

## Тема

Финансы строительства

## План

1. Основные технико-экономические особенности строительства и их отражение в организации финансов.
2. Состав затрат на строительные-монтажные работы и их стоимость.
3. Оборотные средства строительства.
4. Выручка от реализации и прибыль.

Накладные расходы - административно-хозяйственные расходы, расходы по обслуживанию рабочих, расходы по организации и производству работ и прочие. \*

Размер данных затрат определяется по каждому объекту строительства путем составления сводной сметы — основного документа, определяющего полную сметную стоимость стройки. Она является основанием для финансирования стройки и осуществления расчетов с заказчиком. Вместе с указанными прямыми затратами и накладными расходами полная сметная стоимость включает плановую прибыль.

Наряду со сметной стоимостью в строительстве различают три вида себестоимости: сметная, плановая, фактическая.

Сметная себестоимость — меньше полной стоимости на сумму плановой прибыли. ,

Плановая себестоимость — меньше сметной себестоимости на сумму планируемой экономии от снижения себестоимости работ.

Фактическая себестоимость — отражает всю величину производственных затрат, определяемых по данным бухгалтерского учета. Она предусматривает не только затраты, намечаемые сметой, но и другие фактические расходы, штрафы,

пени, неустойки за простой транспортных средств, нарушение договора подряда, недостачу материалов и другие непроизводственные расходы.

Для определения плановой себестоимости составляется смета Затрат на производство строительно-монтажных работ. При планировании и учете эти затраты группируются по следующим статьям: материалы, основная заработная плата рабочих, затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов, накладные расходы. При планировании себестоимости учитывается возможность снижения затрат на производство за счет повышения производительности труда, сокращения продолжительности строительства, экономии материалов, повышения технического уровня строительного производства, улучшения использования машин и механизмов, повышения качества работ.

### III. ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА

Состав и структура оборотных средств подрядных организаций обусловлены технико-экономическими особенностями капитального строительства. Так, в составе оборотных средств нет готовой продукции, значительный удельный вес имеют расчеты и денежные средства. Размер незавершенного производства определяется не только условиями производства, но и

. ' 128

действующим порядком расчетов между заказчиком и\* подрядчиком.

Потребность подрядных организаций в собственных оборотных средствах определяется путем их нормирования. Методы нормирования оборотных средств аналогичны методам, применяемым в промышленности. Вместе с тем в нормировании отдельных статей имеются особенности, связанные со спецификой деятельности строительных организаций.

Так, при определении норматива по основным материалам, конструкциям и деталям в тех случаях, когда проектом организации работ предусмотрена комплектация конструкций и деталей на строительных площадках, при расчете подготовительного запаса учитывается необходимое для этого время. Оно определяется на основании данных проектно-сметной документации.

Например, согласно проекту организации работ до начала монтажа жилого здания на строительную площадку должен быть завезен комплект конструкций и деталей на один этаж. При продолжительности комплектации этих деталей в 15 дней и монтажа комплекта в 27 дней общая подготовительная норма запаса

составит 21 день  $1 - \frac{1}{2} = 1.5$ .

Если период комплектации конструкций и деталей превышает период их монтажа, норма оборотных средств на этот период определяется по формуле:

и  $N_{\text{к}} \cdot \frac{P_{\text{к}}}{P_{\text{м}}}$

где  $N_{\text{к}}$  — норма оборотных средств на период комплектации;

$P_{\text{к}}$  — период комплектации конструкций и деталей;

$P_{\text{м}}$  — период монтажа конструкций и деталей.

Например, по условиям, предусмотренным проектом организации работ, до начала монтажа один этаж здания должен быть укомплектован в течение 30 дней конструкциями и деталями. Продолжительность монтажа комплекта - 20 дней. Норма оборотных средств составит! на

период комплектации - 20 дней  $\frac{30}{20} = 1.5$  на период монтажа - 10 дней (20:2), общая норма - 30 дней (20+10).

Если монтаж конструкций и деталей производится по часовому графику непосредственно с транспортных средств ("с колес"), потребность в этом виде запаса отпадает и норматив оборотных средств на складские запасы конструкций и деталей не исчисляется. •

" "" 129

Норматив по незавершенному производству строительного производства по-разному определяется для домостроительных комбинатов и трестов жилищного строительства, осуществляющих типовое строительство поточным методом, и обще-строительных организаций. Для первой группы строительных организаций норматив должен обеспечить покрытие затрат по незавершенному производству в период нормативной или плановой продолжительности строительства на всех объектах, одновременно находящихся в незавершенном строительстве, от начала строительства до его полного окончания, включая время, необходимое для приемки-сдачи готовых объектов и предъявления счетов в банк для оплаты. Количество объектов в условиях поточного производства зависит от продолжительности строительства и шага потока, который характеризует периодичность начала строительства каждого объекта в днях.

Например, при годовом плане ввода в действие 40 домов шаг потока равен 9 дням (360:40).

Число домов, находящихся одновременно в незавершенном строительстве, определяется путем деления нормативной продолжительности строительства одного объекта на величину шага потока/Так, при продолжительности строительства каждого дома данной группы однотипных объектов в 72 дня и запуске в строительство объектов через каждые 9 дней в процессе незавершенного строительства должно находиться 8 домов (72:9).

