1. Роль и место строительства народного хозяйства. 2

2. Инфраструктура строительного комплекса. 3

3. Аудит, цели, основные понятия. 4

4. Подрядные и хозяйственные способы строительства. 5

5. Особенности применения лизингов строительства. 6

43. Управление лизинговыми операциями в строительной отрасли. Расчет лизинговых платежей. 6

6. Экономическая сущность производственного труда. Резервы и факторы роста производительности труда. Методы измерения. 8

30. Анализ производительности труда оценка факторов влияния на ее динамику. 8

7. Статистическое изучение динамики затрат на строительную продукцию. 10

8. Банкротство строительной организации и пути выходы из этого состояния. 12

9. Прибыль и рентабельность деятельности строительного предприятия. 14

20. Сметная и фактическая прибыль предприятия. 14

21. Сметный, плановый, фактический уровень рентабельности. 14

10. Статистическое изучение влияние структуры работ на динамику производительности труда. 16

11. Приватизация государственных и муниципальных строительных организаций. 17

12. Финансовый менеджмент как учебная дисциплина и как наука. 18

15. Ипотека, понятие и сущность. 19

16. Организация оплаты труда в строительстве. 20

17. Сметная стоимость строительства. 21

47. Способы определения сметной стоимости строительства и состав сметной стоимости. 21

18. Экономическая суть амортизации основных фондов. 22

19. Эффективность использования оборотных средств. 23

22. Сметные затраты на оплату труда - один из элементов прямых затрат. 24

23. Сметные затраты на эксплуатацию строительных машин. 24

24. Сметное дело и ценообразование в строительстве. 25

25. Динамические ряды: понятие, назначение, показатели, порядок их определения. 26

26. Экономические индексы: понятие, назначение, виды, порядок исчисления. 27

27. Статистическое изучение трудовых ресурсов. 28

28. Средние величины: понятие, назначение, виды, порядок исчисления. 30

31. Основные фонды: состав и структура. Эффективность их использования. 31

32. Цели и задачи строительного проектирования. 33

33. Статистическое изучение основных фондов. 34

36. Технологические карты. Проект организации. 37

37. Сетевые графики и календарный план в строительстве. 38

38. Формы собственности в строительстве и их особенности. 39

39. Рынок и его характерные черты. 40

40. Методы и принципы бухгалтерского учета. 41

41. 58. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в строительстве. 43

42. Хозяйственное и трудовое право. 44

45. Стратегическое и текущее планирование в строительстве. 45

48. Основы ценообразования в строительстве, методы определения сметной стоимости объектов строительства. 47

49. Бизнес план, его назначение, порядок разработки, основные разделы. 48

53. Показатели народнохозяйственной эффективности инвестиций. 51

55. Коммерческая эффективность инвестиций. 54

56. Бюджетная эффективность инвестиций. 55

57. Экономическая сущность фактора времени в строительстве. 56

59. Договорные цены 57

60. Статистические группировки, применяемые при изучении незавершенного строительства. 58

ВОПРОСЫ 59

# 1. Роль и место строительства народного хозяйства.

СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ОТРАСЛЬ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВАучаствует в создании *основных фондов* (см.) для всех отраслей народного хозяйства. Про­дукцией капитального строительства являются вводимые в действие и приня­тые в установленном порядке производственные мощности и объекты непроиз­водственного назначения. По мере ввода в действие они становятся основными фондами. В их создании участвуют и многочисленные отрасли народного хо­зяйства (промышленность строительных материалов и стройиндустрия, маши­ностроение и химическая промышленность и др.). Здания и сооружения, осна­щенные технологическим, энергетическим и иным оборудованием и техникой, составляют натурально-вещественное содержание основных производственных фондов.

Капитальное строительство создает, таким образом, материальные условия, обеспечивающие возможность функционирования средств производства.

Более 70 отраслей народного хозяйства обслуживают отрасль строительства, в ней используется около 20% продукции черной металлургии, большая часть про­дукции промышленности строительных материалов, конструкций, деталей и др.

Отрасль строительства объединяет деятельность проектно-изыскательских, научно-исследовательских организаций, предприятий стройиндустрии, а так­же организаций, выполняющих работы хозяйственным способом. К сфере ка­питального строительства относят также заказчиков, распоряжающихся капи­тальными вложениями, источниками которых являются средства государствен­ного бюджета и собственные средства предприятий.

Характерные черты и особенности капитального строительства во многом зависят от своеобразия его продукции (см. *Продукция строительного предпри­ятия)* и особенностей производственного процесса.

Продукция строительства (здания, сооружения) неподвижна, имеет, как правило, большие размеры и вес, очень многообразна, многодетальна, сложна. Производственный процесс прерывен.

Производство имеет кочующий характер, ведется на открытом воздухе, длится иногда годами. Преобладают транспортные операции. Средства труда, люди подвижны. Условия труда часто неудобные и тяжелые, что предопределяет сме­няемость кадров.

Развитие строительства, повышение его эффективности происходит на осно­ве индустриализации, основными направлениями которой являются: перенос выполнения части технологических процессов со строительных площадок на за­воды, в стационарные условия производства с обеспечением повышения сборности возводимых зданий и сооружений; улучшение технологических проектных решений зданий и сооружений, их дальнейшая типизация и унификация; меха­низированное поточное производство конструкций, изделий, деталей и материа­лов на заводах или в подсобных цехах строительных организаций с высокой степенью их строительной готовности, механизированное поточное выполнение технологических операций и процессов возведения зданий и сооружений с при­менением инвентарных средств; комплектная доставка материалов, деталей и конструкций в инвентарных средствах по графикам, обеспечивающим непрерыв­ное производство строительных работ; экономически целесообразная замена на строительных площадках временных зданий и сооружений инвентарными.

Схема управления строительством постоянно меняется от отраслевой к тер­риториальной организации. В современных условиях стремления к рыночной модели экономики организационные формы управления строительством совер­шенствуются по двум направлениям: 1) сокращается звенность (ступени) уп­равления; 2) возрастает роль территориального самоуправления.

В Российской Федерации строительные организации имеют различные орга­низационно-правовые формы (концерны, ассоциации, акционерные общества, товарищества и др.) и формы собственности (государственная, коллективная, частная). Сохраняются тресты, управления, участки и бригады (комплексные, специализированные, подрядные и др.).

Центральным органом управления капитальным строительством является Государственный комитет РФ по вопросам архитектуры и строительства (Гос­строй РФ).

В строительство постепенно проникают рыночные элементы: спрос, предло­жение, конкуренция, свободное ценообразование, предпринимательство, под­рядные торги на аукционах, *тендеры* (см.) и др.

# 2. Инфраструктура строительного комплекса.

В целях завершения строительства в заданные сроки с минимальными затратами, необходимо создание условий, обеспечивающих нор­мальную деятельность строительной системы в целом, т.е. со­здание соответствующей *инфраструктуры* — совокупности от­раслей и видов деятельности, обслуживающих строительное производство.

Инфраструктура — составная часть народного хозяйства, имеющая вспомогательный характер и обеспечивающая усло­вия для функционирования основной деятельности строитель­ного комплекса.

Для бесперебойного функционирования строительной системы необ­ходимы коммуникации, транспорт, связь, линии электропере­дачи и прочие энергопередающие системы, средства жизнеобес­печения работников строительства (жилищно-коммунальное хозяйство, торговое обеспечение, учреждения медицины, куль­туры, отдыха и т.д.). Неразвитость инфраструктуры, особенно в необжитых и удаленных районах, вызывает существенное уве­личение затрат, учет которых необходим при определении смет­ной стоимости строительства.

# 3. Аудит, цели, основные понятия.

*Аудиторская деятельность* представляет собой предпринима­тельскую деятельность аудиторов и аудиторских фирм по осу­ществлению независимых вневедомственных проверок бухгалтерской отчетности, расчетно-платежных документов, налоговых декла­раций и других финансовых обязательств хозяйствующих субъ­ектов.

*Целью аудита* является установление достоверности финансо­вой отчетности предприятия и соответствия совершаемых им фи­нансовых и хозяйственных операций нормативным актам, дейст­вующим на территории РФ.

Аудиторы и аудиторские фирмы помимо проведения проверок могут оказывать услуги по постановке, восстановлению и веде­нию бухгалтерского учета, составлению налоговых деклараций и бухгалтерской (финансовой) отчетности, анализу финансово-хо­зяйственной деятельности, оценке активов и пассивов экономи­ческого субъекта, консультированию по вопросам финансового, налогового и иного хозяйственного законодательства РФ, а так­же осуществлять обучение и оказывать другие услуги по профи­лю своей деятельности.

Аудиторская проверка может быть:

*инициативной,* когда она осуществляется по решению строй предприятия. Цель инициативного аудита — выявить недостатки в ведении бухгалтерского учета, составлении отчетности, в нало­гообложении, провести анализ финансового состояния хозяй­ствующего субъекта и помочь ему в организации учета и отчет­ности;

*обязательной* — эта проверка проводится в случаях, уста­новленных непосредственно законодательством РФ; или по по­ручению государственных органов. Объем и порядок проведе­ния обязательного аудита регламентируется законодательными нормами.

Результатом аудиторской проверки должно быть *аудиторское заключение.* Заключение состоит из трех частей — вводной, ана­литической и итоговой. *Вводная часть* содержит: название ауди­торской фирмы; ее юридический адрес; телефон; порядковый номер, дату выдачи лицензии и наименование органа, выдавшего лицен­зию на осуществление аудиторской деятельности, а также срок действия лицензии, номер регистрационного свидетельства, фа­милии всех аудиторов, принимавших участие в проверке.

В *аналитической части* указываются: наименование экономи­ческого субъекта и период деятельности, за который проводится проверка; результаты экспертизы по вопросам организации бух­галтерского учета, сопоставления соответствующей отчетности и состояния внутреннего контроля; факты выявленных нарушений установленного порядка ведения бухгалтерского учета и финан­совой отчетности, а также нарушений законодательства при со­вершении финансово-хозяйственных операций, которые нанесли или могут нанести ущерб интересам собственника, государства и третьих лиц.

В *итоговой части* аудиторского заключения содержится за­пись о подтверждении достоверности финансовой отчетности пред­приятия.

Аудиторская деятельность является лицензируемой. Все юридические лица, занимающиеся аудиторской деятель­ностью, обязаны пройти аттестацию на право осуществления этой деятельности, получить квалификационный аттестат и соответст­вующие лицензии.

Аудиторы и аудиторские фирмы не могут заниматься какой-либо предпринимательской деятельностью, кроме аудиторской и связанной с ней.

# 4. Подрядные и хозяйственные способы строительства.

*Инвестор —* субъект инвестиционной деятель­ности, осуществляющий из собственных или заемных средств фи­нансирование строительства объекта. Инвестор имеет юридичес­кие права на полное распоряжение результатами инвестиций.

*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 —* юридическое или физическое лицо, обладаю­щее 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.

*Управляющий проектом,* может быть из шта­та заказчика, из специализированной посторонней организации или — по контракту — специалист как физическое лицо. Уп­равляющий проектом (проект-менеджер) должен быть универсальным специалистом, совмещать в одном лице знания инже­нера-строителя, менеджера, экономиста, финансиста и быть та­лантливым организатором.

В капитальном строительстве получили распространение сле­дующие *организационные формы строительства:* подрядный способ, хозяйственный способ, строительство объектов «под ключ».

При *подрядном способе* строительство объекта осуществляет­ся постоянно действующими специальными строительными и монтажными организациями (подрядчиками), которые имеют собственные материально-технические базы, средства механизации и транспорта, постоянные строитель­но-монтажные кадры соответствующих специальностей. Этот способ строительства является основным.

Подрядный способ работ предполагает заключение между заказчиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком) генерального догово­ра. В договоре оговарива­ются взаимные обязательства сторон и ответственность за их выполнение, порядок осуществления строительства, обеспече­ние материально-техническими ресурсами, регламентируются условия производства работ.

При *хозяйственном способе* строительство объектов осуществ­ляется собственными силами заказчика или инвестора. Для это­го в организационной структуре заказчика создается строитель­но-монтажное подразделение, которое и осуществляет комплекс­ное строительство объекта. Данный способ обычно применяют при реконструкции или расширении действующих предприя­тий, при строительстве небольших объектов на территории су­ществующего предприятия, в сельском строительстве, 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.

В последние годы широкое распространение начинает полу­чать форма строительства объектов *«под ключ»,* когда функции заказчика передаются генеральному подрядчику. Это повышает заинтересован­ность генподрядчика в более экономном расходовании установ­ленного сметного лимита, так как полученная экономия посту­пает в его распоряжение.

# 5. Особенности применения лизингов строительства.

# 43. Управление лизинговыми операциями в строительной отрасли. Расчет лизинговых плате­жей.

*Лизинг* — это отношения, связанные с приобретением в собственность оборудования и сдачей его в аренду за определенную плату во временное пользование. При финансовом лизинге между произ­водителем оборудования и его пользователем, как правило, вы­ступает посредник, финансирующий эту сделку.

Суть этой сдел­ки заключается в том, что лизингополучатель, у которого от­сутствуют свободные финансовые средства, входит с предложе­нием в лизинговую компанию о заключении лизинговой сделки. При соответствующей договоренности лизингополучатель под­бирает продавца или производителя необходимого оборудова­ния, а лизингодатель приобретает его во временное пользование для лизингополучателя за определенную в договоре лизинга плату. После окончания такого договора данное оборудование либо переходит в собственность лизингополучателя (в зависи­мости от условии договора), либо возвращается лизингодателю.

Лизинг в условиях российской экономики весьма выгоден по сравнению с покупкой машин и оборудования в кредит еще и тем, что он значительно сокращает инвестиционные риски. Обстоятельство, прежде всего, связано с тем, что оборудование, взя­тое в лизинг, гораздо труднее использовать не по назначению, чем кредит. А в случае банкротства лизингополучателя лизин­годатель вообще ничего не теряет.

Лизингополучатель ос­вобождается от единовременной полной оплаты стоимости иму­щества, что выгодно отличает лизинг от обычной купли-прода­жи.

В мировой практике различают два вида лизинга: *финансовый* и *оперативный.* Основными критериями их различий служат сроки использования передаваемого в аренду оборудова­ния. Если оперативный лизинг характеризуется более корот­ким временем передачи машин или оборудования в аренду по сравнению с нормативными сроками их службы (в связи с чем лизингодатель вынужден многократно сдавать его во временное пользование), то для финансового лизинга характерен длитель­ный срок аренды и, следовательно, амортизация большой ила всей части его стоимости.

В результате лизингодатель в условиях финансового лизинга в течение срока договора путем периодических платежей воз­вращает не только полную стоимость переданного имущества, но и получает дополнительную прибыль. Относительные размеры платежей при оперативном лизинге, как правило, выше, чем при финансовом лизинге. Отсюда оперативный лизинг, на наш взгляд, практи­чески есть не что иное, как хорошо всем известная форма арен­ды.

Таким образом, лизинговым и арендным отношениям прису­щи как общие черты, так и существенные отличия. Они состоят прежде всего в том, что если при лизинге одновременно с лизин­годателем и лизингополучателем участвует и третья сторона — продавец лизингового оборудования, то при аренде продавец передаваемого оборудования, как правило, отсутствует.

В договоре лизинга и аренды неодинаково распределяются и возможные риски, связанные с недостатками, обнаруженными в имуществе. Если при лизинговом договоре лизингодатель не отвечает перед пользователем за недостатки переданного обору­дования, то при арендной форме арендодатель отвечает перед арендатором, как за имеющиеся дефекты, так и за возможный вред, причиненный в процессе использования оборудования. Снятие же ответственности по данному вопросу с лизингодате­ля обусловлено тем, что лизингополучатель, как правило, сам выбирает поставщика оборудования. Если даже случайно объект сделки не по вине сто­рон будет уничтожен, лизингополучатель, в отличие от аренда­тора, обязан продолжить погашение лизинговых платежей, пре­дусмотренных договором. При аренде же практически все рис­ки остаются за арендодателем, и если оборудование окажется в непригодном состоянии, то арендатор имеет все права для дос­рочного расторжения договора. \_,

Аналогичные обязательства по продолжению полной выпла­ты платежей возлагаются на лизингополучателя и в случае на­рушения им условий договора или досрочного расторжения по своей инициативе.

Итак, под финансовым лизингом следует понимать сделку, в которой все риски и доходы, связанные с использованием обо­рудования, передаются лизингополучателю. При этом лизинго­вые платежи должны обеспечить лизингодателю не только воз­врат стоимости оборудования, но и получение соответствующей прибыли на вложенный капитал. Что же касается права соб­ственности на имущество по истечении срока договора, то оно может передаваться лизингополучателю или не передаваться в зависимости от условий договора. При оперативном же лизинге срок передачи оборудования, как правило, является весьма ко­ротким, и все риски и потери, свойственные владельцу имуще­ства, остаются за лизингодателем.

*Субъектами лизинга являются:*

* *лизингодатель* — физическое или юридическое лицо, кото­рое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в собствен­ность имущество и предоставляет его в качестве предмета ли­зинга лизингополучателю за определенную плату, на опреде­ленный срок и на определенных условиях во временное владе­ние и пользование с переходом или без перехода к лизингополу­чателю права собственности на предмет лизинга;
* *лизингополучатель* — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользо­вание;
* *продавец (поставщик)* — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизинго­дателем продает лизингополучателю в обусловленный срок про­изводимое (закупаемое) им имущество, являющееся предметом лизинга;
* банки или другие кредитно-финансо­вые формирования, а также брокерские и консалтинговые фир­мы, которые хотя непосредственно и не являются участниками лизинговых операций, тем не менее, оказывают другим участ­никам рынка посреднические, информационные и консалтин­говые услуги.

