



Презентация
на тему:

«Планирование незавершенного строительства»



План:

Введение



Планирование
незавершенного
строительства



Планируемые показатели
строительства и система
расчетов
Заключение





Средняя
стадия

Начальная
стадия

Высокая
стадия

Стадии
незавершенного
строительства



- С точки зрения документации существует несколько стадий незавершенного строительства: Начальная стадия. Здесь выполнено до 15% работы, которая включает в себя составление проекта, изыскательные работы, постройку временных зданий, нахождение поставщиков материала и строительного оборудования. Средняя стадия. На этой стадии выполнено до 50% работы, которая помимо вышеназванных этапов, включает в себя поставку материалов и оборудования, окончание монтажа стен, крыши и несущих основ перекрытий, начало монтажа внутри здания. Высокая стадия. Здесь выполнено уже до 75% основной работы и сюда входят окончание изыскательных работ, более чем на половину выполненный монтаж внутренней части здания, отделочные работы на начальной стадии, так же продолжает поставляться материал и оборудование. Завершающая стадия. Это до 99% работы. На этой стадии завершается поставка материалов и оборудования, более чем на половину выполнены отделочные работы, временные и вспомогательные здания построены полностью, в начальной стадии находятся пусконаладочные работы.



Жилые



сельскохозяйственные

общественные

хранилища

промышленные



- Классификация объектов незавершенного строительства
Существуют несколько главных признаков, по которым классифицируют строения, в первую очередь – это цель их предназначения. Это могут быть объекты: **жилые** (жилым помещением является изолированное недвижимое имущество, пригодное для постоянного проживания людей); **общественные** (помещения, предназначенные для использования как малым, так и большим скоплением людей, например, детские сады, офисы, столовые, рестораны, магазины); **промышленные** (постройки замкнутого формата, предназначенные для осуществления трудовой деятельности); **хранилища** (здания, предназначенные для качественного хранения того или иного материала, сырья, продуктов и др.); **сельскохозяйственные** (постройки, в стенах которых могут разводить животных или птиц; парники и теплицы, а также сооружения для хранения сельскохозяйственных машин).



Критерии определения незавершенного

Невозможно
сть
перемещения

**производстве
нные**

Степень
прочност
и

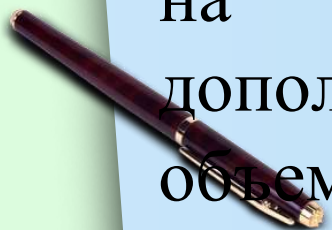
**непроизводст
венные**

Уникальные
характерист
ики

линейные



- В зависимости от предназначения определяются виды постройки. Данные строения делятся на три вида: **Производственные** (здания, которые используют для промышленных целей, а также объекты безопасности). **Непроизводственные** (постройки, которые включены в коммунальный, культурно-социальный или бытовой фонд). **Линейные** (инженерно-коммуникационные строения). Критерии определения незавершенного строительства объекта: Невозможность перемещения объекта без ущерба его назначению. Степень прочности связи с землей и его фиксация на местности. Наличие уникальных и дополнительных характеристик (вид, описание, объем выполненных работ и др.).



- Консервация незавершенного объекта. Если вдруг заказчик решает остановить работу на 6 и более календарных месяцев или до определенной даты – стройку консервируют (за исключением объектов государственной собственности). Данная процедура может происходить на любой из стадий строительства. Стройка временно прекращается, но при этом оставшийся строй материал и помещение максимально защищают от возможных воздействий влаги. О подобном решении застройщик обязан уведомить письменными образом различные структуры, начиная от подрядчика и заканчивая органами внутренних дел. Затем созвать инвентаризационную комиссию, работа которой заключается в: Определении текущего состояния строящегося объекта. Определении состояний систем коммуникаций, строительного оборудования, которые были переданы в строительство, но не завершились в работе. Определении завышения или занижения стоимости строительных работ по ряду причин. После этого составляется акт о приостановлении строительства и подписываются различные документы для передачи их в соответствующие органы.

Реконструкция незавершенного строительного объекта



- Реконструкция – это изменение параметров объектов строительства или каких-либо частей здания (количество помещений, этажность, высота потолков и др.).

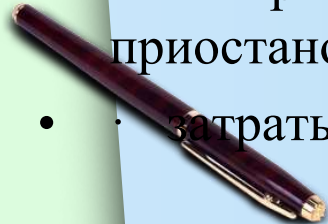
Под реконструкцией незавершенного строительного объекта понимается изменение уже существующих технико-экономических показателей здания. Можно, например, надстроить несколько новых этажей, заменить инженерные сети и перепланировать внутренние помещения. Важным документом для возможности реконструкции постройки является государственная регистрация, и оформить ее может одна из сторон, ведущая проект. Все планируемые изменения должны быть первым делом внесены в проектно-сметную документацию, по которой будет производиться строительная работа, но при этом, новая постройка должна не существенно отличаться от первоначального плана, потому что иначе она будет считаться новым сооружением. Существенными изменениями могут быть признаны, например, изменение площади фундамента или снос какой-либо части дома.