Норматив оборотных средств по незавершенному производству для первой группы строительных организаций определяется по формуле:

$$нп = 3.оп-кнз.опс,$$

где НП — норматив оборотных средств по незавершенному производству;

3 — средний размер однодневных затрат по сметной стоимости, исходящей из годового плана ввода в действие готовых объектов;

ОП — средняя продолжительность строительства объектов в днях, включая время, необходимое для оформления актов и счетов и сдачи их в банк для оплаты;

Кц., — коэффициент нарастания затрат;

Опс'— отношение плановой себестоимости строительно-монтажных работ к сметной стоимости.

130

Коэффициент нарастания затрат выражает отношение незавершенного производства, приходящегося в среднем на один из объектов, к сметной стоимости объекта и определяется по формуле: ^

$$К- \frac{У_1СД+У_2ССД-1}{4.У_3(СД-2)+ \bullet \bullet + УИ(СД-Н)} Р.Ш_{\sim}.СД100 \text{ "" "" } Л$$

где У 1,2,3, ....н -удельный вес затрат соответствующего месяца или другого периода, через который запускается в строительство каждыйследующийдом, в общей стоимости дома или комплекта;

СД ~ число домов, находящихся одновременно в незавершенном производстве, по которым произведены за-траты первого месяца (периода) строительства; СД—1, СД—2,..., СД-Н - количество домов, по которым произведены затраты первого, второго и т.д. месяца (периода).

При равномерном распределении затрат по месяцам (периодам) строительства коэффициент нарастания затрат определяется по упрощенной формуле:

$$У(СД-1)$$

$$Кнзв \sim 2Л6Г'$$

Для расчета отношения плановой себестоимости строительно-монтажных работ к сметной стоимости (Опс) необходимо из сметной стоимости строительства вычесть плановые накопления и установленное задание по снижению себестоимости строительно-монтажных работ. .

Общая сумма норматива определяется как средневзвешенная величина по удельному весу однородных групп объектов, вводимых в эксплуатацию в планируемом году, или путем суммирования нормативов, рассчитанных для каждой группы объектов.

По второй группе подрядных организаций в условиях ежемесячных расчетов между подрядчиком и заказчиком за выполненные строительно-монтажные работы норматив устанавливается в размере 10 процентов годового объема работ, выполняемых собственными силами, что соответствует 36-дневным затратам на производство по сметной стоимости и позволяет подрядчику обходиться без денег заказчика в течение шести дней по истечении отчетного периода, необходимых для оформления расчетных документов и нормативного документооборота. Указанный норматив формируется за счет собственных средств подрядных организаций.

131

В отдельных случаях в финансовых планах предусматриваются бюджетные ассигнования на прирост норматива собственных оборотных средств и другие мероприятия.

Источники финансирования прироста норматива собственных оборотных средств, а также источники и порядок восполнения их недостатка в подрядных строительно-монтажных организациях в основном те же, что и в промышленности.

#### IV. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ И ПРИБЫЛЬ

Выручка подрядных организаций от реализации продукции складывается из следующих сумм:

- сметной стоимости строительно-монтажных работ, выполненных и сданных заказчику в течение года;
- сметной стоимости собственных капитальных вложений;
- суммы, получаемой подрядной организацией сверх сметной стоимости выполненных работ;
- изменения остатков неоплаченных заказчиками работ на начало и конец планируемого года;
- доходов от реализации на сторону продукции подсобных предприятий.

Согласно Положению "О составе затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли" выручка от реализации определяется либо по мере оплаты продукции (работ, услуг), либо по мере отгрузки товаров (выполнения работ, услуг) и предъявления покупателю (заказчику) расчетных документов.

Метод расчета выручки определяет само предприятие на ряд лет исходя из условий хозяйствования и заключенных договоров.

Конечный финансовый результат (прибыль или убыток) подрядных организаций складывается из финансового результата<sup>^</sup> реализации выполненных строительно-монтажных работ, основных средств и иного имущества и доходов от внереализационных операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям<sup>^</sup>

Плановая прибыль от реализации выполненных работ может быть определена двумя методами. ,

1. Нормативным — по формуле:

132

где П,<sup>п</sup>- плановые накопления от сметной стоимости;

Эс— экономия ел\* снижения сметной стоимости

строительно-монтажных работ, планируемых на год; •ф СВР - стоимость выполненных работ.

2. Прямым методом — как разница между выручкой от реализации выполненных работ по сметной (договорной) стоимости без налога на добавленную стоимость и плановой себестоимостью выполненных работ.

К внереализационным доходам, учитываемым при расчете прибыли, относятся:

- прибыль от долевого участия в деятельности других предприятий;
- доходы по акциям и облигациям;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- другие доходы от операций, непосредственно не связанных с производством и реализацией работ и услуг. К расходам и потерям, отражаемым на счете "Прибыли, убытки", относятся:

- затраты на стимулирование производственных заказов, а также затраты на производство, не давшее продукции;

- затраты на содержание законсервированных объектов;

- потери от уценки производственных запасов;
- убытки от операций с тарой;
- другие внереализационные потери и расходы.

Результат от реализации основных фондов и иного имущества определяется как разница между выручкой и балансовой стоимостью за вычетом износа.

Прибыль подрядных строительно-монтажных организаций распределяется так же, как и в промышленности. Налог на добавленную стоимость у строительных, строительно-монтажных и ремонтных организаций начисляется от стоимости выполненных работ, принятых заказчиком.