Основным документом лизинговой сделки является договор лизинга, который состоит из двух частей: договора между лизингодателем и поставщиком о купле-продаже оборудования и договора лизинга между лизингодателем и лизингополучателем.

За предоставленное по лизингу оборудование лизингополу­чатель, в соответствии с условиями договора, обязан в установ­ленные сроки производить лизинговые платежи.

Рразмер ли­зинговых платежей за каждый год действия договора можно представить в виде составляющих:

Слп = Аи + B + К + С + Зпр + НДС; ЛП= Т\* Слп  - общий размер лиз плат.

где Слп — вся сумма лизинговых платежей, определенная договором лизинга, Аи — величина амортизационных отчислений, причитающихся лизингодателю в расчетном гаду; В — комиссионное вознаграждение лизингодателю, К — оплата за кредитные ресурсы, использованные лизингодателем для приобретения иму­щества; С — выплаты за страхование лизингового имущества (если оно страху­ется); 3пр — прочие возможные услуги и затраты лизингодателя, оговоренные договором лизинга, такие, как пусконаладочные работы, обучение персонала, техническое обслуживание лизингового имущества и др.; Т- срок действия лд.

Лизинг дает возможность получить необходимое современное оборудование без значительных единовременных затрат.

# 6. Экономическая сущность производственного труда. Резервы и факторы роста производительности труда. Методы измерения.

# 30. Анализ производительности труда оценка факторов влияния на ее динамику.

***Производительность труда - показатель, экономической эффективности трудовой деятельности,*** есть способность конкретного труда создавать в единицу рабочего времени опреде­ленное количество продукции.

С ростом производительности труда выработка продукции в единицу времени растет, а рабочее время, затрачиваемое на еди­ницу продукции, уменьшается.

На производительность труда в строительстве оказывают влияние различные *факторы*. Факторами называются движущие силы или причины, под воздействием которых изменяется производительность труда. Одни из них способствуют ее повышению, другие могут вызвать снижение.

Факторы можно разделить на внутренние и внешние.

*Внутренние факторы* включают уровень технической вооруженно­сти предприятия, эффективность применяемой технологии, энерго­вооруженность труда, организацию труда и производства, действен­ность применяемых систем стимулирования, обучение кадров и по­вышение квалификации, улучшение структуры кадров и т.п., т.е. все зависящее от коллектива самого предприятия и его руководителей. К *внешним факторам* следует отнести: изменения ассортимента продукции и ее трудоемкости в связи с изменением государственных заказов или спроса и предложения на рынке; социально-экономические условия в обществе и регионе; уровень кооперации с другими предприятиями; надежность материально-технического снабжения, природ­ные условия и т.п. По своему внутреннему содержанию и сущности все факторы принято объединять в три основные группы: материально-технические, организационные и социально-экономические факторы.

*Материально-технические* факторы связаны с использова­нием новой техники, прогрессивных технологий, новых видов сырья и материалов. В результате действия материально-технических факторов воз­растает во много раз производительная сила труда и снижается тех­нологическая трудоемкости продукции.

*Организационно-экономические* факторы определяются уров­нем организации труда, производства и управления. Все потери рабочего времени, вызванные недостатками в организации труда и производства, при прочих равных условиях почти прямо пропорционально снижают производительность труда, а сокращение потерь обеспечивает ее рост.

*Социально-психологические* факторы определяются качеством трудовых коллективов, уровнем подготовки, трудовой активности, стилем руко­водства в подразделениях и на предприятии в целом, что фор­мирует морально-психологический климат. Социальные факторы реализуются через организационные и метериально - технические факторы, побуждает к совершенствованию техники, технологии, организации производства, труда и управления.

***Резервы роста производительности труда — это возможность белее полного использования производительной силы труда.***

Существует несколько классификаций резервов роста производительности труда. Все они делятся на две большие группы: резервы *улучшения использования живого труда (рабочей силы) и резервы более эффективного использования основных и оборотных фондов.* К первой группе относятся все резервы, связанные с вопросами организации условий труда, повышения дееспособности работающих, структуры расстановки кадров, создания организационных условий для бесперебойной работы, а также с обеспечением достаточно высокой материальной и моральной заинтересованности работников в результата труда. Вторая группа включает резервы лучшего использования основных производственных фондов (машин, механизмов, аппаратуры и пр.) как по мощности, так и по времени, а также резервы более экономного и полного использования сырья, материалов, комплектующих изделий, топлива, энергии и других оборотных фондов.

По времени использования резервы делятся на *текущие* и *перспективные.* Первые могут быть реализованы без существенных изменений технологического процесса и без дополнитель­ных капиталовложений, вторые требуют перестройки производства, установки более совершенного оборудования, капитальных затрат и значительного времени на подготовительные работы.

*Уровень производительности труда* в строительстве *определя­ется* двумя основными *показателями:* количеством продукции, выработанной в единицу времени *(выработка),* и затратами времени, необходимыми на изготовление единицы продукции *(трудоемкость).*

Производительность труда в строительстве ***измеряется тремя методами****:* стоимостным (ценовым); натуральным; нормативным.

Наиболее распространенным является ***стоимостный метод,*** при котором количество продукции учитывается по сметной стоимости или по договорной цене. Уровень производительности труда характеризуется при этом методе измерения сметной стоимостью СМР, приходящихся на одного работающего основного и подсобного производства, т.е. строительно-производственного персонала (СПП) строительной организации.

***Стоимостный показатель*** является показателем, обобщающим уровень производительности труда по строительной организации (по СУ, тресту), а также по объединению, министерству в целом.

***Натуральный метод*** производительности труда позволяет определять выработку рабочего по профессиям в натуральных показателях по видам работ (м3 кладки, м3 конструкций, м2 площади) либо в целом в единицах измерения конечного продукта, приходящегося на одного работающего (м2 жилой площади, км трубопровода и т. д.).

По видам работ натуральный показатель (выработка рабочего в натуральных показателях) можно определить как отношение объема отдельного вида работ в натуральном измерении (м3, пог. м, м2) к численности рабочих по данному виду работ (чел.).

*Нормативный метод* измерения производительности труда показывает соотношение фактических затрат труда на определен­ный объем работ с затратами труда, полагающимися по норме, т.е. характеризует степень выполнения норм выработки рабочи­ми. Нормативный показатель представляет собой отношение тру­доемкости работ по норме (чел.-дни) к фактической трудоемкос­ти работ (чел.-дни), умноженной на 100.

# 7. Статистическое изучение динамики затрат на строительную продукцию.

На величину затрат строит-ых орг-ий оказывают влияние все факторы действующие в сфере строительства и общегосударственные факторы.

*Задачи стат изучения затрат*.

1. определение уровня затрат организации
2. изучение динамики затрат
3. изучение структуры затрат

Статистика изучает затраты в форме№5-3 «Сведения о затратах на производство и реализацию продукции раб, услуг».

*Характеристика уровня затрат и его динамика*.

В тех случаях когда необходимо охарактеризовать уровень затрат для одинаковых по назначению объектов, рассчитывают *индекс себестоимости продукции*.

g 1 – объем работ в отчетном периоде

z 1,0 – затраты на единицу работ или себестоимость.

В некоторых случаях приходится рассчитывать индекс затрат на единицу продукции без НДС.

g 1 – объем работ в натуральных ед-ах измерения

z – себестоимость ед-ах продукции

р – сметные цены

По данной методологии уровень себестоимости, устанавливается по отношению к сметной стоимости.

В итоге рассчитывается индекс отклонения фактической себестоимости от плановой или договорной

Индекс затрат на один рубль продукции.

Рассмотрены индекс затрат на 1 руб сметной стоимости работ относится к так называемым индексам переменного состава. Он характеризует не только изменение себестоимости, но и влияние изменения удельного веса различного вида СМР, имеющих неодинаковый уровень затрат.

*Стат изучение состава затрат по элементам и статьям.*

В стат стр-ва в основном применяются группировки затрат по 2-м направлениям:

1. по экономическим элементам
2. по калькуляционным статьям затрат.

Сущность изучения затрат по экономическим элементам заключается в определении затрат живого и прошлого труда и соотношения между ними.

В состав затрат на строит продукцию включается следующие эк-ие элементы:

1. материальные затраты
2. ст-ть сырья и материалов
3. транспортные услуги стр орг
4. начисленная з-пл рабочих и служащих
5. отчисления на соц нужды
6. амортизация осн фонов
7. арендная пл
8. страз-ые платежи
9. представительские расходы
10. выплаты %-ов по кредитам
11. отчисления в ремонтный фонд
12. оплата услуг строит орг.

Однако в отчетности эти сведения не приводятся. Данные о структуре затрат живого и овеществленного труда в стр-ве статистика получает лишь из материалов единовременных выборочных обследованиях.

*Группировка затрат по статьям калькуляции.*

Эта группировка приводится в органы стат отчетности в форме 5-з.

Все затраты делятся на две большие группы: прямые затраты и накладные расходы.

1-ая статья: затраты на материалы, детали, конструкции

2-ая статья: основная з-пл рабочих

3-ая статья: затраты на эксплуатацию строит машин и механизмов

4-ая статья: прочие прямые затраты (ар.пл., отчисления в ремонтный фонд орг-ии, неосновная з-пл)

5-ая статья: накладные расходы.

# 8. Банкротство строительной организации и пути выходы из этого состояния.

Несостоятельность или банкротство предприятия (строитель ной организации) означает неспособность предприятия удовлетворить требования кредиторов по оплате работ, услуг, продукции поставщиков, включая неспособность осуществлять обязательные платежи в бюджет в течение трех месяцев со дня наступления сроков платежей. Но сам *факт банкротства* предприятия считается состоявшимся после признания несостоятельности арбитражным судом или после официального объявления о банкротстве и добровольной ликвидации предприятия самим предпринимателем.

В соответствии с законом о банкротстве к должнику могут 6ыть применены следующие санкции: проведена реорганизация пред приятия с целью оздоровления и улучшения его финансового со стояния и предотвращения его ликвидации (санация); может быть принято решение о ликвидации предприятия; между должником и кредиторами может быть достигнуто мировое соглашение.

*Реорганизация* предприятия предусматривает внешнее управление имуществом (предприятием) должника. Арбитражный суд назначает внешнего управляющего. Назначенный управляющий наделяется всеми правами руководителя предприятия: разрабатывает и принимает программу исправления финансово-хозяйственного положения предприятия, отстраняет при необходимости отдельных руководителей и назначает новых, принимает на работу и увольняет работников, распоряжается имуществом должника и т. д.

В том случае, если арбитражный управляющий, выполняя свои функции, приходит к выводу, что восстановить платежеспособность предприятия должника не представляется возможным, он обращается в арбитражный суд с просьбой принять решение о прекращении внешнего управления и признании должника бан­кротом. Если, по мнению внешнего управляющего, финансовое положение предприятия должника улучшается, арбитражный суд может принять решение либо о завершении внешнего управле­ния, либо о продлении срока внешнего управления.

В целях поддержания деятельности предприятия-должника и оздоровления его финансового состояния кредиторами должнику может быть оказана финансовая помощь, которая называется *са­нация.* Основанием для санации является наличие реальной воз­можности восстановить платежеспособность предприятия-долж­ника для продолжения его деятельности.

В случае прекращения санации и признания предприятия недееспособным арбитражный суд принимает решение о признании предприятия-должника несостоятельным (банкротом) и «об открытии конкурсного производства», т.е. ликвидации несостоятельного предприятия, в результате которой осуществляется распределение имущества долж­ника между кредиторами.

Для решения организационных и финансовых вопросов ар­битражный суд назначает *конкурсного управляющего,* который на­деляется правами распоряжаться имуществом должника, осуществлять анализ финансового состояния должника, принимать или откло­нять требования кредиторов, имеет право оспаривать в суде сделки, заключенные должником в течение последних шести месяцев, формировать состав ликвидационной комиссии, созывать собрание кредиторов.

*Мировое соглашение* представляет собой процедуру достижения договоренности между должником и кредиторами относительно отсрочки, рассрочки причитающихся долгов или о скидках с них. Мировое соглашение заключается в письменной форме и подлежит утверждению арбитражным судом.

**Каковы пути финансового оздоровления субъектов хозяйствования при угрозе банкротства?**

Система защитных финансовых механизмов при угрозе банк­ротства зависит от масштабов кризисной ситуации. При легком фи­нансовом кризисе достаточно нормализовать текущую финансовую деятельность, сбалансировать и синхронизировать приток и отток денежных средств. Глубокий финансовый кризис требует полного использования всех внутренних механизмов финансовой стабили­зации. Полная финансовая катастрофа предполагает поиск эффек­тивных форм санации, в противном случае — ликвидация предпри­ятия.

Реорганизационные процедуры предусматривают восстановле­ние платежеспособности путем проведения определенных инновационных мероприятий. По результатам анализа должна быть выра­ботана генеральная финансовая стратегия и составлен бизнес-план финансового оздоровления предприятия с целью недопущения бан­кротства и вывода его из «опасной зоны» путем комплексного ис­пользования внутренних и внешних резервов.

Для сокращения дефицита собственного оборотного капитала акционерное предприятие может попытаться пополнить *его за счет выпуска и размещения новых акций и облигации.* Однако надо иметь в виду, что выпуск новых акций может привести к падению их курса и это тоже может стать причиной банкротства. Один из путей предотвращения банкротства акционерных пред­приятий — *уменьшение или полный отказ от выплаты дивидендов по акциям*.

Одним из эффективных методов обновления материально-тех­нической базы предприятия является *лизинг,* который не требует полной единовременной оплаты арендуемого имущества и служит одним из видов инвестирования.

*Привлечение кредитов под прибыльные проекты,* способные при­нести предприятию высокий доход, также является одним из резер­вов финансового оздоровления предприятия.

Уменьшить дефицит собственного капитала можно *за счет ус­корения его оборачиваемости* путем сокращения сроков строитель­ства, производственно-коммерческого цикла, сверхнормативных остатков запасов, незавершенного производства и т.д.

*Сокращение расходов на содержание объектов жилсоцкультбыта* путем передачи их в муниципальную собственность также способ­ствует приливу капитала в основную деятельность.

*Увеличить объем собственных финансовых ресурсов можно также путем* сокращения суммы постоянных расходов на содержание уп­равленческого персонала, ремонт основных средств и т.д.; сниже­ния уровня переменных издержек за счет сокращения численности производственного персонала и роста производительности труда; ускоренной амортизации машин и оборудования; реализации неис­пользуемого имущества и т.д.

Если предприятие получает прибыль и является при этом непла­тежеспособным, нужно *проанализировать использование прибыли.*

Большую помощь в выявлении резервов улучшения финансово­го состояния предприятия может оказать *маркетинговый анализ* спроса и предложения, рынков сбыта и формирование на этой основе оптимального ассортимента и структуры производства продук­ции.

Одним из основных и наиболее радикальных направлений фи­нансового оздоровления предприятия является *поиск внутренних резервов* по увеличению прибыльности производства и достижению безубыточной работы за счет более полного использования произ­водственной мощности предприятия, повышения качества и кон­курентоспособности продукции, снижения ее себестоимости, раци­онального использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сокращения непроизводительных расходов и потерь.

# 9. Прибыль и рентабельность деятельности строительного предприятия.

# 20. Сметная и фактическая прибыль предприятия.

# 21. Сметный, плановый, фактический уровень рентабельности.

***Прибыль*** представляет собой реализованный чистый доход, а именно: разницу между выручкой и полной себестоимостью продукции, работ, услуг.

За счет прибыли развиваются предприятия, создаются фонды материального поощрения трудовых коллективов, удовлетворя­ются потребности предпринимателей и государства в целом. На­конец, получение прибыли является важнейшим условием кон­курентоспособности предприятия.

Основная масса прибыли строительной организации представ­ляет собой прибыль от сдачи заказчикам выполненных работ, которая в зависимости от этапа инвестиционного процесса мо­жет быть сметной, плановой и фактической.

Под *сметной прибылью* понимается прибыль, определенная в процессе разработки проектно-сметной документации.

Сметная прибыль — сумма средств, необходимых для покры­тия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных орга­низаций на развитие производства, социальной сферы и мате­риальное стимулирование.

В строительстве сметная прибыль имеет специфическое на­звание — *плановые накопления.* Плановые накопления опреде­ляются нормативным методом в процентах от принятой базы исчисления. Сметный уровень прибыли определяется в размере 50% от средств на оплату труда или 12% от себестоимости стро­ительно-монтажных работ.

В условиях развития рыночных отношений в зависимости от уровня развития экономики нормативы по определению плановых накоплений могут периодически изменяться.

*Плановая прибыль* представляет собой прогноз прибыли стро­ительной организации, составляемый при разработке бизнес-плана. Плановая прибыль от выполнения строительно-монтаж­ных работ складывается из: суммы плановых накоплений, предусмотренных в смете, и плановой экономии затрат от снижения себестоимости строительно-мон­тажных работ, планируемой на основе эффекта от разработан­ных организационно-технических мероприятий. Определение размера плановой прибыли (Ппл) от выполнения (сдачи) работ производится по следующим формулам

Ппл = ПН + Э + К,

где ПН — плановые накопления (сметная прибыль); Э — плановая экономия от снижения себестоимости работ за период строительства объекта; К — компен­сации, полученные от заказчика;

Ппл = (Ссмр + К) - ССпл,

где Ссмр — сметная стоимость работ; ССпл — сметная себестоимость работ.

