту ее возведения. Источником финансирования деятельности девелоперов, как правило, выступают денежные средства, поступаемые извне — от граждан (если речь идет о возведении жилых домов), организаций, государства или муниципалитетов (если объект имеет коммерческое назначение).

Российские юристы и эксперты выделяют несколько типовых признаков, по которым можно классифицировать инвестиционные договора. Структура подобного рода соглашений, как правило, подразумевает присутствие элементов, характерных для типов договоров в самых разных сферах. То есть строительные контракты могут содержать формулировки, свойственные для договора займа, подряда или, например, товарищества, исходя из специфики деятельности фирмы, получающей инвестиции.

Перечислим *признаки классификации инвестиционного контракта*:

- его заключение должно подразумевать долгосрочный характер отношений сторон;
- он должен носить взаимный характер (т.е. в обмен на получение инвестиций субъект передает вкладчику результат инвестирования — доход, недвижимость и т.д.);
- он должен иметь основание (в виде проектной документации, оферты, коммерческого предложения и т.д.);
- в нем должен отражаться коммерческий интерес сторон (т.е. инвестор получает некоторое вознаграждение).

В зависимости от сферы бизнеса, в которой инвестор и получатель денежных средств сотрудничают, в соглашение могут также включаться формулировки, предполагающие целевое использование финансов и материальных ценностей, передаваемых вкладчиком, а также общий

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru