**СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВОД ПРАВИЛ

ПОРЯДОК разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений

СП 11-101-95

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

Министерство строительства Российской Федерации (Минстрой России)**

*Срок введения в действие 1 июля 1995 г.*

**ПРЕДИСЛОВИЕ**

Разработан и внесен Главным управлением проектирования и инженерных изысканий Минстроя России и Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Минстрое России.

Принят и введен в действие постановлением Минстроя России от 30.06.95 г. № 18-63.

Разработан впервые.

Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований или инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений согласован с Минэкономики России.

**ВВЕДЕНИЕ**

Создание объекта строительства осуществляется в непрерывном инвестиционном процессе с момента возникновения идеи (замысла) до сдачи объекта в эксплуатацию

В инвестиционном процессе проектная подготовка строительства с учетом действующего российского законодательства и зарубежной практики, как правило, состоит из трех основных этапов:

1. Определение цели инвестирования, назначения и мощности объекта строительства, номенклатуры продукции, места (района) размещения объекта с учетом принципиальных требований и условий заказчика (инвестора). На основе необходимых исследований и проработок об источниках финансирования, условиях и средствах реализации поставленной цели с использованием максимально возможной информационной базы данных заказчиком (инвестором) проводится оценка возможностей инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей.
С учетом принятых на данном этапе решений заказчик представляет, в установленном порядке, ходатайство (декларацию) о намерениях.
После получения положительного решения местного органа исполнительной власти заказчик приступает к разработке обоснований инвестиций в строительство.
2. Разработка обоснований инвестиций в строительстве на основании полученной информации, требований государственных органов и заинтересованных организаций, в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования, получения от соответствующего органа исполнительной власти предварительного согласования места размещения объекта (акта выбора участка) и о разработке проектной документации.
3. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации, получение на ее основе решения об изъятии земельного участка под строительство.

**1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

Настоящий нормативный документ устанавливает порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений на территории Российской Федерации и предназначен для применения заказчиками (инвесторами), проектными, проектно-строительными организациями, иными юридическими и физическими лицами - участниками инвестиционного процесса.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. При разработке обоснований инвестиций необходимо руководствоваться законодательными и нормативными актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и другими государственными документами, регулирующими инвестиционную деятельность.
2. Разработка обоснований инвестиций осуществляется с учетом данных и положений, содержащихся в федеральных, региональных и отраслевых программах структурной перестройки народного хозяйства, научно-технических и других государственных программах, схемах развития и размещения производительных сил, промышленных узлов, градостроительной документации и иных возможных для использования материалов.
3. Обоснования инвестиций разрабатываются, как правило, заказчиком с привлечением, при необходимости, на договорной основе проектных, проектно-строительных организаций и других юридических и физических лиц, получивших в установленном порядке право на соответствующий вид деятельности.
4. Настоящий документ содержит принципиальные, обобщенные подходы, требования и рекомендации по составу и содержанию обоснований инвестиций на строительство объекта.
Конкретизация требований и рекомендаций, связанных с отраслевой спецификой и сложностью проектируемых объектов, многообразием условий финансирования, страхования, степени риска и т.п. будет отражена в соответствующих комментариях и пособиях к данному документу.
5. Результаты Обоснований служат основанием для принятия решения о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической и социальной целесообразности инвестиций в строительство, получения Акта выбора земельного участка для размещения объекта и выполнения проектно-изыскательских работ.

**3. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ОБОСНОВАНИЙ ИНВЕСТИЦИЙ**

1. Заказчик, исходя из целей инвестирования и исследования ситуации на рынке продукции и услуг, с учетом решений и рекомендаций, принятых в программах, прогнозах и схемах развития и размещения производительных сил и иных материалов, составляет Ходатайство (Декларацию) о намерениях.
По результатам положительного рассмотрения органом исполнительной власти Ходатайства (Декларации) о намерениях заказчик принимает решение о разработке Обоснований проектных, проектно-строительных организаций и других юридических и физических лиц, является договор.
Неотъемлемой частью договора должно быть задание на разработку Обоснований, в котором приводятся исходные данные, основные технико-экономические показатели и требования заказчика.
2. Согласование намеченных в Обоснованиях решений по строительству объекта и условий предварительно согласованного места его размещения производится заказчиком или, по его поручению, юридическими и физическими лицами - разработчиками Обоснований.
Предварительное согласование места размещения объекта не производится в случаях предоставления земельных участков в городах и других поселениях, где решение о размещении площадки (трассы) для строительства принимается органом местного самоуправления (администрацией) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральными планами городов и других поселений, схемами и проектами планировки и застройки территориальных образований и др.).
3. Обоснования подлежат государственной экспертизе в установленном порядке.
4. Материалы Обоснований направляются в соответствующий орган исполнительной власти для оформления Акта выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства с приложением необходимых согласований и решения об утверждении предварительного согласования места размещения объекта.
По отдельным несложным объектам, по решениям органа исполнительной власти, Акт выбора земельного участка, исходные данные и необходимые согласования могут быть оформлены на основании ходатайства. В этом случае, материалы обоснований на заключение в соответствующий орган исполнительной власти не направляются.
Утверждение (одобрение) Обоснований заказчиком осуществляется на основе заключения государственной экспертизы и решения органа исполнительной власти о согласовании места размещения объекта.
5. Материалы Обоснований могут использоваться заказчиком для:
	* проведения социологических исследований, опросов общественного мнения и референдумов о возможности сооружения объекта;
	* разработки бизнес-плана, обеспечивающего подтверждение кредитору или организации гарантии по кредитам, платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия или иного объекта инвестирования в части возможности инвестора выполнения обязательств по долгам;
	* переговоров с государственными и местными органами исполнительной власти о предоставлении ему субсидий, налоговых и иных льгот.
6. В Обоснованиях должны выполняться альтернативные проработки, расчеты для всех предложенных земельных участков, в том числе принципиальные объемно-планировочные решения, расчеты по определению эффективности инвестиций, социальных, экологических и других последствий осуществления строительства и эксплуатации объекта, а также по определению убытков землевладельцев, землепользователей, арендаторов, потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земельного участка и др.
Состав и содержание указанных материалов должны быть достаточными для проведения необходимых согласований и экспертиз.