***Фактическая прибыль*** *—* это финансовый результат подрядчи­ка за определенный период его деятельности.

В зависимости от целей рассчитывается фактическая прибыль от сдачи заказчику объектов (их комплексов или отдельно вы­полненных работ), балансовая, валовая, налогооблагаемая и чис­тая прибыль.

*Прибыль от сдачи* заказчикам выполненных работ (Пф) опре­деляется как разность между выручкой от их реализации (дого­ворной ценой) без налога на добавленную стоимость и затратами на их производство и сдачу:

Пф= Дц – НДС- Сф

(13.3)

где Дц — договорная цена, руб.; НДС— налог на добавленную стоимость, руб.; Сф — фактическая себестоимость выполненных работ, руб.

Каждая строительная организация самостоятельно устанавли­вает методы определения выручки:

по поступлении средств за выполнение работ и услуг на рас­четный счет или в кассу строительной организации;

по выполнении работ и подписании предусмотренных в дого­ворах подряда документов (актов, справок).

*Балансовая прибыль* рассчитывается на основе бухгалтерских документов в квартальных и годовых балансах как сумма прибы­ли от сдачи заказчику объектов, работ и услуг, реализации на сторону основных фондов, нематериальных активов и другого имущества строительной организации, продукции и услуг подсобных и вспомогательных производств, а также доходов от внере­ализационных операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям,

П6=Пф + Пи + По-В, (13.4)

где Пи — прибыль от реализации имущества, руб.; По — прибыль от реализации продукции подсобных и вспомогательных произ­водств, руб.; В — внереализационные доходы и расходы, руб.

Прибыль от реализации основных фондов, нематериальных ак­тивов, производственных запасов и другого имущества определяет­ся как разница между ценой реализации без налога на добавленную стоимость и других вычетов, предусмотренных законодательством, и первоначальной (восстановительной) стоимостью этого имущест­ва по основным фондам, нематериальным активам, малоценным и быстроизнашивающимся предметам — остаточной стоимостью.

Прибыль от реализации сторонним организациям продукции и услуг подсобных и вспомогательных производств определяется как разница между стоимостью этой продукции по продажным ценам без налога на добавленную стоимость и ее себестоимостью.

В процессе расчета балансовой прибыли учитываются доходы и расходы строительного предприятия, не связанные с процессом реализации по так называемым внереализационным операциям: от долевого участия в деятельности других предприятий; сда­чи имущества в аренду; дивиденды по акциям; доходы по облигациям и другим ценным бумагам, принадле­жащим строительной организации; экономические санкции, полученные (и уплаченные) за нару­шение хозяйственных договоров; убытки от содержания объектов по прерванным договорам, законсервированных предприятий; некомпенсированные потери от стихийных бедствий; уценки производственных запасов; убытки от списания дебиторской задолженности; прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году; убытки от хищений при отсутствии виновных лиц; проценты, начисленные за пользование денежными средства­ми строительной организации.

*Валовая прибыль* строительной организации определяется как сумма балансовой и расчетной прибыли

Пв=П6+Пр,

где Пр — прибыль, определенная расчетным путем в случае реа­лизации продукции и услуг по ценам ниже рыночных, безвоз­мездного получения финансово-материальных ресурсов, прямого обмена продукцией, работами, услугами.

*Налогооблагаемая прибыль* рассчитывается на основе валовой для целей определения платежей в бюджет. Определяется по формуле

Поб= Пв – И – Р – ЦБ – ДП – Фр,

Где Пв – валовая прибыль организации; И – налог на имущество орг.; Р- рентные платежи; ЦБ – доход по ценным бумагам; ДП – доход от долевого участия в деятельности др предприятий и орг.; Фр – отчисления в резервный фонд предприятия.

*Чистая прибыль* представляет собой прибыль предприятия, ос­тавшуюся в его распоряжении после уплаты налогов (Н): Пч = Пб – Н.

Обобщающими показателями для оценки уровня эффектив­ности работы строительной организации являются показатели рентабельности. Рентабельность отражает, насколько прибыль­на деятельность организации.

Характеризуя прибыльность строительных организаций, ис­пользуют не только массу прибыли, но и относительные показа­тели, в том числе уровень рентабельности.

В строительном производстве различают уровни рентабель­ности: *сметный, плановый* и *фактический.*

1) Сметный уровень рентабельности рассчитывается как отно­шение сметной прибыли (плановых накоплений) к сметной сто­имости объекта: Рсм = ПН \*100/ Соб

где Рсм — сметный уровень рентабельности, %; ПН — плановые накопления, тыс. руб.; Соб — сметная стоимость объекта, тыс. руб.

2) Плановый уровень рентабельности определяется по формуле Рпл = Ппл \* 100/ Дц

где Рпл — плановый уровень рентабельности, %; Ппл — плановая прибыль,тыс. руб.; Дц — договорная цена, тыс. руб.

3) По окончании строительства объекта и завершении расчетов с заказчиком определяется фактическая рентабельность: Рф = Пф \*100 / Сф

где Рф — фактическая рентабельность, %; Пф — фактическая прибыль от сда­чи объекта с учетом экономии и компенсации, тыс. руб.; Сф — фактическая стоимость строительства объекта, тыс. руб.

*Рентабельность —* это обобщающий показатель, на который влияют как *экстенсивные,* так и *интенсивные факторы.* К экс­тенсивным факторам относится рост массы прибыли за счет уве­личения объемов работ и влияния инфляции на уровень цен. Наиболее важные интенсивные факторы: совершенствование ор­ганизации труда и производства, технический прогресс, сокраще­ние сроков строительства, повышение качества строительно-мон­тажных работ и др

# 10. Статистическое изучение влияние структуры работ на динамику производительности труда.

# 11. Приватизация государственных и муниципальных строительных организаций.

**Приватизация** это одна из форм разгосударствления, т.е. передачи (продажи) принадлежащих государству предприятий, в первую очередь торговли, общественного питания и бытового обслуживания, средств транспорта, жилых зданий и иных объектов другим собственникам (акционерным обществам, трудовым коллективам, отдельным гражданам).

#### Приватизация государственного и муниципального имущества

Для целей настоящего Федерального закона под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований имущества (объектов приватизации) в собственность физических и юридических лиц.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 123-ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации", Статья 1.

# 12. Финансовый менеджмент как учебная дисциплина и как наука.

В общем виде менеджмент определяется как процесс управ­ления, с помощью которого профессионально подготовленные специалисты формируют организации и управляют ими путем постановки целей и разработки способов их достижения. В области управления финансами менеджмент предлагает творческое выпол­нение функций планирования, организации, координирования, стимулирования и контроля, осуществляя которые менеджеры обеспечивают условия для производительного труда занятых в организации работников и получение результатов, соответст­вующих целям.

***Финансовый менеджмент*** *—* это *процесс управления путем использования способов воздействия финансово-кредит­ного механизма на финансовые ресурсы в целях реализации финансовой политики.* Отдельные направления финансового менеджмента определяются объектом управления. Финансовый менеджмент изучает различные специфические формы, и метод воздей­ствия на финансовые ресурсы. Они могут быть различны при управ­лении государственными финансами и кредитом, страховым и банковским делом, финансами предприятий.

Финансовый менеджмент как научная дисциплина включает в себя два раздела:

1. управление финансами и кредитом (на макроуровне).
2. Управление финансами предприятия (на микроуровне).

Специфика решаемых задач предопределяет сложный, твор­ческий характер управленческого труда, в котором постановка целей, разработка способов и приемов их достижения, а также организация совместной деятельности составляют главное содер­жание труда категории работников, называемых менеджерами.

# 15. Ипотека, понятие и сущность.

Ипотека - залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды (по закону о залоге Российской Федерации 1992 г. ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им).

Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные.

Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях.

В случае неплатежеспособности должника требования удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

Процентная ставка- размер платы за пользование ссудой, кредитом.

Уровень и динамика ставок процента дифференцируется в зависимости от экономического содержания операций, по которым он уплачивается, и зависит от сроков и размеров ссуд, их обеспеченности, вида кредита или формы кредитования, степени кредитного риска и т.п.

Долговое обязательство- документ, выдаваемый заемщиком кредитору при получении ссуды. В долговом обязательстве указывается сумма кредита и срок его погашения.

Подписывается физическим лицом или должностным от имени юридического лица, получившего кредит.

По этому документу заемщик обязуется возвратить кредит в обусловленный срок, а кредитор получает право взыскать его с заемщика по истечении этого срока.

# 16. Организация оплаты труда в строительстве.

В основе организации оплаты труда в строительстве лежат: тарифная система; нормы времени и расценки на строительные, монтажный ремонтно-строительные работы; формы и системы оплаты труда.

**Тарифная система** в строительстве представляет собой совокупность нормативов, при помощи которых осуществляются регулирование уровня заработной платы различ­ных категорий работников в зависимости от квалификационного уровня, условий, тяжести, интенсивности выполняемых ими ра­бот. Тарифная система включает в себя: тарифную сетку; тарифные ставки; тарифно-квалификационный справочник; районные коэффициенты.

***Тарифная сетка*** *—* это шкала, состоящая из определенного ко­личества тарифных разрядов и соответствующих им тарифных коэффициентов. Дает возможность распределить оплату труда работников в зависимости от сложности труда и квалификации работников.

Тарифные коэффициенты показывают, во сколько раз труд работника более высоких разрядов оплачивается выше труда ра­ботника 1-го разряда.

***Тарифные ставки*** *—* это выраженный в денежной форме раз­мер оплаты труда за выполненную работу в зависимости от ее сложности или квалификации работника за единицу рабочего времени. Они могут быть часовые, дневные и месячные (оклады). Тарифная ставка 1-го разряда является наименьшей. Путем умножения ее на тарифный коэффициент, присвоенный соответствующему разряду, определяется тарифная ставка всех остальных разрядов.

*Тарифно-квалификационный справочник* предназначен для тарификации работ, определения уровня квалификации рабе и присвоения ему соответствующего разряда.

В тарифно-квалификационном справочнике соизмеряются разнообразные виды работ по степени их сложности и уровню квалификации работников, которые должны выполнять работу или иной сложности. С помощью *районных коэффициентов* осуществляется межрайонное регулирование заработной платы. Районный коэффициент к заработной плате представляет собой нормативный показа степени увеличения размера заработной платы работников в, зависимости от местоположения предприятия.

В строительстве существуют две главные **формы оплаты тру­да** — сдельная и повременная.

***Сдельная форма*** оплаты труда является наиболее распростра­ненной в строительстве. Для ее внедрения необходимо соблюде­ние двух обязательных условий: наличие технически обоснован­ных норм затрат труда и четкий учет количества и качества вы­полненных работ. Данная форма оплаты труда в строительстве применяется в нижеследующих разновидностях (системах).

*1. Прямая сдельная оплата труда,* когда заработок работника определяется на основе сдельных расценок и объема выполнен­ных работ. При данной системе заработок работника увеличива­ется прямо пропорционально объему выполненной работы, а вы­работка рабочего и его зарплата (находящаяся в прямой зависи­мости от количества выработанной продукции и установленной сдельной расценки на определенную единицу продукции и ра­бот) не ограничиваются.

*2. Сдельно-премиальная система —* это такая оплата труда, которой наряду с заработной платой работник получает премию за достижение определенных показателей в работе. П*оказатели премирования* можно подразделить на три группы: показатели, направленные на увеличение объема выпускаемой строительной продукции и повышение производительности труда; показатели, направленные на повышение качества строительной продукции; показатели, направленные на экономию строительных материалов.

*3. При сдельно-прогрессивной системе* выработка работника строительного производства в пределах установленной исходной нормы (базы) оплачивается по основным (неизменным) сдельным расценкам, а вся выработка сверх установленной базы — по повышенным сдельным расценкам.

***Повременной формой оплаты труда*** называется такая форма оплаты, которая зависит от продолжительности работы (час, день, месяц) и квалификации работника независимо от объема выпол­ненной работы. Данная форма оплаты труда применяется в стро­ительстве на работах, слабо подающихся нормированию и учету, или когда перевод на сдельную оплату может привести к ухуд­шению качества работ. Повременно оплачивается труд работни­ков, осуществляющих технический уход и обслуживание стро­ительных машин и механизмов, находящихся на выполнении пусконаладочных работ, выполнением экспери­ментальных строительных работ.

В целях материального стимулирования работников в стро­ительстве применяется также ***повременно-премиальная система оплаты труда,*** при которой в дополнение к заработку за отрабо­танное время работники получают премию за достижение опре­деленных показателей (результатов) работы. В строительной организа­ции может быть установлен один из следующих видов оплаты труда: тарифные ставки, оклады, бестарифная система.

Что же касается дополнительных выплат, надбавок, доплат (гарантийных, компенсационных, стимулирующих и др.), то в Действующем законодательстве на сегодняшний день существу­ет очень ограниченный круг выплат, которые работодатель обя­зан производить работнику (сверхурочные, работа в празднич­ные и выходные дни, командировочные и некоторые другие). В остальных случаях необходимо урегулировать вопрос о выпла­тах в *контракте.*

***Условием регулирования размеров и динамики заработной платы*** является использование *системы соглашений и коллективных договоров. Договорный способ регулирования заработной платы,* опирающийся на цивилизованные отношения работодателей, наемных работников и государства, позволяет сбалансировать их интересы на основе всестороннего учета позиций каждой из сторон и выработки гибкого подхода к принимаемым решениям.

# 17. Сметная стоимость строительства.

# 47. Способы определения сметной стоимости строительства и состав сметной стоимости.

Сметная стоимость строительства – это сумма затрат определенная для сметой на строительство.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные строительно-монтажные работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат.

Основанием для определения сметной стоимости строительства служат: проект и рабочая документация, включая чертежи, ведомости объемов СМР; основные решения по организации и очередности строительства, а также пояснительные записки к проектным материалам; действующая сметно-нормативная база.

Полная сметная стоимость складывается из затрат: на строи­тельно-монтажные работы (Ссмр); на приобрете­ние основного и вспомогательного технологического оборудова­ния (Соб); прочих затрат (Спр), включающих проектно-изыскательские и научно-исследовательские работы, подготовку строи­тельной площадки, содержание дирекции, подготовку эксплуа­тационных кадров и др.:

К= Ссмр + Соб + Спр

Сметная стоимость строительно-монтажных работ определя­ется на основе объемов работ, принятых и согласованных еди­ничных расценок по формуле: Ссмр= ПЗ+ НР+ ПН

Сметная стоимость строительно-монтажных работ Ссмр слагается из зат­рат на строительное производство и плановых накоплений. Зат­раты на производство работ делятся на две группы: прямые затраты Зп и накладные расходы Нн. Соответственно этому определению формула цены единицы строительной продукции Ссмр или единичная сметная стоимость работ может быть представлена вследующем виде: Ссмр = Зп + Нн+ Нп, где Нп — плановые накопления.

*Прямые затраты* включают: основную заработную плату рабочих; стоимость материалов, деталей и конструкций; расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

*Накладные расходы* предусматриваются в сметах на строи­тельство для покрытия расходов, связанных с организацией и управлением строительством, обеспечением необходимых про­изводственно-хозяйственных условий для функционирования процесса строительного производства, организации и обслужи­вания строительно-монтажных работ. Исходя из сущности ус­ловий, накладные расходы подразделяют *на четыре части:*1. Административно-хозяйственные расходы, включающие заработную плату инженерно-технических работников (ИТР) и младшего обслуживающего персонала (МОП); командировочные расходы, канцелярские расходы; оплату аудиторских услуг и другие расходы, связанные с административно-хозяйственной деятельностью. 2. Расходы на обслуживание работников строительства, включающие расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров; отчисления на медицинское и социальное страхование, охрану труда и технику безопасности, обеспечение санитарно-гигиенических и бытовых условий. 3. Расходы на организацию работ на строительной площадке, включающие затраты на содержание пожарной и сторожевой охраны, содержание лабораторий, разработку проектов производства работ, благоустройство строительной площадки. 4. Прочие накладные расходы, включающие страхование имущества строительной организации, затраты на рекламу и т.п.

*Плановые накопления,* или *сметная прибыль,* — это отчис­ления денежных средств для покрытия расходов строительной организации, не проходящих по статьям прямых затрат или накладных расходов. К таким расходам относятся: плата за кредиты банкам; затраты на развитие производства, модерни­зацию оборудования, реконструкцию объектов основных фондов; рас­ходы на уплату налога на прибыль; затраты на материальное стимулирование работников; оказание материальной помощи; затраты на развитие социаль­ной сферы, проведение мероприятий по охране здоровья и от­дыха; затраты на содержание находящихся на балансе строи­тельно-монтажной организации объектов и учреждений здра­воохранения, культуры и спорта, детских лагерей отдыха, жи­лищного фонда и других объектов непроизводственного назна­чения.

В тех случаях, когда после завершения строительства объек­та часть подсобно-вспомогательных предприятий, а также посе­лок строителей и другие объекты и сооружения, построенные для нужд строительной организации в период сооружения объекта строительства, могут быть использованы другими организациями и ведомствами, они продаются этим организа­циям или передаются им на баланс и при расчете экономичес­кой эффективности объекта строительства не учитываются. Сто­имость этих сооружений составляет так называемые возврат­ные суммы (Свз). Тогда величина капитальных вложений для расчета эффективности объекта составит

К= Ссмр + Соб + Спр - Свз

# 18. Экономическая суть амортизации основных фондов.

*Амортизация основных фондов* – это постепенное перенесение стоимости средств труда по мере их физического и морального износа на стоимость производимой продукции с целью накопления денежных средств для последующего возмещения изношенных основных фондов. Полная сумма амортизации (А) за весь период эксплуатации определяется по формуле: А=Фп – Л, где л – ликвидационная стоимость ос. Годовая сумма амортизации Агод= (Фп-Л) / Тсл, где Тсл- срок службы ос, принятый для расчета амортизационных отчислений. Фп- первоначальная (балансовая) стоимость ос.

