Тема: Управленческий учет и система внутреннего аудита в строительных организациях

Выдержки из работы:

полное распоряжение результатами инвестиций.

Инвестор определяет сферу приложения капитальных вложений (инвестиций); разрабатывает условия контрактов на строительство объекта; принимает решение относительно организационных форм строительства с целью определения проектировщика, подрядчика, поставщиков путем объявления торгов или частных предложений; осуществляет финансово-кредитные отношения с участниками инвестиционного процесса. Инвестор может выступать и в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции (объекта строительства), а также выполнять функции застройщика.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, принявшее на себя функции организатора и управляющего по строительству объекта, начиная от разработки технико-экономического обоснования (ТЭО) и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность.

Застройщик обладает правами на земельный участок под застройку. Он является землевладельцем. Заказчик в отличие от застройщика только использует земельный участок под застройку на правах аренды.

Подрядчик (генеральный подрядчик) - строительная фирма, осуществляющая по договору подряда или контракту строительство объекта. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за строительство объекта в полном соответствии с условиями договора, проекта, требованиями строительных норм и правил оговоренной стоимостью. Генеральный подрядчик по согласованию с заказчиком может привлекать на условиях субподряда к выполнению отдельных видов работ или для строительства отдельных объектов или сооружений субподрядные строительные, монтажные специализированные организации. Ответственность за качество и сроки выполненных работ субподрядными организациями перед заказчиком несет генеральный подрядчик.

Проектировщик (генеральный проектировщик) - проектная или проектно-изыскательская и научно-исследовательская фирма, осуществляющая по договору или контракту с заказчиком разработку проекта объекта строительства.

Генеральный проектировщик для разработки специальных разделов проекта или проведения научных исследований может привлекать специализированные проектные или научно-исследовательские организации. Генеральный проектировщик несет полную ответственность за качество проекта, технико-экономические показатели объекта строительства, правильность выполнения подрядной организацией проектных решений. Для контроля за соблюдением проектных решений генеральная проектная организация осуществляет авторский надзор.

Таким образом, в инвестиционном процессе создания объекта участвуют несколько, по существу, независимых организаций, имеющих разные целевые задачи в достижении своего экономического эффекта. Основной целевой

задачей инвестора и заказчика является сооружение объекта и ввод его в эксплуатацию при условии минимизации капитальных вложений в наиболее короткие сроки с целью получения дохода от ввода в эксплуатацию объекта в более ранние сроки.

Главной целевой задачей подрядчика является достижение максимума прибыли и рентабельности работ. Эта цель может быть достигнута двумя путями: путем увеличения расценок на строительно-монтажные работы, то есть путем удорожания строительства, или путем снижения затрат на основе внедрения достижений научно-технического прогресса.

Первый путь более легкий, но он находится в противоречии с главной задачей инвестора и заказчика - вводом объекта в эксплуатацию при минимизации капитальных вложений. Для преодоления указанных противоречий необходимы определенные стимулы, которые объединили бы интересы всех участников строительства в достижении главной цели.

Из вышеизложенного следует, что в системе капитального строительства организационные формы и организационные отношения между участниками инвестиционного процесса исключительно важны для достижения конечной цели строительства.

При капитальном строительстве распространены такие способы строительства, как хозяйственный и подрядный, в том числе строительство объектов "под ключ".

При хозяйственном способе строительство объектов осуществляется собственными силами заказчика или инвестора. Данный способ применяют при реконструкции или расширении действующих предприятий, при строительстве небольших объектов на территории существующего предприятия, т. е. в тех условиях, когда не представляется возможным организовать равномерную загрузку строительных кадров, когда выполнение строительно-монтажных работ во времени зависит от характера технологического процесса основного производства и имеет место неопределенность в предоставлении фронта работ.

В таких условиях приходится выполнять небольшие по масштабам объемы работ различного профиля с неритмичной загрузкой рабочих.

При этом требуется относительно небольшое количество рабочих,

владеющих широким спектром специальностей. При хозяйственном способе

строительно-монтажные участки или управления, как правило, характеризуются

слабой оснащенностью высокопроизводительной специализированной

техникой, невысоким уровнем квалификации рабочих, неритмичностью строи

тельных процессов, низким уровнем производительности труда. Все это не

способствует индустриализации строительства, созданию

высококвалифицированных строительных коллективов.

Однако имеются преимущества: сокращение времени на всевозможные согласования, связанные с привлечением подрядных строительных организаций, общая заинтересованность коллектива действующего предприятия и строительного управления в быстром и качественном осуществлении проводимых работ по реконструкции, перевооружению или расширению предприятия, единство руководства эксплуатации и строительства объекта.

