ПОЛОЖЕНИЕ

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ "ПОД КЛЮЧ"

Государственный строительный комитет СССР постановле-нием от 10ноября 1989 г. N 147 решил:

1*.* В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 30 сентября 1989 *г.* № 809 утвердить согласован­ное с Госпланом СССР, Министерством финансов СССР, Госбанком СССР, Жилсоцбанком СССР, Промстройбанком СССР и Агропромбанком СССР публикуемое ниже Положе­ние об организации строительства объектов «под ключ».

2. Установить, что министерствами и ведомствами СССР и Советами Министров союзных республик по согласованию с Госстроем СССР могут утверждаться особенности применения настоящего Положения, вытекающие из региональных условий и отраслевой специфики строительства.

3. Для ускорения перехода к строительству объектов «под ключ» и повышения эффективности применения нового вида подряда рекомендовать проводить необходимую организаци­онную, структурную и функциональную перестройку дея­тельности участников инвестиционного процесса при участии и, под непосредственным руководством Советов Министров союзных и автономных республик, исполнительных комите­тов краевых, областных и городских Советов народных депутатов.

1. Признать утратившим силу Положение об организации строительства объектов «под ключ», утвержденное Госстроем СССР, Госпланом СССР и Госснабом СССР 3 февраля 1987г*.* N З-Д.

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-промыш-ленно-строительные (проектно-строительные), производствен­ные строительно-монтажные объединения, строительно-мон­тажные тресты, домостроительные комбинаты и т. д. посред-нические организации и фирмы, в дальнейшем именуемые «генподрядчик». Генподрядчик несет экономическую ответ-ственность перед заказчиком за выполнение договорных обязательств по осуществлению комплекса работ на всех ста­диях инвестиционного цикла;

субподрядные строительные организации — специализиро-ванные строительные, строительно-монтажные, пусконаладоч-ные 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-нсследовательские 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. В своей работе участники инвестиционного процесса при сооружении объектов «под ключ» руководствуются дей-ствующими нормативными актами в области капитального строительства, в 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) из 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 сосредото-чение 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 заказчикам объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг;

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

1. 3. Переход к строительству «под ключ» объектов трубо-проводного, железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, энергетики водохозяйственного строительства осуще-ствляется 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, строи-тельно-монтажные (специализированные) тресты и др. Одно-временно осуществляется необходимая организационная, структурная и функциональная перестройка деятельности участников инвестиционного процесса отрасли (предприятия, объединения), а также с участием заинтересованных Советов народных депутатов — урегулирование вопросов взаимодейст-вия с подведомственными им организациями.

3. Распределение обязанностей между заказчиками и генподрядчиками

1. Система строительства объектов «под ключ» преду-сматривает 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 в сооружений жилищно-гражданского назначения; передают генподрядчикам лимиты капитальных вложений; передают генподрядчикам полностью или частично ассигно-вания, 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 пусконала-дочных работ, предусмотренных СНиП 3.01.04—87. При не-обходимости 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 строительно-монтажных и специальных строительных работ, комплектацию строек технологическимиинженерным 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, при-нимается по договорной цене, определяемой в соответствии с порядком, приведенным в приложении к настоящему По­ложению. 1

4.3. Генподрядчик, осуществляющий строительство объекта «под ключ»,как правило, переводится на систему обеспече­ния материально-техническими ресурсами через территори­альные органы Госснаба 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 Госснабом 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» осуще-ствляется 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 субподрядчикам — после сдачи генподрядчику закон­ченных комплексов работ.

5.4. При сооружении объектов «под ключ» затраты по не-завершенному строительству числятся на балансе генподряд­чика до сдачи объекта в эксплуатацию.

1. Учет и отчетность по всем видам деятельности, вы-полняемым генподрядчиком при строительстве объектов «под ключ», осуществляются 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-изыскательских работ, выполняемых силами подведомственных генподрядчику или привлекаемых им проектно-изыскательских 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.