На практике сумма амортизации включается в себестоимость строительно-монтажных работ в виде амортизационных отчис­лений, которые представляют собой денежное выражение раз­мера амортизации, соответствующего степени износа основных фондов. Размер амортизационных отчислений определяется по установленным нормам. *Норма амортизации* — это процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной (ба­лансовой) стоимости основных фондов. Существующие нормы амортизации установлены только на полное восстановление ос­новных фондов и не учитывают затрат на периодическое прове­дение текущих и капитальных ремонтов.

*Годовая норма амортизации* (На) зависит в основном от сто­имости и сроков службы основных фондов и может быть опре­делена по формулам:

На = (А год / Фп) \* 100%

Амортизация на все находящиеся на балансе строительной организации основные фонды (средства) независимо от того, на­ходятся они в эксплуатации или запасе (резерве), начисляется ежемесячно в размере 1/12 части годовой нормы.

Амортизация по машинам, оборудованию и транспортным средствам начисляется в течение нормативного срока службы или срока, за который первоначальная (балансовая) стоимость их будет полностью пе­ренесена на издержки (себестоимость) производства продукции. По всем другим основным фондам амортизационные отчисления делаются в течение всего фактического срока их службы. В случае неполной амортизации недоамортизированная стоимость фондов подлежит возмещению за счет прибыли организации.

# 19. Эффективность использования оборотных средств.

ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ — совокуп­ность денежных средств, вложенных в предметы труда (см. *оборотные фонды)* и находящихся в обращении (см. *фонды обращения).* Оборотные средства пол­ностью затрачиваются в каждом производственном цикле, материализуются в *продукцию строительного предприятия* (см.) и восстанавливаются при реали­зации, продажи этой продукции. Для строительной организации, создающей конечную продукцию, т.е. возводящей здания и сооружения, реализация про­дукции наступает при сдаче готового объекта заказчику и получении денег. Размер о. с., находящихся в распоряжении строительного предприятия, изме­няется в зависимости от изменения условий его работы, поставки сырья, сдачи продукции заказчику и др. Кроме собственных о. с. предприятие может ис­пользовать временно находящиеся в его распоряжении средства. Хозяйствен­ная организация, как правило, не будет заинтересована в наличии лишних о. с., в то же время не может иметь их меньше, чем требуется для обеспечения нормальной деятельности с учетом запаса на непредвиденные расходы. Резер­вами снижения размера необходимых о. с. является снижение ресурсоемкости, в основном за счет исключения перерасходов (потерь, порчи) материальных и энергетических ресурсов и исключения излишних производственных запасов.

Часть оборотных средств, которая функционирует в сфере производства, представляет собой *оборотные фонды организации.* Другая, которая находится в сфере обращения, составляет *фон­ды обращения.*

***Оборотные фонды*** *—* часть производственных фондов, кото­рые, как правило, целиком используются в одном производст­венном цикле, утрачивают при этом свою первоначальную мате­риально-вещественную форму и полностью переносят свою сто­имость на себестоимость строительно-монтажных работ по возведению зданий и сооружений.

В состав оборотных фондов входят производственные запасы и средства в процессе производства.

*Производственные запасы —* это предметы труда, которые пред­назначены для обеспечения непрерывности процесса строитель­ного производства, но еще не включенные в производственный процесс. Производственные запасы включают в себя основные мате­риалы, детали и конструкции, вспомогательные материалы, топ­ливо, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы.

Производственные запасы, вступая в процесс производства, становятся *средствами в процессе производства* и называются *обо­ротные фонды в процессе производства.*

К оборотным фондам в процессе производства относятся неза­вершенное производство по строительно-монтажным работам, подсобному производству, а также расходы будущих периодов.

Помимо оборотных фондов в состав оборотных средств входят также ***фонды обращения,*** включающие в себя средства в расчетах и денежные средства.

***Оборотные средства*** строительных организаций ***по источни­кам формирования*** подразделяются на собственные и заемные. *Источниками собственных оборотных средств* являются: ус­тавный капитал, прибыль, а также добавочный и резервный ка­питалы.

Эффективное использование оборотных средств характеризуют три показателя: коэффициент оборачиваемости, коэффициент оборачиваемости в днях и коэффициент загрузки.

1) Коэффициент оборачиваемости вычисляется как отношение объема реализованной продукции к среднему остатку оборотных средств: Коб= Vpn / ОС где Vpn - объем реализованной продукции; ОС - среднегодовой остаток оборотных средств

Коэффициент оборачиваемости показывает число оборотов, совершаемых оборотными средствами за определенный период. Увеличение оборотов Коб при неизменном объеме реализованной продукции снижает среднегодовой остаток оборотных средств, т.е. высвобождает денежные средства предприятия.

2) Коэффициент оборачиваемости в днях вычисляется как отношение числа дней в периоде к коэффициенту оборачиваемости: Кt= Т / Коб= (ОС\*Т) / Vpn , где Т- календарный период (год, квартал).

Данный коэффициент показывает, за сколько дней оборотные средства совершают полный оборот.

3) Коэффициент загрузки оборотных средств определяется как отношение среднегодового остатка оборотных средств к объему реализованной продукции:

Кз= ОС/ Vpn

Коэффициент загрузки оборотных средств является обратным показателем коэффициента оборачиваемости и показывает сумму оборотных средств, затраченных на 1 руб. реализованной продукции.

# 22. Сметные затраты на оплату труда - один из элементов прямых затрат.

Сметная стоимость строительно-монтажных работ Ссмр слагается из зат­рат на строительное производство и плановых накоплений. Зат­раты на производство работ делятся на две группы: прямые затраты Зп и накладные расходы Нн. Соответственно этому определению формула цены единицы строительной продукции Ссмр или единичная сметная стоимость работ может быть представлена вследующем виде

Ссмр = Зп + Нн+ Нп

где Нп — плановые накопления.

*Прямые затраты* включают: основную заработную плату рабочих; стоимость материалов, деталей и конструкций; расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

*К основной заработной плате рабочих* относится: сдельная и повременная оплата труда рабочих, занятых непосредственно на строительно-монтажных работах, а также в подсобно-вспо­могательных и транспортных предприятиях, на бетонных заво­дах, полигонах сборного железобетона и др.

*Не отражается*з/п админ-хоз персонала фирмы - эта з/п учитывается в накладных расходах. З/п раб занятых обслуживанием строит машин, т. к. учитывается статьей эксплуат. машин. З/п раб занятых на некапитальных работах (благоустройство стр. площадки, подготовка объекта к сдаче, возведение не титульных зд. и coop., она учтена нормами накл. расх. З/п раб занятых погрузкой, разгрузкой и доставкой стр. матер, она учитывается отпускной ценой на матер.

Согласно *зак/дак* подрядчик и заказчик в праве самостоятельно по согласованному расчету определить размер средств- ва оплату труда работников, нршщины определения средств на опл тр в МДС -83.1-99 (Методические рекомендации по определению размера средств на опл тр в договорных ценах и сметах на стр-во и опл тр работников строит-монт и ремонтно-стр организаций.

# 23. Сметные затраты на эксплуатацию строительных машин.

*Расходы по эксплуатации строительных машин и оборудо­вания* определяются стоимостью машино-часа эксплуатации того или иного вида строительного оборудования. Стоимость маши­но-часа обычно определяется по калькуляции. В стоимость ма­шино-часа включают: доставку машин на строительную пло­щадку, амортизационные отчисления, перемещение их с одного объекта на другой, монтаж и демонтаж, ремонт, заработную плату машинистов и другого обслуживающего персонала, зат­раты на горюче-смазочные материалы, электроэнергию и др. Сметные цены машино-часов строительных машин публикуют­ся в Сборниках сметных цен на эксплуатацию строительных машин.

# 24. Сметное дело и ценообразование в строительстве.

*Цена в строительстве представляет собой денежное выражение стоимости единицы строительной продукции и определяется количеством общественно необходимого труда, затрачиваемого на ее создание.*

Механизм ценообразования в строительстве имеет специфические особенности. Прежде всего, это связано с индивидуальным характером строящихся зданий и сооружений, особенно проявляющимся в гидротехническом строительстве, существенной зависимостью стоимости от конкретных, часто неповторяющихся условий строительства. Подобные обстоятельства не позволяют установить единые отпускные цены на продукцию строительства, как это делается в других отраслях народного хозяйства. Поэтому цена на строительную продукцию в подавляющем большинстве случаев определяется в индивидуальном порядке на основе сметной документации в соответствии с объемами работ, методами технологии производства работ и единичных расценок на отдельные виды работ. Поэтому для оценки стоимости строительной продукции разработана специальная система ценообразования. Действующая система ценообразования в строительстве включает в себя строительные нормы и правила — ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила», Государственные федеральные сметные нормативы — ГФСН-91, Методические указания, рекомендации и другие сметно-нормативные документы, необ­ходимые для определения сметной стоимости строительства.

?

# 25. Динамические ряды: понятие, назначение, показатели, порядок их определения.

В статистике ряды из цифровых данных, характеризующих изменение изучаемого явления во времени называются *ряды динамики*.

Различают два вида:

1. *интервальный* ряд в нем размер явлений определяется на основе сводки и обращения данных текущего учета за соответст­вующий период (интервал времени). (Кол-во отработанных чел-дней по отдельным периодам).
2. *Моментный ряд* в нем размер явления устанавливается на основе специализированного единовременного учета или путем обобщения данных текущего учета на конкретную дату. (Величина какого-либо материала на начало периода).

Различие между данными рядами:

- члены интервальных рядов выступают как объемные показатели, зависящие от интервала времени, в результате чего их можно суммировать или делить.

- члены моментных рядов не связаны с величиной интервала времени, а выступают как показатели наличия на момент времени, поэтому они не поддаются суммированию или делению.

*Назначение динамических рядов*.

Построение различных рядов динамики помогает обнаружить закономерности развития явлений, позволяет вести сравнительный анализ и обнаружить взаимосвязи.

В статистике различают ряды динамики абсолютных, относительных и средних величин. Абсолютные - целые числа и числа с дробями. Относительные - проценты, коэффициенты. Средние — обобщающие показатели.

# 26. Экономические индексы: понятие, назначение, виды, порядок исчисления.

Индекс - относительная величина, получаемая в результате сопоставления уровней социально-экономических явлений во времени, пространстве или по сравнению с договорными.

*Основные задачи, которые решает индексный метод анализа*:

1. Характеристика общего изменения сложного экономического явления или составляющих его элементов.

2. Выделение в показателе сложного явления, путем элеменирования (влияния других факторов).

Различают:

*Индивидуальные индексы* — характеризуют изменения только одного элемента совокупности i.

Агрегатный (сводный общий) индекс I, они отражают изменения все совокупности элементов сложного явления.

Субиндекс — индекс, охватывающий не все элементы сложных явлений, а часть.

В зависимости от содержания и характера индексируемой величины различают: количественные, качественные.

В индексах характеризующих изменение величины во времени на базисную величину принимают размер явления в каком-либо периоде предшествующему отчетному. При этом возможны два способа расчетов индексов; цепной базисный.

Цепные индексы получаются при сопоставлении текущих уровней с предшествующими.

Базисные индексы получают сопоставлением с уровнем какого-то одного определенного периода принятого за базу сравнения.

# 27. Статистическое изучение трудовых ресурсов.

Задачи в стат трудовых ресурсов.

1. характеристика численности и состав работников
2. определение обеспеченности строительного производства работниками
3. определение размеров фактических затрат труда и использования рабочего времени
4. измерение уровня производительности труда
5. изучение размеров и состава фонда з-пл-ы, характеристика уровней ср. заработка и их динамика уровня распространенности форм и систем оплаты труда в строит-ве.

Трудовые ресурсы строительной организации изучаются на основе статистической отчетности и данных первичного учета. При изучении численности различают два показателя: списочный состав; среднесписочная численность.

Списочный состав равен числу- работников по списку на начало новой смены включая принятых на работу на этот день и исключая выбывших.

Среднесписочное число - количество работников, которыми располагает организация в среднем в отчетном периоде. В новой статистической отчетности, кроме того, приводится показатель средней численности внешних совместителей. Этот показатель определяется по формуле средней арифметической взвешенной, в качестве весов берется время фактиче­ски отработанного совместителями.

В составе работников организации выделяют следующий состав работников: работники списочного состава; внешние совместители; работники, выполнявшие работы по- договорам- гражданско-правового характера.

Статистика изучает движение трудовых ресурсов с помощью показателей: оборот по приему – число принятых за отчетный период обороты по увольнению - число уволенных за отчетный период общий оборот - равен сумме первого и второго.

Относительные показатели (коэффициенты- оборотов) определяются делением соответствующего показателя оборота на среднесписочную численность.

В статистике различают необходимый и излишний оборот рабочей силы.

К необходимому обороту относят выбытие в связи с сокращением штатов.

К излишнему обороту относят уход по собственному желанию.

На основе показателей изменения оборота рассчитывают коэффициент текучести кадров, который определяется как отношение текучести кадров, к средне списочному числу работников.

На основе необходимости оборота рассчитывают коэффициент постоянства кадров, который определяется как отно­шение постоянства кадров к средне списочному числу работников.

Учет отработанного времени ведется в человеко-часах и человеко-днях.

По данным первичного учета об использовании рабочего времени рассчитываются: показатели фонда рабочего време­ни.

Календарный фонд времени состоит из табельного фонда времени и праздничных, и выходных дней,

табельный фонд времени делится на максимально возможный фонд времени и очередные отпуска,

максимально возможный фонд времени делится на фактический фонд времени, и неявки разрешаемые законом.

Показатели продолжительности раб времени:

среднее фактическое число дней работы на одного рабочего, определяется отношением отработанного числа дней к среднесписочному числу работников;

средняя продолжительность рабочего дня, определяется отношением числа отработанных часов к среднесписочно­му числу работников.

Показатели степени использования рабочего времени:

- коэффициент использования числа дней работы на одного рабочего, определяется отношением среднего фактиче­ского числа дней работы на одного рабочего к плановому; (Кп)

- коэффициент использования продолжительности рабочего дня, определяется отношением фактической продолжи­тельности рабочего дня к плановой; (Кб)

- интегральный коэффициент, показывает как в целом используется рабочее время

К инт = Кб х Кп

Уровень производительности труда характеризует эффективность использования трудовых ресурсов. Этот уровень характеризуется двумя основными показателями:

средняя выработка, определяется отношением объема продукции в натуральном выражении к численности или к за­тратам времени (ч.ч., ч.д.)

трудоемкость изготовления, обратная величина.

Показатели уровня производительности труда могут рассчитываться для различных категорий работников и за раз­личные отрезки времени. Чем больше масштаб времени, тем больше факторов и условий оказывают искажающие влия­ние на величину показателей.

Обобщающим показателем по оплате труда является фонд заработной платы за соответствующий период. Величина фонда з/п определяется по первичным документам. В отчетности фонд з/п показывается отдельно по каждой группе ра­ботников.

На основе показателей фонда з/п рассчитываются показатели среднего уровня з/п в общем виде они определя­ются делением фонда з/п на численность.

К показателям среднего уровня з/п относят:

средне часовая з/п

среднедневная з/п

средне месячная.

# 28. Средние величины: понятие, назначение, виды, порядок исчисления.

Средняя величина это обобщающие показатели, в которых находятся выражения действие общих условий и закономерностей изучаемого явления.

Статистическая средняя величина рассчитывается на основе массовых данных типичных явлений для качественно однородной совокупности. Ср это величина абстрактная.

Средняя величина вычисляется для признаков присущих всем явлениям в данной совокупности, для признаков каче­ственно однородных и различных только количественно.

Формулы расчета:

*Средняя арифметическая простая* — число, получаемое делением суммы вариант на их количество.

*Средняя арифметическая* *взвешенная* - число, получаемое делением суммы произведения вариант и частоты повторе­ния вариант на сумму частоты повторения вариант.

*Средняя гармоническая* применяется, когда статистическая информация не содержит частот по отдельным вариантам совокупности, а представлена как их произведение:

А) если веса у каждого значения признака равны, то применяют ср. гармон простую

Б) ср гарм взвеш используется при расчете общей средней из средних групповых

Средняя геометрическая представляет собой относительные величины динамики, построенные в виде цепных вели­чин, как отношение к предыдущему уровню каждого уровня в ряду динамики.

Структурные средние величины (показатели центра распределения). К ним относятся мода и медиана.

*Мода* – величина признака (варианта) наиболее часто встречающегося в данной совокупности. Мода всегда конкретная величина.

*Медиана –* количественное значение той ед-цы совокупности, кот-я находится в середине ранжируемого ряда.

# 31. Основные фонды: состав и структура. Эффективность их использования.

Основные фонды –совокупность материально-вещественных ценностей, действующих в течении длительного времени, как в сфере материального производства, так и в непроизводственной сфере. Основные фонды за срок своей службы многократно участвуют в производственном процессе, сохраняя первоначальную материальную форму, однако по мере износа переносят свою стоимость на готовый продукт через аппарат амортизационных отчислений.

***Основные производственные фонды*** либо непосредственно участвуют в процессе создания строительной продукции, либо создают необходимые условия для его осуществления.

К основным производственным фондам строительства относятся следующие средства труда: рабочие машины и оборудование, силовые машины и оборудование, транспортные средства, производственные здания и сооружения.