**4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ОБОСНОВАНИЙ ИНВЕСТИЦИЙ**

1. Исходные данные.

Цели инвестирования, экономической, социальный, коммерческий эффект, ожидаемый от функционирования объекта в намечаемом месте (районе) строительства, при заданных его параметрах, соблюдении обязательных требований и условий строительства.

Основание и условия, необходимые для разработки Обоснований.

Результаты технико-экономических оценок на основе имеющихся материалов и исследований, градостроительной документации, а также требований и условий, изложенных в задании на разработку Обоснований и при рассмотрении Ходатайства о намерениях.

Общая характеристика объекта инвестирования, потребность в намечаемой к выпуску продукции (услуг):

* + данные о необходимых ресурсах, вовлекаемых в хозяйственную деятельность предприятия, окружающей среде;
	+ сведения о рынке строительных услуг, предприятиях-поставщиках оборудования и материалов и пр.
1. Мощность предприятия, номенклатура продукции.

Оценка современного состояния производства и потребления намечаемой к выпуску продукции (услуг):

* + обоснование выбора политики в области сбыта продукции на основе прогноза конъюнктуры рынка, исследования спроса с учетом уровня цен, инфляции, состояния деловой активности;
	+ разработка (при необходимости) мероприятий по стимулированию сбыта продукции, в том числе на внешнем рынке;
	+ объемы годовых поставок основной и попутной (при наличии) продукции проектируемого предприятия;
	+ номенклатура и объемы производства основной и попутной продукции, установленные исходя из прогнозируемой потребности, оптимального использования сырья, полуфабрикатов и переработки производственных отходов, ее основные технические, экономические и качественные показатели;
	+ производственная мощность (программа) ее обоснование, исходя из анализа перспективной потребности в продукции предприятия и возможности ее сбыта на внутреннем и внешнем рынках с учетом условий конкуренции, наличия необходимых ресурсов, уровня качества и стоимости продукции, оценки производительности основного оборудования, возможности получения экспортных лицензий и т.п.
1. Основные технологические решения.

Обоснование выбранной технологии основного и вспомогательных производств на основе сравнения возможных вариантов технологических процессов (схем) по уровню их экономической эффективности, технической безопасности, потреблению ресурсов на единицу продукции, а также степени риска и вероятности возникновения аварийных ситуаций;

* + источники и порядок приобретения технологии и ее краткая характеристика, требования к основному технологическому оборудованию, выполнение которых обеспечивает технологическую и экологическую безопасность предприятия, обоснование выбора основного оборудования и источники его приобретения;
	+ решения по производству (выделению) побочной и попутной продукции, утилизации и безопасному уничтожению и хранению отходов;
	+ производственно-технологическая структура и состав предприятия.
1. Обеспечение предприятия ресурсами.

Годовая потребность предприятия в необходимых ресурсах: сырье, материалах, воде, топливе, энергии, полуфабрикатах, комплектующих и др., исходя из установленной производственной программы, принятых технологий и оборудования;

* + анализ и обоснование возможных источников и условий получения ресурсов, в том числе возможной производственной кооперации, оценка их надежности;
	+ требования к качеству и способам подготовки сырья;
	+ расчет ежегодных расходов на обеспечение предприятия сырьевыми ресурсами.
1. Место размещения предприятия.

Основные требования к месту (площадке, трассе) размещения объекта. Анализ возможных вариантов мест размещения объекта. Обоснование выбранного места размещения объекта с учетом социальной, экономической и экологической ситуации в регионе, наличия сырьевых ресурсов, рынка сбыта продукции, транспортных коммуникаций, инженерных сетей и других объектов производственной и социальной инфраструктуры, а также потребности региона в дополнительных рабочих местах и т.п. Краткая характеристика выбранного варианта размещения объекта, основные критерии его оптимальности.