консервации объекта строительства.



- Заказчик и подрядчик должны документально оформить решение законсервировать строящийся объект. В течение месяца со дня принятия такого решения им следует подписать Акт о приостановлении строительства, который составляется по форме №КС-17, утвержденной Постановлением Госкомстата от 11 ноября 1999 года №100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ», в двух экземплярах: первый передается подрядчику, второй — заказчику (застройщику). В акте указывают:
 - наименование и назначение объекта, строительство которого приостановлено;
 - дата начало строительства;
 - договорную (сметную) стоимость работ;
 - сметную стоимость работ, которая выполнена на данный момент;
 - расходы, которые понес застройщик к моменту, как были приостановлены работы;
 - затраты, необходимые для консервации и охраны строительства.



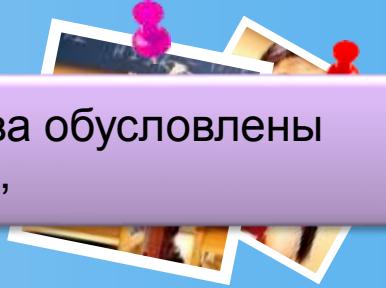


проектно-
изыскательских
работ по
незаконченным и
не сданным в
эксплуатацию
строительным
объектам.

а также стоимость
смонтированного
и находящегося в
монтаже
технологического
оборудования,
монтажных работ,

Незавершенное
строительство -
стоимость
принятых и
оплаченных
заказчиком
конструктивных
элементов зданий
и сооружений,






Сверхнормативные размеры незавершенного строительства обусловлены недостатками в планировании капитального строительства,

распылением капитальных вложений по многочисленным стройкам и объектам,

несбалансированностью объемов строительства с производственными мощностями строительных организаций,

недостаточным обеспечением финансовыми, материальными и трудовыми ресурсами,

возведением внеплановых объектов,



необеспеченностью строителей необходимыми машинами, оборудованием, механизированным инструментом.



Сверхнормативные размеры незавершенного строительства связаны также с недостатками в организации производства и труда в строительстве.

Важнейшими условиями сокращения незавершенного строительства являются совершенствование планирования капитальных вложений и подрядных работ, концентрация капитальных вложений,

улучшение работы проектных организаций, бесперебойность материально-технического обеспечения и повышение производительности труда в строительстве.



Планирование незавершенного строительства.



По стройкам, объектам и пусковым комплексам объем незавершенного строительства определяется на конец каждого года строительства.

Планируемое незавершенное строительство должно обеспечить непрерывность строительного производства в данном году(периоде), в следующем за планируемым годом (периодом) и в перспективе.

Анализ показывает, что большие размеры незавершенного строительства являются результатом серьезных недостатков в работе по составлению планов капитального строительства.



Для уменьшения объема незавершенного строительства в планах необходимо предусматривать:



сосредоточение материальных ресурсов и финансовых средств на строительстве объектов, производственных мощностей и комплексов, подлежащих вводу в планируемом периоде, не допуская их распыления по многочисленным, одновременно строящимся;

широкое применение поточных и индустриальных методов в строительном производстве;

комплектное и своевременное обеспечение пусковых объектов оборудованием;

применение наиболее прогрессивных и экономичных проектов для строительства.

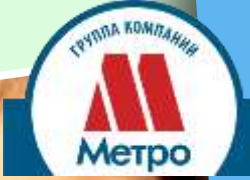




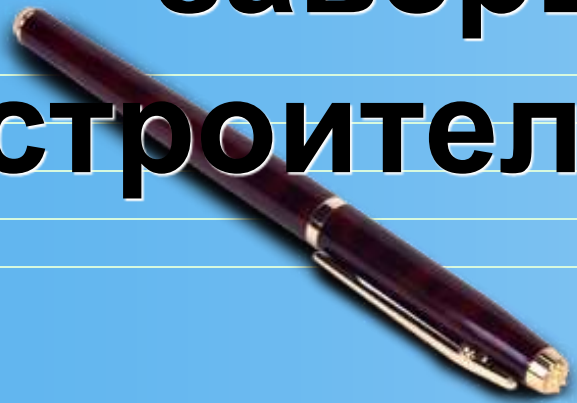
Заключение

В настоящее время при разработке и утверждении годовых планов капитальных вложений показатели, которые характеризовали бы объем незавершенного строительства, не устанавливаются. Между тем определение объемов капитальных вложений по нормам позволяет устанавливать в годовых планах необходимый и допустимый объем незавершенного строительства по каждой стройке, применяя при этом методы расчета. Планирование незавершенного строительства поднимет планирование капитального строительства на новый, более высокий уровень.