С точки зрения *участия* отдельных составляющих *в производ­ственном процессе* и воздействия их на предметы труда основные производственные фонды подразделяются на две части: *актив­ную*, принимающее непосредственное участие в производственном процессе; *пассивную,* которая создает условия для производственного процесса.Деление ОПФ на активную и пассивную часть является производственной структурой.

*По принадлежности* основные производственные фонды подразделяются на собственные и привлеченные. *Собственные* основные фонды — это фонды, находящиеся на балансе строительной организации. *Привлеченные* — взятые во временное пользо­вание у другой организации на условиях аренды или оказания, услуг.

***Основные непроизводственные фонды*** непосредственно не уча­ствуют в создании строительной продукции и предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей работников стро­ительных организаций. Непроизводственные фонды строитель­ных организаций включают объекты жилищного и коммуналь­ного хозяйства, культурно-бытового обслуживания, здравоохра­нения и просвещения.

Для **оценки эффективности** применения основ­ных фондов используется система показателей, включающая *общие (стоимостные)* и *частные (натуральные) показатели.*

*1. Общие показатели* характеризуют уровень использования всей совокупности основных производственных фондов в целом, а *частные показатели* — отдельных элементов основных фон­дов (парка строительных машин, транспортных средств и т.д.). Наиболее широко из общих показателей используется *показа­тель фондоотдачи,* который отражает эффективность исполь­зования овеществленного в основных производственных фон­дах труда и характеризует количество продукции, приходящей­ся на 1 руб. стоимости основных фондов. Показатель фондоот­дачи (Фотд) определяется по формуле

1) Фотд = Ссмр / Фп

где Ссмр — годовой объем строительно-монтажных работ в сметных ценах, тыс. руб.; Фп — среднегодовая стоимость основных производственных фондов, тыс. руб.

Необходимо отметить, что показатель фондоотдачи не позво­ляет в полном объеме оценить степень использования организа­цией имеющихся в ее распоряжении основных фондов. Величи­на показателя фондоотдачи находится в прямой зависимости отуровня производительности труда и в обратной зависимости от уровня его фондовооруженности. Поэтому эффективным следует считать такое развитие отрасли «строительство», при котором рост производительности труда опережает уровень оснащенности рабочих строительных организаций основными фондами. Ины­ми словами, должно иметь место снижение затрат живого труда на единицу готовой продукции при росте уровня оснащенности строительных организаций основными фондами. На величину по­казателя фондоотдачей оказывает влияние ряд факторов. К таким факторам относят­ся состав и структурные сдвиги в программе выполняемых ра­бот, изменение уровня цен на ресурсы и ряд других факторов.

2) Показатель фондоотдачи может быть также рассчитан по формуле

Эф = П / Ф

где П — годовая прибыль организации, тыс. руб.; Ф — среднегодовая стоимость производственных фондов (основных фондов и оборотных средств), тыс. руб.

Рассчитанный таким образом показатель фондоотдачи харак­теризует рентабельность (доходность) использования произве­денных фондов и дает возможность строительной организации оценивать качественную сторону их использования. Однако этот подход к определению показателя фондоотдачи в строительстве имеет ограниченную сферу применения, так как в большинстве низовых строительных организаций используется привлеченный парк строительных машин и транспортных средств.

3) Показателем, обратным фондоотдаче, является *фондоемкость,* показывающая, какая часть стоимости основных производствен­ных фондов приходится на 1 руб. выполненного объема работ:

Фем = Фп/ Ссмр

*4) Уровень оснащенности* строительных организаций основны­ми производственными фондами характеризуется рядом показателей, в том числе *показателем механовооруженности тру­да.* Механовооруженность труда определяется по формуле

Мтр = Фа / Ч

где Фа — среднегодовая стоимость активной части основных производственных фондов, тыс. руб.; Ч — среднесписочная численность рабочих в наиболее загру­женную смену, чел.

*2. К частным показателям* относятся показатели исполь­зования машин и механизмов по времени и производительнос­ти. Все частные показатели можно разделить на две категории: показатели, характеризующие *экстенсивность* использования машин и оборудования, и показатели, характеризующие *интен­сивность* их использования.

Одним из показателей, характеризующих экстенсивность использования активной части основных фондов, является *ко­эффициент использования машин по времени:*

Киф = Тф/ *Тн,пл*

где Тф— фактическое время работы в течение года, ч; *Тн,пл* — нормативное (плановое) время работы в течение года, ч.

К числу показателей, отражающих интенсивность использо­вания машинного парка, следует отнести в первую очередь *по­казатель выполнения норм выработки машин* за определен­ный период (Кн в), определяемый по формуле

Кн в = Vф/ Vн(пл)

где Vф — фактический объем выработки, натур, ед. изм.; Vн(пл) — нормативная (плановая) выработка, натур, ед. изм.

Обобщающим частным показателем можно считать коэффици­ент интегральной загрузки машин и оборудования (Кинт), кото­рый характеризует соотношение фактически выполненных и пла­новых объемов работ для конкретной машины или оборудования за определенный период времени и определяется по формуле

Кинт  = Кив \* Кн.в.

# 32. Цели и задачи строительного проектирования.

*Основная цель строительного проектирования* своевременное обеспечение капитального строительства высококачественной проектно-сметной документацией, предусматривающей широкое использование достижений науки и техники для повышения производительности труда, внедрения ресурсосберегающих технологий, увеличения сроков службы и надежности конструктивных элементов, повышения уровня защиты окружающей среды как при выполнении строительно-монтажных работ, так и в процессе эксплуатации сданных объектов.

Возведению любого объекта предшествует установление тех­нической возможности и экономической целесообразности его строительства. Эти задачи отражаются в специальном документе, который носит название «проект».

*Проект* — это система сформированных целей создаваемого инженерного сооружения или любого другого объекта промыш­ленного или гражданского назначения, представленная в виде:

* + графических материалов (чертежей), отражающих архитек­турно-планировочные, конструктивно-компоновочные и техно­логические решения будущего сооружения;
  + расчетно-пояснительных записок, обосновывающих техни­ческую возможность его строительства, надежность и безопас­ность работы в конкретной природной среде;
  + сметно-экономической части, определяющей стоимость строительства и обосновывающей экономическую целесообраз­ность затрат финансовых, материально-технических и трудовых ресурсов.

# 33. Статистическое изучение основных фондов.

*Задачи стат осн фондов*.

1. характеристика объема и состава о.ф.
2. изучение динамики о.ф.
3. характеристика состояния о.ф.
4. характеристика движения о.ф.
5. характеристика вооруженности труда о.ф.
6. характеристика использования о.ф.

Для характеристики о.ф в стат отчетности применяют форму № 11 «отчет о наличии и движении осн ср.».

Общий объем осн ф выраженный в стоимостной оценке отражает стоимость приобретения осн ф по балансовой стоимости.

Балансовая ст-ть включае в себя след-ие виды оценки осн ф :

1) по полной первоначальной ст-ти определяемой фактической ценой, уплаченной за данным объектом при его приобретении включая стоимость транспортировки к месту назначения.

2) по первоначальной стоимости с учетом износа, равной полной первоначальной ст-ти объекта за вычетом сумм износа (остаточная стоимость).

3) восстановительная ст-ть - это ст-ть фондов на момент переоценке, стоимость фондов в современных условиях.

В зависимости *от состояния оф* оценка их подразделяется на полную и остаточную стоимость. Остаточная ст-ть характеризует ту часть стоимости, которая еще не перенесена на продукцию. Перенос ст-ти на продукцию происходит по средствам амортизационных отчислений.

*ОФ всегда находятся в движении*. Относительными показателями характеризующие движение ОФ является коэф-т обновления и выбытия.

Коэф-т обновления исчисляется как отношение ст-ти новых ОФ введенных в эксплуатацию в течении данного периода к ст-ти оф на конец данного периода

Кобн= Фнов / Фк.г.

Коэф-т выбытия ОФ вычисляется как отношение ст-ти выбывших в течении данного периода средств труда к их ст-ти на начало периода. Квыб= Фвыб / Ф н.г ,

где Фвыб, нов – ст-ть выб-их , поступивших ОФ, Фн.г.- фонды на конец года.

1- ый коэф-т характеризует степень обновления (или долю новых поступивших фондов в их общем объеме).

2-ой коэф-т харак-ет долю выбывших фондов и если его рассчитывать для выбывших только в следствии ветхости и износа, то оно будет характеризировать интенсивность выбытия средств труда, т.е. полностью потребленных в сфере произ-ва.

Статистика характеризует состояние на определенный момент времени с помощью коэф-та износа и годности.

Кизн = ΣА/ Фк.г Кгод= 1= Кизн= Фост к.г. / Фк.г.

*Изучение вооруженности ОФ*.

Статистика определяет показатели уровня фондо и механовооруженности труда.

Уровень фонда вооруженности труда определяется отношением полной стоимости оф к численности работников связанных в основной деятельности организации.

Уровень механо вооруженности труда определяется отношением полной стоимости парка строит машин и механизмов к численности рабочих основного производства.

Для характеристики использования ОФ применяют следующие показатели:

1) показатель фондоотдача – стоимостной показатель отражающий эффективность использования ОФ. Ее уровень определяется отношением в сметной стоимости произведенной за данный период строит-ой продукции Qр к стоимости примененной в этой продукции ОФ (Ф). f= Qp / Ф

Характеризует какой объем производства приходится на ед-цу наличных ОФ.

2) показатель фондо емкость, характеризует стоимость ОФ приходящихся на ед-цу стоимости продукции за определенный период. f= Ф/ Qp/.

# 34. Основы нормирования труда в строительстве.

Трудоемкость- кол-во труда рабочих, затрачиваемых в нормированных условиях на выполнение качественной продукции (чел. час).

*Нормы затрат труда установленных на выполнение единицы строительной продукции.*

Норма времени кол-во текущего времени.

Норма выработки кол-ва продукции изготовленной в единицу времени.

Методы установки норм труда:

1. Опытно-статистический

2. Расчетно-аналитический Нормы труда бывают:

- дифференцированные

- операционные

- сезонно- укрепленные

- комплексные

В строительных предприятиях составляют калькуляции затрат труда по которым подбирают численный и профессионально- квалификационный состав рабочих, нормы комплектов инструментов а так же, с учетом норм машинного времени, рассчитывается кол-во машино- смен и набор строительных машин и механизмов. На их основе составляются графики производства работ, планируемые сетевые графики, выдаются производственные задания. Производственные нормы затрат сведены в сборники, нормы утверждаются самими предприятиями.

В качестве производственных норм: ВниР, ЕниР.

Затраты труда применяются сборники: ТниР, ИниР.

# 35. Подсчет объемов строительно-монтажных работ (земляные, каменные, бетонные, монтаж­ные).

Подсчет объемов CMP включает полную заработную плату, полные накладные расходы, сметную прибыль и все это зависит от % -а сметной прибыли и накладных расходов и от зарплаты машинистам. Подсчет объемов СМР это:

- земляные работы

- каменные работы

- бетонные работы

- монтажные работы

Земляные работы - планировка участка для строительства, рытье котлованов и траншей для фундамента и прокладки коммуникаций (снимается растительный грунт, подсчитывается сколько надо на подсыпку, сколько грунта надо вывести) и т. д.

Например дом - прямоугольная фигура.

Монтажные - параметры строительных конструкций (измер. вкубометрах)

Каменные - каменные конструкции, измеряются по толщине стен с

вычетом окон и дверей

Бетонные - заливка бетона, сваи и т.д.

# 36. Технологические карты. Проект организации.

В технологических картах освещены вопросы технологии и организации строительного процесса, указаны потребности в материалах, полуфабрикатах, конструкциях и инструментах, технологические схемы, калькуляции затрат, требования к качеству работ, технико-экономические показатели.

Технологическая карта состоит из восьми разделов, каждый из которых формирует свои условия и требования, совокупное выполнение которых позволяет получить строительную продукцию при мак­симальной эффективности. В общем случае отдельные разделы технологической карты включают в себя:

1) Область применения - условия выполнения строительного процесса; характеристики конструк­тивных элементов и их частей или частей зданий и сооружений; состав строительного процесса; но­менклатура необходимых материальных элементов;

2) Организацию и технологию выполнения строительного процесса - требования к завершенности предыдущего или подготовительного процесса; состав используемых машин, оборудования и меха­низмов с указанием их технологических характеристик, типов, марок и количества; перечень и тех­нологическая последовательность выполнения операций или простых процессов; схемы их выполне­ния для получения конечной продукции; схемы расположения приспособлений; состав звеньев или бригад рабочих; схемы складирования материалов и конструкций;

*3)* Требования к качеству и приемке работ - перечень операций или процессов, подлежащих контро­лю; виды и способы контроля; используемые приборы и оборудование; указания по осуществлению контроля и оценке качества процессов;

4) Калькуляцию затрат труда, времени работы машин и заработной платы - перечень выполняемых операций и процессов с указанием объемов работ; нормы рабочего и машинного времени и расценки; нормативные затраты труда рабочих, времени работы машин и заработная плата;

5)График производства работ — графическое выражение последовательности и продолжительности выполнения операций и процессов на основании определенных в калькуляции затрат труда и повы­шения производительности труда;

*6)* Материально-технические ресурсы — данные о потребности в материалах, полуфабрикатах и кон­струкциях на предусмотренный объем работ, инструменте, инвентаре и приспособлениях;

*7)* Технику безопасности - мероприятия и правила безопасного выполнения процессов, в том числе необходимые проектные проработки для конкретных условий строительства;

8) Технико-экономические показатели - затраты труда рабочих; затраты времени работы машин; заработная плата рабочих; заработная плата машинистов; продолжительность выполнения процессов в соответствии с графиком; выработка на одного рабочего в смену (в натуральных измерителях); за­траты на механизацию и др.

Проект организации строительства является составной частью проекта объекта строительства, определяющей общую продолжительность строительства, промежуточные сроки строительства, рас­пределение капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ, материально-технические и трудовые ресурсы, их источники, основные методы выполнения СМР и структуру управления строительством объекта.

Кроме графической модели будущего объекта, проект содержит спецификацию оборудования, необходимого для осуществления технологического процесса производства продукции.

# 37. Сетевые графики и календарный план в строительстве.

Календарное планирование представляет собой процесс составления и корректировки расписания работ. В процессе составления расписания работы увязываются между собой во времени и определяется возможность их обеспечения различными ви­дами ресурсов. Исходной операцией планирования является выявление цели и представление ее в виде иерархической структуры подцелей (задач). Далее составляется расписание выполняемых работ с указанием дат их начала и окончания (табл. или графич. форма).

Планирование крупных строительных объектов, сложных проектов осуществляется на основе сетевых графиков.

Сетевой график сострит из двух элементов - работ и событий. События представляют собой факт окончания одной работы (или нескольких) необходимых и достаточных для начала следующих работ. События могут быть исходными, завершающими начальными и конечными. Также необходимо отметить и еще две составляющие сетевого графика:

- ожидание — технологический и организационный перерыв между работами, тре­бующий только затрат времени.

- зависимость или фиктивные работы - элемент вводится для отражения правильной технологической взаимосвязи между работами. Эта зависимость не требует ни затрат време­ни, ни затрат труда исполнителей.

Исходные и промежуточные события, связанные между собой работами, осуществляются в целях достижения конечного события, которым заканчивается данная работа. В за­висимости к какому типу графиков относится данный график, работа и событие отображаются по разному. При построении сетевой модели по схеме «Работа вершина» работа отображается в виде прямоугольника. Зависимость работ называется связью, и операция называется свя­занной. При «Работе дуге» работа представляется в виде стрелочки, а момент начала и окон­чания работ обозначается кружочками.

Продолжительность работы обозначается числом единиц времени, которое указыва­ется над стрелкой (обычно это число дней или месяцев). Под стрелкой часто указываются затраты на проведение работы (в рублях, человеко-днях). Если для перехода от одного собы­тия к другому не требует затрат средств и времени, а на графике необходимо представить взаимную связь этих событий, то их соединяют без указания затрат или пунктирной линией. Такая работа называется условной (фиктивной) Полный путь в сетевом графике - это непре­рывная последовательность взаимосвязанных работ и событий (от начального до конечного). Помимо полного пути в сетевом графике определяется критический путь - работа, не имею­щая резервов.

# 38. Формы собственности в строительстве и их особенности.

Содержание собственности воплощается в совокупности 3-х составляющих ее элементов: отношений владения, пользования и распоряжения. Выражение содержания права собственности через триаду полномочий владения, пользования и распоряже­ния традиционно для российского гражданского права.

*Право владения* является необходимым условием пользования, а распоряжается вещью часто тот, кто ею владеет.

Удовлетворение посредством вещей тех или иных потребностей, извлечение из вещей ее полезных свойств есть *пользование* вещами.

*Распоряжение* заключается в том, что собственник может отчуждать принадлежащее ему имущество, производить в нем различные изменения, обменять его залогом, сдавать в наем.

Основные формы (виды) собственности, признаваемые в Рос­сийской Федерации, перечислены в Конституции РФ (ст. 8). Это перечисление воспроизведено в п. 1 ст. 212 ГК РФ: «В Российской Федерации признаются частная, государственная, му­ниципальная и иные формы собственности».

Зако­нодательно закреплено разделение отношений собственности на две сферы — сферу частной собственности и сферу публичной собственности.

Субъектами права *частной собственности* выступают граж­дане и юридические лица.

Участниками отношений *публичной собственности* высту­пают: Российская Федерация в целом (федеральная государ­ственная собственность); субъекты Российской Федерации (го­сударственная собственность субъекта РФ); муниципальное об­разование (муниципальная собственность).