При подрядном способе строительство объекта осуществляется постоянно действующими специальными строительными и монтажными организациями (подрядчиками) по договорам с заказчиком, которые имеют собственные материально-технические базы, средства механизации и транспорта, постоянные строительно-монтажные кадры соответствующих специальностей и опираются в своей деятельности на крупное механизированное промышленное производство строительных конструкций, деталей, полуфабрикатов. Этот способ строительства является основным. Объем работ, выполненных собственными силами по договорам строительного подряда в 2001 году в субъектах Российской Федерации приведен в приложениях А и Б.

Этот договор носит название генерального. В развитие генерального договора стороны заключают дополнительные соглашения на год. Все взаимоотношения между участниками процесса строительства регулируются "Правилами о договорах подряда на капитальное строительство", "Правилами финансирования строительства и договорами подряда". В договоре оговариваются взаимные обязательства сторон и ответственность за их выполнение, порядок осуществления строительства, обеспечение материально-техническими ресурсами, регламентируются условия производства работ.

Заказчик представляет подрядчику площадку для строительства, своевременно передает ему утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечивает финансирование, поставляет технологическое, энергетическое и другие виды оборудования.

Заказчик проводит комплексное опробование оборудования с участием заинтересованных сторон, обеспечивает шефмонтаж заводами-изготовителями, проводит наладку технологических процессов и вместе с генеральным подрядчиком обеспечивает ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства.

В процессе строительства заказчик осуществляет технический надзор за ходом строительства, контроль за соответствием фактических объемов, стоимости и качества выполняемых работ, а также технических условий на производство и приемку работ. Обеспечивает приемку и оплату законченных строительством объектов и отдельных этапов работ, рассчитывается с подрядчиком за принятую законченную строительную продукцию.

Наряду с вышеперечисленными развивается и форма строительства объектов "под ключ", когда функции заказчика передаются генеральному подрядчику. В этом случае генподрядная строительная организация принимает на себя полную ответственность за строительство объекта в соответствии с утвержденным проектом, в установленные сроки и в пределах утвержденной сметной стоимости. Это повышает заинтересованность генподрядчика в более

экономном расходовании установленного сметного лимита, так как полученная экономия поступает в его распоряжение, упрощается система связей, что способствует повышению оперативности принятия и реализации решения, а в конечном итоге - удешевлению и ускорению строительства.

В международной практике капитального строительства выбор проектировщиков, подрядчиков, поставщиков технологического оборудования обычно осуществляется на конкурсной основе путем проведения торгов. Торги по сравнению с прямыми двусторонними договорами создают условия конкуренции между подрядными строительными и проектными фирмами, поставщиками и позволяют заказчику выбрать наиболее выгодные предложения с точки зрения, как цены, так и других коммерческих и технических условий.

Существуют две формы торгов: закрытые и открытые. При закрытых торгах заказчик для участия в торгах приглашает несколько уже известных ему фирм, из которых он и выбирает ту, которая делает наиболее приемлемые для него предложения. При открытых торгах заказчик путем объявления в открытой печати приглашает всех желающих принять участие в торгах.

Организация проведения торгов обычно следующая: заказчик в открытой или закрытой форме уведомляет претендентов о своем намерении объявить торги на проектирование или строительство объекта, поставки оборудования и приглашает желающих принять участие. Этот документ именуется "приглашением к торгам". К началу объявления торгов заказчик собственными силами или с помощью инженера-консультанта разрабатывает комплект документации, в которой излагаются основные идеи предмета торгов и характер коммерческих условий; если речь идет о строительстве объекта, документация содержит детальное описание объекта, технические требования, необходимый объем графических материалов, коммерческие условия, проект контракта, что позволяет подрядчику правильно оценить стоимость строительства, а в дальнейшем, в случае присуждения подряда, составлять рабочую документацию и осуществлять строительство. Комплект такой документации

называется "тендером". При объявлении торгов заказчик назначает точную дату

рассмотрения предложений. Для рассмотрения предложения обычно создается

тендерный комитет из независимых высококвалифицированных специалистов.

Тендерная документация выкупается за определенную, как правило,

незначительную плату. При подаче документов в тендерный комитет для

- подтверждения серьезности своих намерений каждый претендент вносит залог,

как правило, в среднем 2% суммы предложения. Если предложение отклоняется, то залоговая сумма претенденту возвращается.

Процедура торгов обычно следующая: в назначенный день и час вскрываются конверты с предложениями, но в связи с тем, что предложения содержат большой объем информации, в этот день дается объявление о всех участниках торгов и о претендентах, которые допущены к дальнейшему рассмотрению.

