

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ "ПОД КЛЮЧ"

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение регламентирует организационно-экономические взаимоотношения между участниками инвестиционного процесса при строительстве "под ключ" жилых домов и других объектов социальной сферы, а также объектов производственного назначения (в первую очередь строящихся по типовым и повторно применяемым проектам), в том числе объектов трубопроводного, железнодорожного и автомобильного транспорта, связи, электроэнергетики, мелиорации и водного хозяйства.

1.2. Метод строительства объектов "под ключ" предусматривает обеспечение сооружения объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг, на основе сосредоточения функций управления всеми стадиями инвестиционного процесса в одной организационной структуре и осуществляется как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции (проектирование - выполнение строительных и монтажных работ, включая комплектацию строек технологическим и инженерным оборудованием, - ввод в эксплуатацию).

1.3. Участниками инвестиционного процесса при строительстве объектов "под ключ" являются:

единые заказчики в городах, на территории автономных республик, краев и областей или отдельные предприятия (организации)-заказчики по строительству объектов социальной сферы, а также действующие предприятия или дирекции строящихся предприятий, осуществляющие производственное строительство, в дальнейшем именуемые "заказчики";

генеральные подрядные организации - проектно-промышленно-строительные (проектно-строительные), производственные строительно-монтажные объединения, строительно-монтажные тресты, домостроительные комбинаты и т.д., посреднические организации и фирмы, в дальнейшем именуемые "генподрядчики". Генподрядчик несет экономическую ответственность перед заказчиком за выполнение договорных обязательств по осуществлению комплекса работ на всех стадиях инвестиционного цикла;

субподрядные строительные организации - специализированные строительные, строительно-монтажные, пусконаладочные и другие организации, привлекаемые на договорных началах для выполнения предусмотренных проектами специальных видов работ, в дальнейшем именуемые "субподрядчики". Субподрядчик несет экономическую ответственность перед генподрядчиком за своевременное и качественное выполнение работ, обусловленных договором субподряда;

проектные, проектно-технологические, проектно-конструкторские, научно-исследовательские организации, привлекаемые генподрядчиком на договорных началах для выполнения необходимых проектных и научных работ и несущие перед ним экономическую ответственность за выполнение договорных обязательств.

1.4. Договор подряда на строительство объекта "под ключ", заключаемый между заказчиком и генподрядчиком, предусматривает выполнение последним цикла - "проектирование - строительные, монтажные и специальные строительные работы, предусмотренные СНиП 3.01.04-87, - сдача объекта в эксплуатацию".

Строительство "под ключ" объектов и сооружений, относящихся к государственному заказу, подлежит включению в планы работ субподрядчиков и проектных организаций в первоочередном порядке.

1.5. В своей работе участники инвестиционного процесса при сооружении объектов "под ключ" руководствуются действующими нормативными актами в области капитального строительства, а также настоящим Положением.

2. ФОРМЫ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ "ПОД КЛЮЧ"

2.1. Переход к строительству "под ключ" жилых домов и других объектов социального назначения, а также однотипных производственных объектов и сооружений осуществляется, как правило, по территориальному принципу (союзные (без областного деления) и автономные республики, края, области, города) на основе перевода на работу по этому методу участников инвестиционного процесса данной территории.

2.2. Переходу к строительству "под ключ" жилых домов и других объектов социального назначения предшествует необходимая организационная, структурная и функциональная перестройка деятельности участников инвестиционного процесса. При этом в целях повышения эффективности управления инвестиционным процессом целесообразно обеспечить:

создание в городах служб единого заказчика и сосредоточение в распоряжении этих служб капитальных вложений на сооружение жилых домов и других объектов социального назначения, предусмотренных в планах исполкомов Советов народных депутатов, предприятий и организаций;

создание в регионе проектно-промышленно-строительных (проектно-строительных) объединений - организационной формы управления, способной самостоятельно осуществлять весь цикл от разработки проектной документации до сдачи заказчиком объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг;

упорядочение системы материально-технического снабжения и комплектования строек технологическим оборудованием и др.

2.3. Переход к строительству "под ключ" объектов трубопроводного, железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, энергетики, водохозяйственного строительства осуществляется по отраслевому принципу на основе перевода на работу по этому методу подрядных и других организаций отрасли. В зависимости от избранного масштаба на новый вид подряда могут быть переведены специализированные строительные министерства, специализированные строительные объединения, проектно-строительные объединения, строительные монтажные (специализированные) тресты и др. Одновременно осуществляется необходимая организационная, структурная и функциональная перестройка деятельности участников инвестиционного процесса отрасли (предприятия, объединения), а также с участием заинтересованных Советов народных депутатов - урегулирование вопросов взаимодействия с подведомственными им организациями.

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКАМИ И ГЕНПОДРЯДЧИКАМИ

3.1. Система строительства объектов "под ключ" предусматривает следующее распределение основных функций между заказчиками и генподрядчиками:

Заказчики:

представляют генподрядчикам утвержденные проекты застройки микрорайонов, кварталов, градостроительных комплексов, поселков и сельских населенных пунктов, утвержденные технико-экономические расчеты строительства объектов производственного назначения и отдельных зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения;

передают генподрядчикам лимиты капитальных вложений;

передают генподрядчикам полностью или частично ассигнования, предназначенные для содержания служб заказчика, в связи с возложением на генподрядчиков дополнительных функций;

передают генподрядчикам или сдают им в аренду складские помещения, необходимые для хранения оборудования, кабельной продукции и других материалов, ранее поставлявшихся заказчиками. При отсутствии указанных помещений передают генподрядчикам необходимые средства на их аренду у третьей стороны либо компенсируют затраты генподрядчика по хранению указанных материалов и оборудования;

обеспечивают совместно с эксплуатационными организациями своевременную поставку сырья, материалов, топливно-энергетических ресурсов, набор и укомплектование кадров эксплуатационного персонала для осуществления пусконаладочных работ, предусмотренных СНиП 3.01.04-87. При необходимости передают указанные кадры в состав генподрядных (субподрядных) организаций на согласованные сроки;

обеспечивают после утверждения акта Государственной приемочной комиссии приемку-передачу законченных объектов на баланс заказчиков или эксплуатационных организаций, а также производят расчеты по законченному строительству.