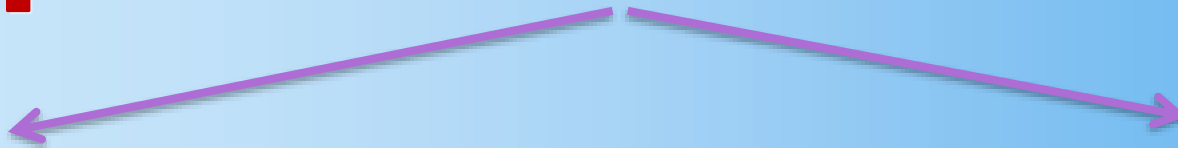


Проблема незавершенного строительства многоквартирных домов: причины, способы и методы завершения строительства





Причины не завершения строительства



ОБЪЕКТИВНЫЕ
Законодательство
Экономика
Контрагенты

СУБЪЕКТИВНЫЕ
недобросовестность





Критерии признания Объекта строительства «проблемным Объектом»

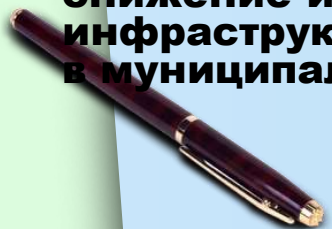
- **допущение нарушения, повлекшего за собой возникновение препятствия для завершения строительства и (или) обеспечения своевременного ввода объекта в эксплуатацию,**
- **либо в отношении которого поступали неоднократные обращения граждан о нарушении застройщиком их прав и законных интересов, что привело к возникновению и (или) росту социальной напряженности.**





Меры по завершению проблемного строительства

- **завершение строительства «проблемных» объектов и выделение денежных компенсаций «обманутым дольщикам» за счет регионального бюджета;**
- **поиск соинвесторов для завершения строительства «проблемных» объектов**
- **привлечение средств "дольщиков" с целью окончания строительства дома в случае высокой степени его строительной готовности ;**
- **выделение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в качестве компенсации «обманутым дольщикам»;**
- **предоставление во временное пользование (на срок окончания строительства «проблемного» объекта) жилья из резервного жилого фонда;**
- **увеличение инвестиционной привлекательности «проблемного» объекта - снижение или полное исключение затрат на подключение к инженерной инфраструктуре, отказ от доли квартир, если они предполагались к передаче в муниципальную или региональную собственность и т. д.**



Пример 1.

В мае предыдущего года ООО «А» (заказчик) заключило с ООО «Б» (подрядчиком) договор на строительство офиса. Однако в январе текущего года из-за нехватки денежных средств заказчик вынужден был приостановить строительство и законсервировать объект. ООО «А» заказало проектной организации документацию, необходимую для консервации офиса. За услуги проектной организации было оплачено 11 800 тыс.сум (в том числе НДС — 1 800 тыс.сум).



Корреспонденция счетов		Сумма, рублей	Содержание операции
Дебет	Кредит		
91-2	60	10 000	Отражены затраты на подготовку сметной документации по консервации здания цеха
19	60	1 800	Отражен НДС по затратам на подготовку сметной документации
91-2	60	128 000	Отражены расходы по оплате работ подрядчика по консервации здания офиса
19	60	23 040	Отражен НДС по расходам по консервации
60	51	162 840	Оплачены счета проектной организации и подрядчика (151 040 рублей + 11 800 рублей)
91-2	51	100 000	Уплачен штраф ООО «Б» за нарушение условий договора подряда
91-2	70 (69)	60 000	Начислена заработная плата сторожам, охраняющим законсервированный объект, и ЕСН
91-2	19	24 840	Суммы НДС учтены в составе прочих расходов

Литература



- 1. Д. С. Щавелев “Экономика гидротехнического и водохозяйственного строительства”. Москва, 1986 г.
- 2. Мирзаева М. С., Тексты лекций по «ЭВХ», Т., 2005 г.





**Спасибо за
внимание!**



L/O/G/O

Приложения



Рис. 1. Графическое представление нового методического подхода к оценке стоимости объектов незавершенного строительства

Консервация объекта незавершённого строительства

В соответствии с Законом РБ от 5 июля 2004г. N 300-З "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РБ" консервация объекта незавершенного строительства включает в себя:

- прекращение выполнения строительных работ, предусмотренных проектной документацией на строительство;
- осуществление необходимых мероприятий по обеспечению сохранности объекта строительства;
- завершение заказчиком, инвестором расчетов с подрядчиком за выполненные строительные работы и расторжение договора строительного подряда;
- проведение заказчиком, инвестором, инженером (инженерной организацией) периодических осмотров законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности.

Решение о консервации объекта незавершенного строительства принимается при наличии следующих обстоятельств:

выявления в ходе строительства несоответствия проекта обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов;

выявления дефектов в проектной документации на строительство, требующих ее существенного изменения;

отсутствия у заказчика, застройщика средств для дальнейшего финансирования строительства, невозможности обеспечения строительства строительными материалами и оборудованием в установленные договором сроки;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором строительного подряда.

Решения о консервации объектов незавершенного строительства принимаются:

Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом - по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств республиканского бюджета;

местными исполнительными и распорядительными органами - по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств соответствующих местных бюджетов;

- иными заказчиками, застройщиками - по другим объектам незавершенного строительства.



ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта



собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка

собственнику объекта незавершенного строительства, в случае, если администрацией города Мурманска в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В случае если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.