*Государственная собственность* - форма собственности, при которой имущество, в т.ч. средства и продукты производства, принадлежат государству полностью либо на основе долевого участия или совместной собственности, государству могут принадлежать акции в акционерных обществах раз­личных форм собственности, кроме того государство может иметь в собственности любое имущест­во, необходимое для осуществления его функций. Выступает в виде федеральной собственности рес­публик, входящих в состав РФ. В государственной собственности находится имущество органов вла­сти и управления РФ, ресурсы континентального шлейфа и морской экономической зоны, культур­ные и исторические ценности общегосударственного значения, средства госбюджета, часть золотого запаса, алмазного и валютного фонда, республиканский пенсионный, страховой, резервный и иные фонды.

*Муниципальная собственность* — собственность района, города и входящих в них административ­но-территориальных образований. В муниципальной собственности находятся имущество городской, местной власти, средства местного бюджета и внебюджетных фондов, жилищный фонд, нежилые помещения в домах жилищного фонда, объекты инженерной инфраструктуры. Также могут находиться предприятия сельского хозяйства, торговли, бытового обслуживания; транспорта, учреждения народного образования, культуры и иное имущество, необходимое для экономического и социально­го развития городов, районов и других территориальных образований.

*Частная собственность* - форма собственности, означающая абсолютно защищенное законом право гражданина или юридического лица на конкретное имущество.

Собственность общественных объединений (организаций) включает в себя здания, сооружения, жилищный фонд, оборудование, инвентарь, имущество культурно-просветительного и оздорови­тельного назначения, денежные средства, акции и другие ценные бумаги, а также иное имущество, необходимое для обеспечения их деятельности и закрепленное за ними.

# 39. Рынок и его характерные черты.

Рынок - сфера товарного обмена, в котором взаимоотношения между производите­лем продукции (продавцом) и ее потребителем (покупателем) строятся на свободной договоренности и исходя из интересов каждой стороны.

С точки зрения территориальных границ рынок может быть: в масштабе мирового хозяйства (ми­ровой или внешний), страны (национальный, или внутренний) и ее отдельных регионов (местный). В структуре рынка как единого целого следует различать рынки товаров, услуг, труда, ценных бумаг, валюты, ссудного капитала, научно-технических идей и др.

Реализация рыночных отношений в строительном комплек­се имеет следующие особенности: с одной стороны, привязка к земле, сравнитель­но длительные сроки создания, большие единовременные зат­раты капитальных вложений и т.п., с другой — особенности, связанные со спецификой вида (отрасли) строительной деятель­ности. Имеется в виду, что организа­ции, занятые в жилищно-гражданском строительстве, функцио­нируют в основном на региональных (местных) рынках, в то время как занятые в производственном строительстве работают как на территории региона, так и на тер­ритории субъектов РФ.

Субъектами (элементами) строительного рын­ка считаются: инвесторы, заказчики, подрядчики» проектно-изыскательские организации, научно-исследовательские инсти­туты, предприятия промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, предприятия строительного и дорожного машиностроения, предприятия (заводы) — изготовители техно­логического, энергетического и другого оборудования, население.

Объектами (предметами) рыночных отношений являются: строительная продукция (здания, сооружения, объекты, их ком­плексы и др.); строительные машины, транспортные средства, энергетическое, технологическое и другое оборудование; мате­риалы, изделия, конструкции; капитал; рабочая сила; инфор­мация и т.д.

Движущей силой рыночного механизма остается наличие спроса и предложения. Государство регулирует рыно­к на основе налоговой политике, условий кредитования, антимонопольных мер и т.д.

Саморегулирование процессов рыночных отношений осуще­ствляется посредством работы бирж, тендерных торгов, пред­ставляющих собой аукционы по купле-продаже инвестицион­ных ресурсов, строительной продукции, ценных бумаг, где цены формируются по закону спроса и предложения. Рынок строительного комплекса сможет эффективно функ­ционировать только при наличии развитой информационной системы, обслуживающей этот рынок.

# 40. Методы и принципы бухгалтерского учета.

В соответствии с ФЗ все предприятия независимо от формы собственности и организационно-правового статуса обязаны осуществлять б/у и предоставлять б/отчетность в установленном объеме учредителям или собственникам имущества, а также гос. органам власти. Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юр.лица должны предъявить налоговым службам декларации о доходах и расходах, которые невозможно правильно составить без ведения б/у.

Б/у предет. собой систему сбора, наблюдения, измерения, получения и отражения информации о финансово-хозяйственной деятельности предприятия в стоимостном выражении.

Предметом б/у является имущество предприятия и финансовые источники его образования, т.е. непосредственно хозяйственная деятельность предприятия. Имущество предприятия=средства предприятия.

Хоз.средства предприятия состоят из:

Основных средств (здания, стр.машины, оборудование, транспорт)

Нематер.активы (имущественные права = пользован.землей и т.д.)

Оборотные средства (строит.материалы, полуфабрикаты, незавершенное строительство)

Денежные средства (наличные в кассе, остатки на счетах, ликвидные ценные бумаги)

Дебиторская задолженность (долг предприятию)

Отвлеченные средства (различные специальные фонды, начисленные платежи)

Все вышеперечисленные средства предприятия составляют актив баланса.

Пассив баланса состоит из собственных и заемных средств, (уст.капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль, спец. фонды, резервы предстоящих расходов и платежей + резерв по сомнительным долгам; заемные средства - кредиты, займы, кредиторская задолженность).

Бухгалтерский учет совершается с исполь­зованием различных способов и приемов, совокупность которых называется методом бухгалтерского учета. Он включает отдельные элементы учета, главными из которых являются: докумен­тация, оценка, бухгалтерские счета, двойная запись, баланс, отчетность, инвентаризация и калькуляция.

*1)Документация* представляет собой способ сплошного и не­прерывного фиксирования каждой хозяйственной операций. На основе первичных учетных документов составляют *сводные учетные документы* (регистры), которые могут составлять на бумажных или технических носи­телях информации.

2) Для дальнейшего отражения в учете и обобщения докумен­тально подтвержденных разнородных хозяйственных операций их следует оценить. Оценка хозяйственных операций заключа­ется в денежном измерении средств.

3) Для получения итоговых данных о каждом объекте бухгал­терского учета после оценки все операции обобщают и группи­руют в определенном порядке. С этой целью используют *способ бухгалтерских счетов.* На счетах регистрируют состояние средств и их источников, а также изменения в объектах бухгал­терского учета, происшедшие под влиянием хозяйственных операций. По каждому учетному объекту, т.е. по каждому виду хозяйственных процессов, категории средств и их источников открывают отдельный счет. Тем самым счета служат для группировки учетных объек­тов по принципу однородности их экономического содержания. В соответствии с делением бухгалтерского баланса на актив и пассив различают активные, пассивные и активно-пассивные счета бухгалтерского учета. *Активные* — это счета, предназначенные для учета хозяй­ственных средств (счета «Материалы», «Касса», «Расчетный счет», «Основные средства» и др.). *Пассивные* — это счета для учета источников хозяйственных средств (счета «Арендные обя­зательства», «Уставный капитал», «Добавочный капитал» и др.). *Активно-пассивные* отражают одновременно и хоз средства и их источники. *Счета,* на которых хозяйственные средства, их источники и хозяйственные процессы отражаются в обобщенном виде, назы­ваются *синтетическими* («Основные средства», «Материалы», «Уставный капитал», «Расчеты по оплате труда» и др. Для получения детальных, подробных, рас­члененных (аналитических) данных об объектах бухгалтерско­го учета применяют *аналитические счета.* Аналитические счета открывают в дополнение к синтетичес­ким с целью их детализации.

4) Отражение хозяйственных операций производится *способом двойной записи.* Сущность этого способа состоит в регистрации каждой операции одновременно в двух счетах в одной и той же сумме. Суммы оборотов по дебету и кредиту всех должны быть между собой равны, неравенство свидетельствует об ошибке, допущенной в записях или подсче­тах.

5) Бухгалтерский баланс — это способ экономической группи­ровки и обобщенного отражения в стоимостной оценке средств предприятия (имущества) по их видам и источникам образова­ния на определенную дату (обычно на 1-е число месяца). Баланс представляет собой двустороннюю таб­лицу, в которой левая часть баланса (актив) всегда равна пра­вой части баланса (пассиву). В левой части балан­са показывают средства или имущество предприятия по его структуре (актив баланса), в правой части отражают финансо­вые ресурсы (пассив баланса). На предприятиях баланс для контроля составляют ежеме­сячно (в банках — ежедневно), в государственные органы его представляют один раз в квартал.

6) Правильность отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета периодически проверяется с помощью *инвентаризации,* которая представляет собой способ проверки наличия средств, их источников, а также состояния расчетов с дебиторами и кредиторами.

7) Докумен­тально обоснованные данные, выраженные в денежной форме, сгруппированные на счетах бухгалтерского учета с применени­ем двойной записи и проверенные с помощью инвентаризации, служат основанием для калькуляции. Калькуляция заключается в подсчете общей суммы затрат, относя­щейся к калькулируемому объекту, и в установлении себестои­мости единицы продукции или общего ее объема.

8) Обобщенные данные о деятельности и финансовом состоянии предприятия содержатся в *бухгалтерской отчетности*. Составление и рассмотрение бухгалтерской отчетности — за­вершающий этап учетной работы на предприятии. Все предприятия независимо от организационно-правового статуса и формы собственности обязаны составлять.

Бухгалтерская отчетность предприятий состоит из: а) бухгалтерского баланса; б) отчета о прибылях и убытках; в) приложений к ним, предусмотренных нормативными ак­тами; г) аудиторского заключения, подтверждающего достоверность бухгалтерской отчетности организации, если она в соответствии с федеральными законами подлежит обязательному аудиту; д) пояснительной записки. Состав бухгалтерской отчетности бюджетных организаций определяется Министерством финансов РФ.

Можно выделить следующие принципы, лежащие в основе метода бух­галтерского учета: двойной записи, объектности учета, перио­дичности, денежной оценки, начисления, или концепции сопо­ставления (временная определенность фактов хозяйственной деятельности), рациональности, неизменности учетной политики, составления и публикации бухгалтерской отчетности.

*Принцип двойной записи.* Принцип двойной записи состоит в том, что запись о каждой хозяйственной операции производится, как правило, на двух бухгалтерских счетах — по дебету одного счета и кредиту дру­гого счета. В этом случае реализуется так называемая простая проводка.

*Принцип обьектности (единицы) учета.* Данный принцип предусматривает, что объектом учета является определенная единица информации, которая может быть измерена в количе­ственном и стоимостном выражении.

*Принцип периодичности.* Для определения результатов дея­тельности организации и предоставления соответствующим по­требителям информации о финансовом состоянии организации различают учетный и отчетный периоды.

*Принцип денежной оценки.* Этот принцип предусматривает, что денежная единица является общим измерителем объектов (единиц) учета, а также базой для оценки и анализа имуще­ственного и финансового состояния предприятия.

*Принцип начисления, или концепция сопоставления*  Указанный принцип предполагает, что факты хозяйствен­ной деятельности предприятия относятся к тому отчетному пе­риоду и, следовательно, отражаются в должной оценке в бух­галтерском учете, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

*Принцип рациональности.*

*Принцип неизменности учетной политики (последователь нов применение учетной политики).* Данный принцип заклю­чается в том, что выбранная предприятием учетная политика применяется последовательно в пределах каждого учетного периода и от одного учетного года к другому.

*Принцип составления и публикации отчетности.*

# 41. 58. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в строительстве.

Предпринимательская деятельность в РФ осуществляется в соответствии со ст. 6 ГК РФ.

Под *предпринимательством* понимают инициативную дея­тельность граждан, направленную на получение прибыли или личного дохода, осуществляемую от своего имени или от имени и под юридическую ответственность юридического лица. Пред­приниматель может осуществлять любые виды хозяйственной деятельности, не запрещенные законом. Формами предпринимательства являются частное и коллективное предпринимательство, осуществляемое на основе собственности граждан, а также имущества, получен­ного и используемого на законном основании.

Основы предпринимательской деятельности в РФ регламен­тируются Законом от 25 декабря 1990 г. № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности». В законе изложе­ны правовые основы для развития частной и общественной ини­циативы, определены права и ответственность субъектов пред­принимательства (частных лиц, акционерных обществ и других объединений) перед обществом и государством.

В соответствии с законом каждый *субъект предпринимательской деятельности обязан:*

* выполнять обязательства, вытекающие из законодательства РФ и заключенных им (предпринимателем) договоров, в том числе договоров с собственником имущества предприятия;
* заключать в соответствии с законодательством РФ самосто­ятельно или от имени предприятия трудовые договоры с рабо­тающими по найму гражданами или организациями;
* полностью рассчитываться со всеми работниками предпри­ятия согласно заключенным договорам независимо от финансо­вого состояния предприятия;
* осуществлять социальные, медицинские и иные виды обя­зательного страхования граждан, работающих по найму, обес­печивая им условия для трудовой деятельности в соответствии с законодательством РФ и коллективным договором;
* выполнять решения центральных и местных органов влас­ти по социальной защите инвалидов и других лиц с ограничен­ной трудоспособностью;
* своевременно представлять декларацию о доходах предпри­ятия и уплачивать налоги в порядке и размерах, определенных законодательством РФ;
* заявлять о банкротстве предприятия в случае невозможно­сти исполнения обязательств перед кредиторами.

# 42. Хозяйственное и трудовое право.

Хозяйственное право представляет собой совокупность правовых норм относящихся по многим отраслям права и обеспечивающих регулирование отношений хозяйственных субъектов между собой, а так же с государством и иными структурами.

Основные принципы хоз. право:

а) Принцип экономической свободы, защиты экономических ин­тересов хозяйствующих субъектов и поощрения предприимчивости в предпринимательстве.

б) Принцип государственного воздействия на отношения в на­родном хозяйстве преимущественно на основе применения эконо­мических мер и методов.

в) Принцип конкуренции и защиты от монополизма.

г) Принцип законности, предприниматели могу осуществлять любые виды деятельности, если они не запрещены законом.

Субъектами хозяйственного права являются юридические и физические лица, осуществляющие хозяйствующие отношения. К ним относятся:

1) производительность определенного вида продукции (и услуг).

2) Государство как хозяйствующий субъект (для отраслей с государственной собственностью или сектор экономики).

Основным источником хоз право является:

1. ГК РФ
2. налоговое право
3. нормы финансового права
4. бюджетное право
5. специальные федеральные законы
6. подзаконные акты.

Трудовое право - отрасль норм (право) регулирующая отношение субъектов трудового процесса

работника и работодателя.

Предметом регулирования трудового права является трудовые отношение нанимающегося работника, а так же работающего с работодателем. Свои взаимоотношения они строят на добровольной основе и на возмездных началах.

Трудовые отношения включают:

1. отношения по найму и увольнению

2. регламентацию трудового распорядка (рабочего времени и времени отдыха)

3. регулирование труда женщин, детей, молодежи

4. регулирование труда в ночное время, в неурочное время, в выходные дни

5. отношения по обеспечению надлежащих условий и охраны труда

6. социальное страхование

7. оказание содействия в повышении квалификации, переподготовке, а так же в поиске работы

8. устанавливает льготы и гарантии для отдыхающих категорий прекращающих на время трудовую деятельность, а также для иных категорий работников (несовершеннолетние, беременные женщины, обучающиеся без отрыва от производства и т. д.).

Источником трудового права является любой нормативно-правовой акт содержащий нормы направленные на регулирование трудовых отношений: конституция РФ трудовой кодекс РФ

федеральные законы регулирующие трудовые отношения подзаконные трудовые акты регулирующие трудовые отношения локальные нормативные акты нормативно-правовые акты субъектов РФ в области труда.

# 44. Цели, задачи, содержание и формы стратегического маркетинга в строительной отрасли.

Маркетинг

Система управления предприятием, предполагающая тщательный учет процессов, происходящих на рынке, для принятия хозяйственных решений. Цель маркетинга - создать условия для приспособления производства к требованиям рынка, разработать систему организационно-технических мероприятий по изучению рынка. Основные функции М.: изучение спроса, вопросов ценообразования, рекламы и стимулирования сбыта; планирование товарного ассортимента сбыта и торговых операций; деятельность, связанная с хранением, транспортировкой товаров, управлением торгово-коммерческим персоналом, организацией обслуживания потребителей.

*Основные функции маркетинга:*

Комплексное изучение рынка, его проблем и перспектив;

Планирование товарного ассортимента предприятия с учетом требований рынка и производственных возможностей; Формирование спроса и проведение мероприятий по стимулированию сбыта с целью обеспечения соответствия производственных возможностей предприятия требованиям рынка; Планирование сбытовых операций; Управление и контроль за маркетинговой деятельностью.

Перечисленные функции могут выполняться одна за другой. В таком случае реализация каждой последующей функции маркетинга невозможна без реализации предыдущей.

Дели предприятия определяют направление его развития.

Стратегия маркетинга - выбор пути достижения этих целей. В основе стратегий маркетинга обычно лежат следующие категории: цена, предпочтение, приспособление, резкое отличие.

*Стратегия цены* требует использования низких цен при большом количестве производимых товаров на рынке или высоких цен при их дефиците.

*Стратегия предпочтения* предполагает применение в качестве конкурентоспособных факторов качество товара и работ, включая дизайн, фирменный стиль, упаковку, сервисное обслуживание, соблюдение договорных обязательств и надежности поставок товаров и услуг.

*Стратегия приспособления* основана на повторении действий конкурентов в области товарной политики, распределения и ценообразования.