Принятие решения о присуждении заказа обычно происходит через

"\*" несколько месяцев после изучения предложений, кредитоспособности

претендентов, их производственных возможностей. Заявленная претендентом низкая цена не является гарантией того, что ему будет присуждена победа. При рассмотрении предложений обычно учитывают комплекс вопросов: коммерческих, финансовых, технических, состояние фирмы-претендента и т. п.

Фирма, получившая подряд с торгов, заключает контракт с заказчиком, в котором оговариваются: стоимость, вид валюты, условия платежей, сроки выполнения работ, формы урегулирования споров, законодательные положения, различного рода санкции, виды страхования, особые условия.

Существует большое количество форм контрактов, но главное различие их заключается в условиях платежей, степени ответственности участников в выполнении своих обязательств, "привязке" к местным условиям.

Контракт должен быть юридически оформлен и в дальнейшем, во избежание неприятностей, должен иметь юридическое сопровождение, т.е. выполнение контрактных обязательств должно контролироваться юридическим

лицом. Аналогичная практика привлечения подрядчиков начинает получать распространение в России.

Опыт отечественного и зарубежного строительства показывает, что организационные формы строительства оказывают существенное влияние на

эффективность капитального строительства. При этом к наиболее значимым

у

Л направлениям относится специализация строительства. Специализация - это

организационная форма общественного разделения труда. В строительстве специализация находит выражение в создании строительных и монтажных организаций, выполняющих однородные работы (земельно-скальные, буровзрывные, бетонные и др.) или строящих объекты одинакового назначения (намывные плотины, арочные плотины, жилые дома, объекты соцкультбыта и др.). Экономическое значение специализации состоит в том, что она способствует росту производительности труда, повышению качества выполняемых работ, сокращению сроков строительства.

^ Специализация строительства, разделяющая процесс строительного

производства на составляющие его элементы, обязательно сопровождается кооперацией. Кооперация в строительстве - это объединение обладающих хозяйственной самостоятельностью строительно-монтажных организаций, предприятий строительной индустрии для совместного участия в строительстве. Связи кооперирования в строительстве основываются не на принципах подчинения, а на договорных началах, базирующихся на экономических связях. Слаженная и целенаправленная работа многочисленных организаций на строительной площадке обеспечивается: руководящей ролью генерального подрядчика; единством планов заказчика, генерального подрядчика и субподрядных организаций по вводу в действие производственных мощностей и объектов строительства; наличием проектов организации строительства и проектов производства работ - документов, в которых определены порядок, ресурсы, методы производства работ, исполнители и поставщики;

совместным участием заказчика, генпроектировщика, генподрядчика и субподрядчика в сдаче законченных строительством объектов государственной приемочной комиссии.

Взаимоотношения между участниками строительства регулируются

Законом РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 28.06.91,

-у

Гражданским кодексом РФ, Правилами о договорах подряда на капитальное

строительство, другими правовыми актами по строительству, утвержденными в 1991-2002 гг.

Строительство любого объекта как производственного, так и непроизводственного назначения может быть осуществлено только при наличии соответствующего проекта.

Проектирование строительства имеет очень важное значение, так как от

качества проекта зависит эффективность работы будущего предприятия.

Проектирование осуществляют проектные организации, имеющие на этот вид

"\*" деятельности соответствующие лицензии.

В ряде важнейших отраслей (черная и цветная металлургия, угольная промышленность, энергетика, и др.) созданы специализированные отраслевые проектные организации (институты). Один из них, наиболее крупный, располагающий высококвалифицированными кадрами, выделяется в качестве головного, называемого генеральным проектировщиком.

На головные институты возлагается координация действий всех проектных организаций, обслуживающих ту или иную отрасль. Под их руководством и их непосредственном участии разрабатываются технико-экономические обоснования проектов. Они же осуществляют проведение единой технической и экономической политики в области проектирования предприятий и сооружений отрасли и подотрасли. С этой целью головные проектные организации изучают и обобщают отечественный и зарубежный опыт проектирования, строительства и эксплуатации аналогичных объектов. Головные институты оказывают квалифицированную помощь однопрофильным

институтам отрасли, а также осуществляют экспертизу разработанных ими проектов.

Кроме отраслевых проектных организаций, существуют и специализированные межотраслевые проектные организации, которые выполняют проектные работы в узкой специализированной области. Например, проектирование сложных фундаментов осуществляет межотраслевой проектный институт "Фундаментпроект".

Проектирование крупных и сложных промышленно-производственных

предприятий и других сооружений ведется обычно силами нескольких

проектных организаций различных специализаций (субпроектировщиками). До

начала разработки проектов генеральные проектировщики получают от

заказчиков (застройщиков) задания на проектирование и заключают с ними