Генподрядчики:

обеспечивают разработку строительной части проектно-сметной документации собственными силами или по договору - с внешними проектно-изыскательскими организациями. Самостоятельно осуществляют передачу в производство рабочей документации в объемах и сроки, учитывающие технологическую последовательность и конкретные условия строительства;

обеспечивают своевременное и качественное выполнение строительного-монтажных и специальных строительных работ, комплектацию строек технологическим и инженерным оборудованием, конструкциями и материалами;

обеспечивают ввод в действие объекта в соответствии с утвержденным проектом и требованиями, обусловленными заказчиком в договоре подряда, в сроки, определенные нормами продолжительности строительства и договорными обязательствами.

4. ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА

4.1. Заказчик заключает с генподрядчиком договор подряда на строительство объекта "под ключ".

4.2. Стоимость работ, включаемая в договор подряда, принимается по договорной цене, определяемой в соответствии с порядком, приведенным в Приложении к настоящему Положению.

4.3. Генподрядчик, осуществляющий строительство объекта "под ключ", как правило, переводится на систему обеспечения материально-техническими ресурсами через территориальные органы Госнаба СССР за счет лимитов, выделяемых ему вышестоящей организацией, в соответствии с потребностью, определяемой проектами и сметами.

Комплектование строек оборудованием, изделиями и материалами производится в соответствии с порядком, установленным

Госнабом СССР совместно с Госпланом СССР и Госстроем СССР.

4.4. Объекты, законченные строительством, подготовленные к выпуску продукции или оказанию услуг, принимаются в эксплуатацию в установленном порядке.

5. ФИНАНСИРОВАНИЕ И КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Затраты генподрядчика до сдачи объекта заказчику "под ключ" покрываются за счет его собственных средств и кредитов банков.

Кредитование строительства объектов "под ключ" осуществляется в течение всего периода в полном соответствии с проектом организации строительства в пределах нормативных сроков в порядке, установленном Госбанком СССР и специализированными банками СССР.

Средства на оплату процентов за банковский кредит, выдаваемый подрядчику на строительство объекта "под ключ", предусматриваются в сметах, исходя из нормативных сроков строительства.

5.2. Заказчик осуществляет расчет с генподрядчиком по договорной цене после утверждения акта Государственной приемочной комиссии о вводе объекта в эксплуатацию. Генподрядчик производит окончательные расчеты с субподрядчиками после завершения ими комплексов соответствующих видов работ, на которые устанавливаются договорные цены.

5.3. Формирование дохода (прибыли) и фондов экономического стимулирования генподрядчиком осуществляется по результатам расчетов за готовую строительную продукцию после утверждения акта Государственной приемочной комиссии, а субподрядчиками - после сдачи генподрядчику законченных комплексов работ.

5.4. При сооружении объектов "под ключ" затраты по незавершенному строительству числятся на балансе генподрядчика до сдачи объекта в эксплуатацию.

5.5. Учет и отчетность по всем видам деятельности, выполняемым генподрядчиком при строительстве объектов "под ключ", осуществляется в порядке, установленном Госкомстатом СССР.

Приложение

к Положению об организации
строительства объектов "под ключ"

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ "ПОД КЛЮЧ"

1. Стоимость работ и затрат генподрядчика при строительстве объектов "под ключ" устанавливается на основе согласованных договорных цен, которые определяются на основании расчетов стоимости строительства в технико-экономических расчетах или сводных сметных расчетов стоимости строительства (с учетом стоимости пусконаладочных работ), прошедших государственную, ведомственную или вневедомственную экспертизу, и являются окончательными и обязательными для всех участников инвестиционного процесса.

2. В договорную цену при строительстве объектов "под ключ" включаются:

стоимость строительно-монтажных работ;

стоимость оборудования, мебели, инвентаря. Дополнительные затраты, вызванные удорожанием оборудования и материалов поставки заказчика, мебели и инвентаря, возмещаются заказчиком сверх установленной договорной цены;

прочие затраты, в том числе стоимость пусконаладочных работ, предусмотренных СНиП 3.01.04-87, и средств на оплату процентов за пользование банковским кредитом, выдаваемым подрядчиком;

стоимость проектно-исследовательских работ, выполняемых силами подведомственных генподрядчику или привлекаемых им проектно-исследовательских организаций;

резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размерах, установленных для включения в договорные цены;

средства (или их часть) на содержание служб заказчика и оплату авторского надзора в связи с возложением на генподрядчика дополнительных функций;

другие затраты, учитывающие конкретные условия и специфику строительства объекта, не предусмотренные сметными нормами и ценами.

3. Договорная цена согласовывается в 45-дневный срок со дня передачи генподрядчику необходимой документации.

К согласованию стоимости монтажных и специальных строительных работ генподрядчик привлекает соответствующие субподрядные организации.