*Стратегия резкого отличия* требует, чтобы товар предприятия по качеству и характеристикам резко отличался от товара (услуги) конкурента.

Практическая реализация маркетинговых функций связана с процессом управления маркетингом, включая: 1. Анализ рыночных возможностей, потенциала предприятия 2. Отбор целевых рынков (ниши)

3. Разработку комплекса мероприятий по выходу на рынок. Это может быть более глубокое внедрение на традиционный рынок с существующим товаром (например, за счет увеличения объема выпуска товаров или услуг), выход с новым товаром на традиционный рынок, выход с существующим товаром на новый рынок, выход с новым товаром на новый рынок. Прежде чем выходить на рынок с товаром, предприятие должно быть уверено, что:

1. Предложенная им продукция найдет покупателя

2. Цена, которую предложит покупатель, будет не меньше, а больше, чем затраты на изготовление продукции

3. На рынке имеются в достаточном количестве и по доступным ценам сырье, материалы и прочие компоненты, необходимые предприятию для изготовления продукции.

Для этого проводятся маркетинговые исследования - элемент хозяйственного управления. Они охватывают производственно - сбытовую, снабженческую и торговую деятельность предприятия.

Маркетинговые исследования

Систематический сбор и анализ данных, проводимый в целях решения проблем маркетинга, задачей которых является уменьшение риска неадекватного поведения в этой области. Для сбора данных почти всегда используется выборка рынка (сегмент рынка, статистически отражающий рынок в целом, на который ориентируется сбыт компании; при этом применяются такие методы, как наблюдение, интервью и анализ продаж магазинов. Наиболее распространенным методом является интервью - оно может проводиться лично, по телефону или по почте, после анализа результатов (для чего обычно используется компьютер) могут делаться рекомендации относительно решения проблемы, лежащей в основе исследования. Исследование рынка использует методы маркетингового исследования, ограничивая свои цели выявлением размера рынка для товара определенного вида

# 45. Стратегическое и текущее планирование в строительстве.

*Стратегическое планирование* представляет собой совокуп­ность целевых действий и решений, которые определены руко­водством организации для достижения желаемых результатов.

В рамках стратегического планирования должны быть про­работаны управленческие решения по направлениям: распределение ресурсов; адаптация к внешним факторам;

подконтрольное координирование финансовых и производственных аспектов деятельности;

организационное стратегическое предвидение.

Ресурсы организации практически всегда ограничены. Зада­ча разработчиков стратегического плана сводится к тому, что­бы наиболее рационально распределить их с целью достичь ко­нечных результатов с минимизацией потребляемых ресурсов.

Адаптация к внешним факторам включает организацию вза­имодействий с внешней средой, в том числе с другими субъек­тами хозяйствования, правительством, местными органами уп­равления.

Целью внутренней координации является обеспечение эффек­тивной деятельности подразделений организации на основе пред­варительного выявления сильных и слабых сторон организации.

Организационное стратегическое предвидение строится на опыте прошлых стратегий и связано с изучением, обобщением и анализом, для чего и проводится новое стратегическое плани­рование.

Для достижения конечных результатов, предусмотренных планом, необходимо осуществить не менее качественное его исполнение.

В общем, виде процесс стратегического планирования состоит из следующих процессов: миссия организации; цели организации; оценка и анализ внешней среды; управленческое исследование сильных и слабых сторон; оценка стратегии; реализация стратегии; выбор стратегии; анализ стратегических альтернатив.

***Текущее планирование*** осуществляется с использованием показателей и требований по их реализации стратегического плана.

В текущем плане строительной организации осуществляется детальная разработка оперативных планов для организации *в* целом и ее отдельных подразделений. Это программы марке­тинга по выполнению строительно-монтажных работ и произ­водству материалов, деталей и конструкций, планы материаль­но-технического снабжения, планы по научным исследовани­ям, внедрению новой техники, новых материалов и перспектив­ных технологий.

# 48. Основы ценообразования в строительстве, методы определения сметной стоимости объектов строительства.

*Цена в строительстве представляет собой денежное выражение стоимости единицы строительной продукции и определяется количеством общественно необходимого труда, затрачиваемого на ее создание.*

Механизм ценообразования в строительстве имеет специфические особенности. Прежде всего, это связано с индивидуальным характером строящихся зданий и сооружений, особенно проявляющимся в гидротехническом строительстве, существенной зависимостью стоимости от конкретных, часто неповторяющихся условий строительства. Подобные обстоятельства не позволяют установить единые отпускные цены на продукцию строительства, как это делается в других отраслях народного хозяйства. Поэтому цена на строительную продукцию в подавляющем большинстве случаев определяется в индивидуальном порядке на основе сметной документации в соответствии с объемами работ, методами технологии производства работ и единичных расценок на отдельные виды работ. Поэтому для оценки стоимости строительной продукции разработана специальная система ценообразования. Действующая система ценообразования в строительстве включает в себя строительные нормы и правила — ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила», Государственные федеральные сметные нормативы — ГФСН-91, Методические указания, рекомендации и другие сметно-нормативные документы, необ­ходимые для определения сметной стоимости строительства.

При составлении сметных расчетов инвестором и подрядчиком могут применяться различные методы в зависимо­сти от условий контракта и общей экономической ситуации:

1. *Ресурсный метод* - калькулирование в текущих ценах и тарифах ресурсов, необходимых для реализации проектного решения, которые составляются исходя из проектных материалов, различных нормативных и других источников. Цены и тарифы на указанные ресурсы принимаются текущие на момент составления сметы, что позво­ляет определить сметную стоимость строительства на любой момент времени и учитывать дополнительные затраты на ресурсы в ходе осуществления строительства.
2. *Ресурсно-индексный метод* - сочетание ресурсного метода с системой *индексов* цен на ресурсы, исполь­зуемыхв строительстве.
3. *Базисно - индексный метод* — использование системы текущих цен и прогнозируемых индексов по отно­шению к стоимости, определенной в базисном уровне. Приведение к уровню текущих цен выполняется путем пе­ремножения базисной стоимости по отдельным видам работ в смете на соответствующий индекс по отрасли.
4. *Базисно - компенсационный метод* — суммирование стоимости исчисленных в базисном уровне сметных цен и определенных расчетами затрат, связанных с ростом цен и тарифов на потребляемые в строительстве ресур­сы.

При этом методе стоимость определяется в два этапа: 1) определяется базисная стоимость по сметным нормам ЕРЕР 1984,1991г.; 2) при оплате работ проводится расчет дополнительных затрат, вызванных реальными измене­ниями цен, т.е. определяют компенсационный фонд.

В условиях, рыночных, отношении, ресурсный и ресурсно-индексный методы имеют приоритетное значение.

Индексы стоимости- это отношение текущих (прогнозных) цен к базисным ценам на один и тот же материал.

# 49. Бизнес план, его назначение, порядок разработки, основные разделы.

*Бизнес-план* — документ, обосновывающий экономическую целесообразность строительства объекта. Он содержит ответы на вопросы: что надо производить, как повысить конкурентоспособность производимого товара, какие нужны кредиты и когда их нужно и возможно будет возвратить, какие сопровождения нужны для продвижения товара.

Бизнес-план служит основой при переговорах с будущими заказчиками и инвестора­ми. Он дает возможность определить жизнеспособность будуще­го объекта содержит рекомендации, как должно развиваться производство, служит основанием для получения финансовой поддержки от внешних инвесторов.

Бизнес-план обычно состоит из следующих разделов:

*Резюме,* в котором показывается назначение объекта строительства, что вновь создаваемое предприятие собирается производить, за счет чего, чем производимый товар будет отличаться от продукции конкурентов и почему потребители должны захотеть приобрести именно его. В резюме даются основные финансовые результаты, которых следует ожидать от дела в будущем:

*Виды товаров (работ и услуг)* — содержит информацию о номенклатуре существующих и новых видов товаров, работ и услуг, в чем состоит преимущество технологий производства работ.

*Рынки сбыта* — приводится анализ существующих рынков сбыта, предложения по расширению сферы влияния.

*Конкуренция на рынке сбыта* — содержит анализ рыночной конъюнктуры, конкурентов, их стратегии, тактику.

*План маркетинга* содержит цели и стратегии маркетинга, ценообразования, схемы распространения работ и услуг, реша­ет вопросы рекламы, формирования общественного мнения.

*План производства* содержит сведения о производственной мощности будущего объекта строительства.

*Организационный план* — приводятся сведения об организа­ционной структуре подрядной фирмы, о ее персонале

*Правовое обеспечение* указываются дата создания, приводятся сведения о регистрации, учредительные документы, номер лицензии на право работ, форма собственности, копии договоров или отзывы о работе с другими организациями.

*Оценка рисков и страхование* — определяется степень риска и целесообразность участия в данном предприятии, рассматри­ваются вопросы страхования объектов строительства, выполне­ния работ и оказания услуг.

*Финансовый план* — содержит объемы выполнения работ, прибыль, себестоимость, план доходов и расходов, движение денежных средств, баланс.

*Стратегия финансирования* — содержит сведения: сколько нужно средств для реализации проекта, где можно получить кредит и в какой форме, условия, когда можно ожидать возвра­та вложенных средств.

На основании результатов разработки бизнес-плана заказчик выходит в местные органы власти с ходатайством о намерениях строительства в данном районе намечаемого объекта.

После получения положительного заключения на ходатай­ство о намерениях заказчик приступает к разработке Технико-экономического обоснования инвестиций в строительство. Раз­работка Технико-экономического обоснования инвестиций про­водится с целью принятия решения о хозяйственной необходи­мости, технической возможности, коммерческой, экономичес­кой и социальной целесообразности инвестиций.

В случаях, когда Бизнес-план разрабатывается после разра­ботки ТЭО инвестиций, материалы ТЭО инвестиций служат обоснованием для его разработки. Бизнес-план в этом случае фор­мируется для подтверждения платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия или иного объекта инвестирования.

**52. Показатели эффективности инвестиций.**

Под *инвестициями* понимают денежные средства, целевые бан­ковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интел­лектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской деятельности и других видов деятельности в целях получения доходов (прибыли).

Эффективность инвестиций (Э) определяется соотношением результата от вложений (К) и инвестиционных затрат (3). Для определения эффективности инвестиций в какой-либо объект или предприятие разрабатывается инвестиционный проект, в котором дается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе описание проекта строительного объекта и практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Основными показателями эффективности инвестиционного проекта являются:

1) *показатели коммерческой (финансовой) эффективности*, отражают финансовые последствия реализации проекта;

2) *показатели бюджетной эффективности*, учитывают финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального или местного бюджета;

3) *показатели экономической эффективности*, учитывают затраты и результаты связанные с реализацией инвестиционного проекта.

В настоящее время общепризнанным методом оценки инвестиционных проектов является метод дисконтирования, т.е. приведение разновременных доходов и расходов, осуществляемых в рамках инвестиционного проекта, к единому ( базовому) моменту времени . на его основе рассчитываются следующие критерии.

1. **Показатели экономической эффективности инвестиционного проекта.**

Сравнение инвестиционного проекта и выбор наилучшего из них осуществляется с использованием 4 основных интегральных показателей:

1. Чистое дисконтирование доходов ЧДД или чистая приведенная стоимость или интегральный эффект;
2. Индекс доходности ИД или прибыльность;
3. Внутренняя норма доходности (прибыли, рентабельности) ВНД;
4. Срок окупаемости СО
   1. **Методы чистого дисконтированного дохода.**

Этот метод является основным критерием целесообразности реализации проекта. Он основан на расчете интегрального экономического эффекта от инвестирования и рассчитывается как разность дисконтированных денежных поступлений и дисконтированных денежных оттоков, связанных с реализацией инвестиционного проекта за весь период.

*Величина ЧДД определяется*:

1. при единовременных кап. вложениях. и различных результатов на t-том шаге расчетов величина ЧДД определяется как сумма результатов по всем шагам расчета продисконтированного во времени и минус единовременные затраты

ЧДД = ∑ Rt \* αt2 – З0

Rt – результаты или поступления денежных средств на t-том шаге расчетов,

αt2 = 1 /(1+Е)t - коэффициент дисконтирования (настоящее)

Т – расчетный период измеряемый в шагах

З0 – единовременные затраты

t – шаг расчета

1. при единовременных кап. вложениях и одинаковых по периодам результатов

ЧДД = ∑ Rt \* α t4 – З0  α t4 = 1- (1 + Е)-t / Е

Существует правило в соответствии, с которым к реализации принимаются проекты, у которых величина ЧДД > 0, в этом случае проект является эффективным, если ЧДД< 0 проект не эффективен, если = 0, то неприбылен и не эффективен.

1. при осуществлении неодномоментных инвестиций, а по частям на протяжении определенного периода времени ЧДД определяется:

ЧДД = ∑ (Rt \ (1+ Е) t ) - ∑ (Зt \ (1+Е) t)

* 1. **Индекс доходности**определяется соотношением результатов и затрат дисконтных во времени, чем больше значение данного показателя тем эффективнее проект.

ИД = ∑ (Rt \ (1+ Е)t ) **\** ∑ (Зt \ (1+Е)t) >1,

ИД= ЧДД \ ∑ (Зt \ (1+Е) t ).

* 1. **Внутренняя норма доходности ВНД**

ВНД это норма дисконта, при которой дисконтируемая стоимость притоков реальных денег = дисконтируемой стоимости оттоков реальных денег.

∑ (RТ \ (1+ Е вн) t ) = ∑ (Зt \ (1+Е вн) t)

Значение данного показателя определяется путем интеграции, т.е. методом последовательного приближения.

Величина ВНД определяется по формуле:

ВНД = Е1 +( ЧДД (Е1) \ ЧДД (Е1) - ЧДД (Е2))\* (Е2 - Е1 );

Е1- нижняя граница интервала нормы прибыльности опр. в %,

Е2 – верхняя граница нормы прибыли, назначается произвольно.

Достоинство этого метода: учитывает потерю ценности будущих поступлений.

Недостаток: зависит от объема финансирования.

* 1. **Срок окупаемости или период окупаемости**.

СО это время за которое поступление от производительной деятельности предприятия покрывают затраты на инвестиции. Определяется в месяцах, годах. Расчет СО:

1) если сумма ден. поступ. одинакова по шагам расчета СО = З0 \ R ; (∑ Зt / R)

R- ежегодные денежные поступления от реализации инвестиционного проекта

З0 - единовременные затраты

Зt – денежные оттоки на т-том шаге расчета

2) если сумма ден. пост. различна по шагам расчета производится пошаговый расчет, т.о. чтобы инвестиции превышали или были равны ден. поступления на ti -ом шаге расчета З0 ≥ ΣRti ,

а) если затраты на ti шаге расчета будут = З0 =Σ Rti → ti – срок окупаемости

б) если для следующего шага расчета поступления больше чем инвестиционные затраты, то период окупаемости находится в интервале от ti – до t i +1 . В данном случае ti представляет собой целое число периодов. Для того чтобы определить более точный период окупаемости надо определить разность между (З0 - ΣRti ) / ΣRti +1.

Существует правило в соответствии, с которым к реализации принимаются проекты, у которых величина ЧДД > 0, ИД>1, ВНД>% - ой ставки по кредитам и срок окупаемости минимален.

***Показатели эффективности инвестиций***могут быть получе­ны путем сопоставления результата (Р) и затрат (3) между собой различными способами:

1) показатель вида Р/3 max характеризует результат, получен­ный на единицу затрат. Например, рентабельность капитальных вложений, представляющая отношение прибыли к единовремен­ным затратам;

2) отношение 3/Р min означает удельную величину затрат, приходящихся на единицу достигаемого результата. Примером такого вида показателя может служить срок окупаемости инвестиций, определяемый как отношение дополнительных единовременных затрат к приросту прибыли реконструируемого предприятия;

3) разность (Р-3) max характеризует величину превышения результатов над осуществленными затратами. В таком виде вы­ступает, например, показатель «интегральный эффект», отражаю­щий превышение стоимостных оценок приведенных результатов над совокупностью приведенных затрат за расчетный период;

4) разность (3—Р) min показывает превышение затрат над по­лучаемым при этом результатом. Сумма приведенных капиталь­ных и эксплуатационных расходов может быть отнесена к данно­му виду показателей оценки экономической эффективности ва­риантов реализации инвестиций. Определение приведенных затрат по сравниваемым вариантам может осуществляться с учетом умень­шения текущих издержек за счет увеличения единовременных вложений;

5) показатель (Р- З) / З --->max характеризует относительную величину эффекта (эффект, получаемый с единицы затрат);

6) показатель (Р-З) / Р ---> max отражает удельную величину эффекта, приходящегося на единицу получаемых результатов.

# 50. Анализ финансово-экономической устойчивости строительной организации.

Финансовое состояние - это комплексное состояние, характеризующее системы показателей отражающих наличие размещение использования финансовых ресурсов, и является результатом взаимодействия всех элементов системы финансовых отношение предприятия определение всех совокупных производственно-хозяйственных факторов.

Финансовое состояние зависит от результатов его производительной, коммерческой и финансовой деятельности.

Различают внутренний и внешний анализ финансового состояния.

Внутренний анализ осуществляется для нужд управления предприятием, его результаты используются для планирования контроля и прогнозирования финансового состояния.

Внешний анализ осуществляется внешними субъектами анализа. Содержание этого анализа определяется интересами собственников, партнеров управляющих и контролирующих органов.

Основное содержание внешнего финансового анализа:

1. Анализ абсолютного показателя прибыли

2. Анализ относительного показателя рентабельности

3*.* Анализ финансового состояния, рыночной устойчивости, ликвидности баланса, платежеспособности предприятия.