В состав Обоснований должны включаться картографические и другие материалы, в том числе схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка.

1. Основные строительные решения.

Принципиальные объемно-планировочные и конструктивные решения, основные параметры наиболее крупных и сложных зданий и сооружений, сроки и очередность строительства; потребность в строительной продукции и материалах; соображения по организации строительства.

Решения по энергосбережению, тепло-, водоснабжению, канализации и др.

1. Оценка воздействия на окружающую среду.

Настоящий раздел Обоснований выполняется в соответствии с нормативными документами Минприроды России, Минстроя России и другими актами, регулирующими природоохранную деятельность.

1. Кадры и социальное развитие.

Условия и характеристика труда на предприятии:

* + потребность в трудовых ресурсах по категориям работников: рабочих, ИТР и служащих; требования к их квалификации, альтернативные варианты удовлетворения потребности в трудовых ресурсах: привлечение местной рабочей силы, оргнабор, вахтовый метод и пр. Предложения по организации подготовки рабочих кадров для предприятия;
	+ анализ альтернативных вариантов обеспечения работников предприятия жильем, создания социальных и культурно-бытовых условий.
1. Эффективность инвестиций.

Оценка эффективности инвестиций проводится по результатам количественного и качественного анализа информации, полученной при разработке соответствующих разделов обоснований и основывается на следующих положениях:

* + стоимости строительства, определяемой по аналогам и укрупненным показателям, а также прогнозным и экспертным оценкам;
	+ уточнения возможных источников и условий финансирования инвестиций, принятых на стадии прединвестиционных исследований;
	+ определения себестоимости основных видов продукции, прогноза изменения основных показателей производственной деятельности предприятий в течение расчетного периода, анализа тенденции изменения рентабельности и мероприятий по обеспечению минимизации возможных потерь; оценка риска инвестиций;
	+ обоснование выбора расчетного периода, в пределах которого выполняются экономические расчеты, включающие время проектирования, строительства, освоения проектной мощности и эксплуатации объекта;
	+ учета данных прогнозируемого изменения цен по всем составляющим элементам дохода и издержек производства по годам расчетного периода;
	+ результатов расчетов с выявлением возможностей повышения экономической эффективности и надежности проекта за счет совершенствования проектных решений, более рационального использования ресурсов и прочих факторов.

Если полученные данные свидетельствуют о недостаточной рентабельности инвестиционного проекта, то производится корректировка его параметров, производственной программы и принятой технологии в целях повышения эффективности проекта.

Оценка эффективности инвестиций производится в соответствии с "Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования", утвержденными Госстроем России, Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госкомпромом России (№ 7-12/47 от 31.03.94).

Расчеты и анализ основных экономических и финансовых показателей рекомендуется приводить в форме таблиц (приложение Б).

1. Выводы и предложения.

Общие выводы о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической и социальной целесообразности инвестиций в строительство объекта с учетом его экологической и эксплуатационной безопасности.

Основные технико-экономические и финансовые показатели объекта инвестиций, рекомендуемые для утверждения (одобрения) (приложение В).

Рекомендации по порядку дальнейшего проектирования, строительства (совмещенное строительство и проектирование, строительство по очередям) и эксплуатации объекта, обеспечивающих инвестору получение максимальной и стабильной во времени прибыли, достижение положительных социальных результатов и других целей.

Программа проектирования и проведение необходимых исследований и изысканий, планграфик осуществления инвестиционного проекта.

К Обоснованиям прилагаются документы согласований и графические материалы - схемы, чертежи (при необходимости, демонстрационные материалы).

**Приложение А
(рекомендуемое)**

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ОБОСНОВАНИЙ**

1. Основные данные о заказчике-инвесторе.
2. Местоположение предприятия, здания, сооружения.
3. Цель и источники инвестирования, объем предусмотренных финансовых средств.
4. Номенклатура продукции (объем оказываемых услуг).
5. Требования к технологии, производству продукции и основному оборудованию.
6. Требования к архитектурно-планировочным, конструктивным и инженерным решениям.
7. Требования к охране окружающей среды.
8. Особые условия строительства.
9. Основные технико-экономические характеристики и показатели объекта.

К заданию прикладываются:

* материалы, полученные от местных органов исполнительной власти, в том числе решения по результатам рассмотрения Ходатайства (Декларации) о намерениях, предварительные условия на возможное присоединение предприятия (здания , сооружения) к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, картографические (топографические) материалы, ситуационный план и пр., требования по санитарно-эпидемиологическим, экологическим условиям;
* устанавливаемые технические характеристики продукции предприятия, данные о ее стоимости;
* требования по созданию (применению, использованию) технологических процессов и оборудования;
* другие материалы.