

# Тема 12. Використання інвестицій

1. Матеріально-технічне забезпечення інвестиційного проекту
2. Етапи прийняття інвестором виконаних робіт та готових об'єктів
3. Моніторинг реалізації інвестиційних проектів

1. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проектів» від 09.06.2011 № 701 (редакція від 12.08.2015)
2. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства «Про затвердження Переліку внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків» від 11.01.2011 №2
3. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII (редакція від 10.06.2017)
4. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI (редакція від 02.08.2017)

*Матеріально-технічне забезпечення інвестиційного проекту - це складний процес, який включає:*

- систему матеріально-технічного забезпечення проекту;
- визначення потреби в ресурсах, матеріалах, виробках і технічних засобах;
- організацію збалансованості їх обсягів із виробництвом;
- встановлення строків їх поступового залучення у виробничо-будівельний процес;
- розміщення замовлень на поставки та здійснення їх у строки, підпорядковані безперервності інвестиційного процесу.

Матеріально-технічна база будівництва характеризується особливостями її функціонування в інвестиційному процесі:

- ресурсів потрібно постачати рівно стільки, скільки споживається будівництвом у певний період (перевиробництво призводить до банкрутства);
- зберігається необхідність випереджальних темпів виготовлення продукції будпідприємствами матеріально-технічної бази порівняно з темпами виконання обсягів будівельно-монтажних робіт.

Освоєння інвестицій шляхом будівництва, реконструкції або технічного переозброєння складається з кількох послідовних етапів

- фінансування будівництва,
- забезпечення матеріально-технічними ресурсами та технологічним обладнанням,
- виробництво будівельно-монтажних робіт,
- виконання пусконалагоджувальних робіт,
- приймання виконаних робіт та готового об'єкта інвестором (введення в експлуатацію),
- розрахунки за виконані роботи.

# Стадії прийняття виконаних робіт і готових об'єктів

- прийомка від замовника підрядником: затвердженої проектно-кошторисної документації та інших узгоджувальних та ліцензійних документів; будівельного майданчика з розміткою межі в натурі; технологічного та іншого обладнання з відповідними комплектуючими матеріалами, конструкціями і деталями; матеріалів і виробів, постачання яких входить до обов'язків замовника; приміщень, будівель, споруд, будівельних машин, механізмів та іншого майна, що передається підряднику тимчасово на період будівництва відповідно до підрядного договору.
- від підрядника робочою комісією замовника: окремих видів робіт, конструктивних елементів та етапів; прийомка робіт, що приховуються наступними роботами, зі складанням відповідних актів; попередня прийомка конструктивних етапів для підтвердження технічної готовності для виконання наступних робіт; прийомка закінчених окремих установок, технологічних ліній для проведення комплексного випробування та пусконаладжувальних робіт; прийомка закінчених будівництвом окремих будівель і споруд, що можуть використовуватись до кінцевої здачі об'єкта в експлуатацію; перевірка відповідності проектам об'єктів і змонтованого устаткування, результатів випробувань і комплексного опробування устаткування, підготовленості об'єктів до нормальної експлуатації й випуску продукції (надання послуг), включаючи виконання заходів із забезпечення здорових і безпечних умов праці та захисту природного середовища, якості будівельно-монтажних робіт й приймання цих об'єктів.
- прийомка Державною комісією закінченого будівництвом підприємства, його черги, пускового комплексу або іншого житлового чи цивільного об'єкта. До складу Державних приймальних комісій включаються представники інвестора (замовника), генпроектувальника, генпідрядника та субпідрядників, органів державного санітарного, екологічного, протипожежного та іншого нагляду, технічної інспекції, профспілок, банку, що фінансує проект, та ін

## ***Моніторинг інвестиційної діяльності*** —

це механізм постійного спостереження за контрольованими показниками інвестиційної діяльності, визначення розмірів відхилень фактичних результатів від передбачених і виявлення причин цих відхилень.

Організація моніторингу інвестиційної діяльності сприяє становленню безперервного процесу контролю основних інвестиційних показників, що у свою чергу, веде до підвищення ефективності управління інвестиційною діяльністю підприємства.

# Види моніторингу

- ❑ **Маркетинговий моніторинг** проводиться з метою забезпечення своєчасних поставок матеріально-технічних ресурсів. Його здійснюють ті учасники, на яких покладено обов'язки по контрактах з матеріально-технічного забезпечення проектів.
- ❑ **Фінансовий моніторинг** здійснюється інвестором, замовником, фірмою-девелопером за дорученням замовника, а також іншими учасниками проекту, на першому етапі освоєння інвестицій за такими показниками:
  - ❖ загальний обсяг інвестицій за проектом; витрати на земельну ділянку; витрати на проектно-дослідницькі роботи; вартість будівельно-монтажних робіт; контрактова вартість обладнання, інструментів;
  - ❖ джерела фінансування проекту: власний капітал, акціонерний капітал та інші залучені кошти, запозичені кошти, кредити банку та інші боргові зобов'язання, лізинг та інші запозичені кошти; мобілізація внутрішніх ресурсів.
- ❑ **Технічний моніторинг**, крім інвестора та його представників, здійснюють генпроектувальник, інші проектувальники. Проводиться з метою забезпечення відповідності обсяжно-планувальних і конструкторських рішень, прийнятих у будівельній і технологічній частинах проекту, технічних умов.