4. Анализ эффективности использования заемного капитала, экономическая диагностика финансового состояния предприятия, рейтинговая оценка эмитента.

Основными факторами определяющими Финансовое состояние:

1. Выполнение финансового плана и пополнение, по мере возникновения потребностей, собственного капитала.

2. Скорость оборачиваемости оборотных средств (активов).

# 51. Экономические показатели строительного комплекса в рыночных условиях.

Экономические показатели строительного комплекса:

*•* Производственные затраты в процентах от выручки СМР

• Балансовая прибыль в процентах от общей выручки

• Чистая прибыль в процентах от общей выручки

• Налоги, выплачиваемые из прибыли на одного рабочего

• Выработка по доходу

• Индивидуальный доход на одного работника в год

• Индивидуальный доход в процентах от общего дохода

• Зарплата в процентах от общего дохода

• Среднемесячная заработная плата

• Дивиденды в процентах к общему доходу

• Дивиденды в процентах к заработной плате

• Коэффициент капиталоотдачи

• Инвестиции

# 53. Показатели народнохозяйственной эффективности инвестиций.

Показатели народно-хозяйственной экономической эффективности учитывают результаты и затраты выходящих за пределы прямых финансовых интересов участников инвестиционных проектов. Они отражают эффективность проекта с точки зрения всего народного хоз-ва вцелом, а также субъектов РФ, регионов и т.д.

Сравнение различных проектов предусматривающих участие гос-ва, и выбор наилучшего из них, производится по максимальному значению показателя' интегрального народно-хозяйственного эффекта.

При расчете показателей учитываются:

- конечные производственные результаты (выручка от реализации на внутреннем и внешнем рынке всей продукции кроме продукции, потребляемой российскими предпринимателями- участниками)

- социальные и экологические результаты, рассчитанные исходя из совместного воздействие всех участников проекта на здоровье населения, соц. И экологическую обстановку в регионах.

- прямые финансовые результаты

- кредитные займы иностранных государств, банков и фирм и т.д.

# 55. Коммерческая эффективность инвестиций.

Коммерческая эффективность отражает финансовые последствия реализации проекта для его непосредственных участников. Определяется соотношением финансовых результатов, обеспечивающих требуемую норму доходности.

Расчеты коммерческой эффективности предполагают установ­ление финансовой обоснованности инвестиционных проектов путем *анализа потока реальных денег.*

При реализации инв. проекта различают *три вида деятельности: инвестиционную, опе­рационную (производственную) и финансовую.* В рамках каж­дого вида деятельности исследуется приток и отток денежных средств. Под потоком реальных денег понимается разность меж­ду притоком и оттоком денежных средств по каждому виду де­ятельности в анализируемый период осуществления проекта. Д= П- О

Сальдо реальных денег представляет собой разность между при­током и оттоком денежных средств от трех видов деятельности.

*Поток* реальных денег *от инвестиционной деятельности* обусловливается покупкой или получением в аренду земель, возведением зданий и сооружений, приобретением машин и механизмов, изменением оборотного капитала, ликвидацией основных фондов и т.д.

*Операционная (производственная) деятельность* обеспечива­ет доходы от реализации продукции и оказания услуг, внереа­лизационные доходы, текущие издержки, амортизацию зданий и оборудования, налоги и т.д.

Приток реальных денег от финансовой деятельности осуще­ствляется за счет собственного капитала (акции, субсидии и др.), краткосрочных и долгосрочных кредитов; отток денег — за счет погашения задолженности по кредитам и выплаты дивидендов.

*Сальдо накопления реальных денег* (В) за период *Т* равно сумме потоков реальных денег от 3-х видов деятельности.

*В(Т) = Σ b(t)*

где *b(t)* - текущее сальдо денежных средств на t-м шаге составит

*b(t)* = *Dt(ф)* + *Dt(о)* + *Dt(ф)*

При *В(Т) >* 0 имеются свободные денежные средства на f-м шаге. Необходимым условием реализации инвестиционного про­екта является положительное текущее сальдо и сальдо накопленных реальных денег в любом временном интервале. Отрицательное сальдо свидетельствует о необходимости привлечения инвестором дополнительных собственных или заемных средств.

# 56. Бюджетная эффективность инвестиций.

Бюджетная эффективность характеризует влияние результатов и затрат осуществления проекта на доходную и расходную части бюджета (федерального, регионального, местного). Основным показателем оценки бюджетной эффективности про­екта является бюджетный эффект, определяемый для каждого периода осуществления данного проекта в виде разности доходов и расходов соответствующего бюджета по его реализации. Бt= Дt - Рt

В состав бюджетных доходов от реализации проектов вкл.:

* таможенные пошлины и акцизы
* эмиссионный доход от выпуска ц.б. для осуществления инвестиционного
* проекта Дивиденды по акциям и другим ценным бумагам принадлежащим гос-ву
* все налоговые поступления
* % за пользование гос-ми кредитами штрафы и санкции

Состав расходов:

* средства выделенные для бюджетного финансирования
* гос. кредиты
* льготы по налогообложению устанавливаемые для участников инвест проектов
* бюджетные средства для компенсации возможного риска
* выплаты по государственным ц.б.

С точки зрения государства, чем выше бюджетная эффективность, тем выше должна быть доля участия государства в данном инвестиционном проекте.

# 57. Экономическая сущность фактора времени в строительстве.

Интересы инвестора и подрядчика при определении показателей экономической эффективности существенно различаются.

Рассмотрим фактор времени и его учет применительно к ин­вестору.

1. *Досрочный ввод построенного объекта (комплекса) в эксплуатацию.* Досрочный ввод дает возможность заказчику (ин­вестору) получить дополнительную прибыль (Эдв), определен­ную выражением Эдв = Ен К (Тд-Тф),

где Ен— ожидаемая эффективность создаваемого производства (руб./руб. в год); *К* — величина капитала, инвестируемого в производство, руб ; Тд— договор­ный срок ввода объекта, Тф — фактический срок ввода объекта.

Естественно, если Тд *<* Тф *,* т.е. срок ввода задерживается, инвестор теряет ожидаемую прибыль, что проявляется в отри­цательном значении расчетного эффекта.

Строительная организация не заинтересована в ускорении ввода строящегося объекта, поэтому при заключении подрядных договоров инвесторы включают пункты, оговаривающие экономическую ответствен­ность и экономическую заинтересованность подрядчиков. Такая заинтересованность создается обычно обязательством инвес­тора перечислять в случае досрочного ввода объекта генераль­ной подрядной строительной организации конкретную сумму.

Под «замороженными» капита­ловложениями подразумеваются средства, переданные подряд­ной организации для осуществления строительства. Будучи изъятыми, из оборота, они перестают приносить прибыль их владельцу (заказчику) вплоть до момента сдачи готового объек­та и таким образом представляют собой для инвестора потери от «замораживания».

Потери от замораживания будут максимальны в случае предоплаты и минимальны при оплате за готовую продукцию. В зависимости от продолжительности строительства и точности расчета применяются следующие формулы: А) при продолжительности строительства измеряемые годами

Пзам = Е' Σ (Кi н.и + П i- 1зам – 1 – Кi вв),

где Е'— коэффициент эффективности капитальных вложений, руб./руб. в год. В отличие от коэффициента планируемой (ожидаемой) эффективности, который фигурирует в расчетах эффекта от досрочного ввода, в данной фор­муле в качестве такого коэффициента могут выступать: нормативный показа­тель, доводимый до строительной организации вышестоящим (например, го­сударственным) органом; достигнутый уровень рентабельности производства, из которого изымаются деньги для осуществления строительства; банковский процент (оплата за кредит и т.д.); Кi н.и — капитальные вложения, освоенные к концу j-ro года строительства нарастающим итогом. Например, если строи­тельство осуществляется 5 лет и осваивают по 2 млрд руб., то Кi н.и для каж­дого года строительства составит 2, 4, 6, 8, 10 млрд руб.; П i- 1зам — потери от «замораживания» в предыдущем расчетном году; Кi вв — стоимость введен­ных к г-му году очередей строительного комплекса; *t* — продолжительность строительства, годы.

Б) Величину потерь, в случае если строительство продолжается относительно небольшое время (например, несколько месяцев), можно определить по формуле

Пзам = Е" (К1 + К2 + …+ К n-1 +Кn/2), где *Е"*— коэффициент эффективности капитальных вложений, руб./руб. в пе­риод; К1 + К2 + …+ К n-1— капитальные вложения, освоенные к концу периода строительства (месяца, квартала); *п* — число этих периодов.

***Для подрядных орг***. Резервом снижения себестоимости СМР, является экономия затрат расходуемых пропорционально времени осуществления строительства. Эти затраты сосредоточены в накладных расходах строительной организации (это оплата труда админ. хоз. персоналу, содержание канцелярии и т.д.). Подобные затраты принято называть *условно-постоянными.* При сокращении продолжительности строитель­ства их экономия составит

Эн.р=Кп \* Нр (1 – (tф/tпл)),

где Эн.р — экономия (перерасход) условно-постоянной части накладных расходов при сокращении (затягивании) продолжительности строительства, Кп— коэффициент, учитывающий удельный вес условно-постоянной части накладных расходов в их общей величине, Нр— сумма накладных расходов по смете строящегося комплекса (объекта), tф, tпл — плановая и фактическая продол­жительность строительства комплекса (объекта)

Огромные потери в последние годы подрядные организации несут в связи с затягиванием (запаздыванием) платежей и инф­ляцией (Э3.и). Эти два канала финансовых потерь связываются воедино, так как потери от инфляции пропорциональны време­ни задержки платежей:

Э з.и = К ∆Т (Ес+ŋгод)

где *К* — сумма средств, задерживаемых к выплате, ∆Т — величина задержки выплат, доли года; *Ес* — коэффициент экономической эффективности (рента­бельности) строительной организации, ŋгод — уровень инфляции в годовом ис­числении, равный, в свою очередь, ŋгод = I год - 1

где I год — индекс изменения цен на строительную продукцию в течение года

# 59. Договорные цены

В России подрядчик на строительство объекта, как правило, определяется на конкурсной основе путем проведения торгов. В этих условиях структура сметы формируется заказчиком с разбивкой сводного сметного расчета на отдельные части с выделением отдельных объектов или видов строительно-монтажных работ, для выполнения которых заказчик имеет намерение пригласить отдельных подрядчиков. Сумма сметных стоимостей по всем лотам образует сводный сметный расчет. Стоимость объекта строительства, определенная в проекте, является коммер­ческой тайной заказчика. Подрядчик или подрядчики, имеющие намерение принять участие в торгах, выкупив за небольшую сум­му тендерную документацию, сами определяют стоимость строи­тельства объекта, за которую они могут его построить.

После подведения итогов и определения подрядчика между за­казчиком и подрядчиком заключается контракт или договор на выполнение определенного тендером или отдельными лотами объема работ. Важнейшей статьей контракта и для заказчика, и для подрядчика является цена контракта, которая определя­ется на основании обоюдно приемлемых финансово-экономичес­ких условий. К началу обсуждения договорной цены заказчик располагает сметой, составленной проектировщиком при разра­ботке проекта. Подрядчик в пакете тендерных предложений представляет заказчику свою оценку стоимости строительства, в которой показывает предполагаемые издержки производства и планируемую прибыль. В крайне редких случаях заказчик и подрядчик сразу же находят обоюдно приемлемое решение.

На основе текущего (прогнозного) уровня стоимости, опреде­ленного в составе сметной документации, заказчики и подряд­чики формируют договорные цены на строительную продукцию. Договорные цены могут быть *открытыми,* т.е. уточняемыми в соответствии с условиями договора (контракта) в ходе строи­тельства, или *твердыми (окончательными).*

ДЦ= (себестоимость + плановые накопления ) \* НДС

При проведении торгов ДЦ стройки устанавливается после оценки и сопоставления предложений, представленных подрядчиком, а в случаях, когда торги не проводятся, - на основании согласования ее между заказчиком и подрядчиком.

На основании совместного решения оформляется *протокол согласования (ведомость) договорной цены* на строительную продукцию, являющуюся неотъемлемой частью договора под­ряда.

Принятая заказчиком и подрядчиком договорная цена на строительную продукцию может быть пересмотрена по согласо­ванию сторон.

За итогом договорной цены на строительную продукцию по­казывается отдельной строкой сумма НДС.

# 60. Статистические группировки, применяемые при изучении незавершенного строительства.

Незав стр-во- совокупность незаконченных и не введенных в действие объектов и стоек.

Задача статистики - разработать показатели характеризующие абсолютный размер, его самостоятельный уровень, изучать состав незавершенного строи­тельства изучить его состав и уровень готовности.

Размер незавершенного строительства это моментный показатель, т.е. его размеры определяются по состоянию на определенную дату (обычно на начало или на конец отчетного периода). Учет ведется в натуральных единицах (производственной мощности, число объектов, вместимость и размер строящихся зданий); в денежных единицах.

Незавершенное строительство в денежном выражении - фактические ос­воения капитальных вложений по начатым и в любой степени незаконченными и не введенным в действие строительных объектов по состоянию на определен­ную дату.

В состав нез стр входят след группы:

* 1. строящиеся объекты
  2. временно приостановленное стр-во
  3. законсервированное стр
  4. окончательно прекращенное

Показатели степени готовности.

*А) показатели готовности в которых за ед-цу счета принят объект:*

1) степень готовности объекта= инвестиции, выполненные с начала стр-ва/ сметн ст-ть объекта

2) степень готовности нез стр-ва = новое стр на конец отчетного периода / смет ст-ть объектов нез стр

Б) показатели готовности в кот-х за ед-цу счета принята стройка в целом

1) степень готовности стройки= инвестиции с начала стр по всем объекктам стр / сметн ст-ть стройки

2) степень готовности по вводу в действие стройки = сметн ст-ть введенных в действие объектов / сметн ст-ть стройки.

Полная сметная ст-ть объекта это все затраты выполненные при возведении и укомплектации данного объекта + затраты относящиеся ко всей стройки пропорциональны сметной стоимости объекта.

# ВОПРОСЫ

1. Роль и место строительства народного хозяйства.
2. Инфраструктура строительного комплекса.
3. Аудит, цели, основные понятия.
4. Подрядные и хозяйственные способы строительства.
5. Особенности применения лизингов строительства.
6. Экономическая сущность производственного труда. Резервы и факторы роста производительности труда. Методы измерения.
7. Статистическое изучение динамики затрат на строительную продукцию.
8. Банкротство строительной организации и пути выходы из этого состояния.
9. Прибыль и рентабельность деятельности строительного предприятия.
10. Статистическое изучение влияние структуры работ на динамику производительности труда.
11. Приватизация государственных и муниципальных строительных организаций.
12. Финансовый менеджмент как учебная дисциплина и как наука.
13. Экономико-математические методы и их применение в строительство (корреляционная зависимость, коэффициент корреляции).
14. Экономика технического прогресса в строительстве. Экономическая эффективность приме­нения нововведения в строительстве.
15. Ипотека, понятие и сущность.
16. Организация оплаты труда в строительстве.
17. Сметная стоимость строительства.
18. Экономическая суть амортизации основных фондов.
19. Эффективность использования оборотных средств.
20. Сметная и фактическая прибыль предприятия.
21. Сметный, плановый, фактический уровень рентабельности.
22. Сметные затраты на оплату труда - один из элементов прямых затрат.
23. Сметные затраты на эксплуатацию строительных машин.
24. Сметное дело и ценообразование в строительстве.
25. Динамические ряды: понятие, назначение, показатели, порядок их определения.
26. Экономические индексы: понятие, назначение, виды, порядок исчисления.
27. Статистическое изучение трудовых ресурсов.
28. Средние величины: понятие, назначение, виды, порядок исчисления.
29. Анализ выполнения договоров на строительство объектов и домов. Его направление и оцен­ка влияния на финансовое состояние.
30. Анализ производительности труда оценка факторов влияния на ее динамику.
31. Основные фонды: состав и структура. Эффективность их использования.
32. Цели и задачи строительного проектирования.
33. Статистическое изучение основных фондов.
34. Основы нормирования труда в строительстве.
35. Подсчет объемов строительно-монтажных работ (земляные, каменные, бетонные, монтаж­ные).
36. Технологические карты. Проект организации.
37. Сетевые графики и календарный план в строительстве.
38. Формы собственности в строительстве и их особенности.
39. Рынок и его характерные черты.
40. Методы и принципы бухгалтерского учета.
41. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в строительстве.
42. Хозяйственное и трудовое право.
43. Управление лизинговыми операциями в строительной отрасли. Расчет лизинговых плате­жей.
44. Цели, задачи, содержание и формы стратегического маркетинга в строительной отрасли.
45. Стратегическое и текущее планирование в строительстве.
46. Анализ безубыточности и оценка запасов финансовой прочности строительной организа­ции.
47. Способы определения сметной стоимости строительства и состав сметной стоимости.
48. Основы ценообразования в строительстве, методы определения сметной стоимости объектов строительства.
49. Бизнес план, его назначение, порядок разработки, основные разделы.
50. Анализ финансово-экономической устойчивости строительной организации.
51. Экономические показатели строительного комплекса в рыночных условиях.
52. Показатели эффективности инвестиций.
53. Показатели народнохозяйственной эффективности инвестиций.
54. Показатели сравнительной экономической эффективности инвестиций.
55. Коммерческая эффективность инвестиций.
56. Бюджетная эффективность инвестиций.
57. Экономическая сущность фактора времени в строительстве.
58. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в строительстве.
59. Договорные цены.
60. Статистические группировки, применяемые при изучении незавершенного строительства.