### УО «Белорусский государственный экономический университет»

Кафедра бухгалтерского учета, анализа и аудита в отраслях народного хозяйства

КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

по дисциплине «Анализ хозяйственной деятельности в строительстве»

Гарост В.И., к.э.н., доцент

Минск 2014 г.

**Тема I. Анализ выполнения плана ввода в действие объектов, основных средств и использования инвестиций в основной капитал.**

**1.1. Строительный комплекс как объект анализа.**

1.2. Значение и задачи анализа ввода в действие объектов, основных средств и использования инвестиций в основной капитал. Источники информации.

**1.3. Анализ ввода объектов, основных средств.**

**1.4. Анализ инвестиций в основной капитал.**

**1.5. Анализ незавершенного строительства у заказчика.**

Строительство - процесс, охватывающий комплекс строительных, монтажных, транспортных и других работ, а также организационно- технических мероприятий по возведению новых, реконструкцию и реставрацию существующих зданий, сооружений и их комплексов, инженерной инфраструктуры, благоустройству территорий объектов.

В современных условиях произошли изменения в характеристике и условиях проведения инвестиционной деятельности. Появились новые организационно-правовые формы хозяйствования, предоставлены свободы предпринимательству и самостоятельности субъектов хозяйствования в использовании собственных финансовых ресурсов, созданы правовые и экономические условия для привлечения отечественных и зарубежных инвесторов, возникли новые финансовые инструменты и рычаги.

Под инвестиционной деятельностью понимается действие юридического лица, или (и) физического лица, или (и) государства (административно - территориальной единицы государства) по вложению инвестиций в производство продукции (работ, услуг) или иному использованию для получения прибыли (дохода) и (или) достижения иного значимого результата.

Инвестор – лицо, принимающее решения по инвестиционной деятельности и осуществляющее инвестиции (вложение средств) в строительство.

Застройщик – инвестор или уполномоченное им лицо, выполняющее функции по реализации инвестиционного проекта до заключения договора с подрядчиком либо осуществляющее реализацию инвестиционного проекта собственными силами или его финансирование.

Заказчик – инвестор или уполномоченное им лицо, привлекающий подрядчика в строительной деятельности для реализации инвестиционного проекта и (или) выполнения других работ в рамках строительной деятельности на основании заключенного договора.

Рыночные отношения в строительстве характеризуются отношениями субъектов инвестиционно-строительного комплекса. Особенность рыночных отношений в этой отрасли состоит в том, что они возникают задолго до того, как продукция строительства приобретает конечную товарную форму. В качестве товара выступают полностью завершенные строительством и подготовленные к выпуску продукции или оказанию услуг сооружения, здания и объекты социального назначения. При этом, в отличие от промышленности или сельского хозяйства товар этой отрасли не выступает на рынке в качестве обезличенного покупателя. Он создается по заказу в соответствии с заранее определенным проектом в заданном месте для определенного заказчика.

В условиях становления рыночных отношений рынок подрядных работ, взаимоотношения заказчиков и подрядчиков строятся на соотношении спроса и предложения на строительную продукцию.

Отношения участников строительства независимо от форм собственности в Республике Беларусь регулируются Правилами заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 с внесенными изменениями и дополнениями.

Договор подряда заключается:

- при организации подрядных торгов в соответствии с условиями этих торгов; при отсутствии оснований для проведения подрядных торгов - по согласованию заказчика и подрядчика.

Договор подряда между заказчиком и подрядчиком заключается при наличии у заказчика: соответствующего документа, удостоверяющего право на земельный участок; решения местных исполнительных и распорядительных органов на строительство объекта; проектной документации, прошедшей государственную вневедомственную экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке, если обязанность ее разработки не возложена на подрядчика; протокола о проведении подрядных торгов и выборе их победителя и других документов; а у подрядчика - лицензии на выполнение соответствующих видов работ, действующей на территории республики Беларусь.

В договоре подряда указывается следующие данные и обязательные условия:

- наименование сторон и необходимые реквизиты;

- предмет договора подряда (наименование и местоположение объекта строительства, виды строительных работ);

- сроки (месяц и год) начала и завершения строительства объекта, выполнения видов строительных работ;

- договорная (контрактная) цена объекта, вида строительных работ, устанавливаемая по результатам проведения подрядных торгов или по соглашению сторон с учетом законодательства;

- порядок расчетов за выполненные работы;

- источники финансирования;

* распределение функций между заказчиком и подрядчиком по обеспечению объекта конструкциями, материалами, изделиями, оборудованием, инвентарем, а при необходимости и по проектированию объекта;

- обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора подряда;

- порядок контроля заказчика за качеством выполняемых подрядчиком работ и поставляемых конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря. Заказчик и подрядчик вправе внести предложения о включении в договор подряда и других условий, предусматривающих: условия выплаты и размер премий за своевременный ввод объекта в эксплуатацию; ответственность сторон при невыполнении обязательств по договору; особенность приемки выполненных строительных работ, сдачи объектов в эксплуатацию; взаимоотношения сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств; порядок и основание изменения и расторжения сторон договора подряда; перечень услуг, предоставляемых одной стороной другой стороне; другие условия.

Стороны в договоре подряда вправе предусмотреть обстоятельства, при наличии которых договорная (контрактная) цена может быть изменена (внесение заказчиком изменений в утвержденную часть проектной документации, изменение законодательства о налогообложении, тарифах, сборах, инфляционные процессы, другие обстоятельства).

Сроки строительства объекта, устанавливаемые в договоре подряда, не должны превышать сроков, определенных в утвержденной в установленном порядке проектной документации и условиями подрядных торгов.

К обязанностям заказчика при исполнении договора подряда относятся: предоставление подрядчику земельного участка для строительства объекта; передача подрядчику в согласованные с ним сроки проектной документации и документов, связанных с организацией производства работ на действующих объектах, с водо-; газо-; тепло и электроснабжением, телефонизацией строительства и других; передача подрядчику конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря, поставка которых возложена на него договором подряда, в соответствии с графиком этой передачи, увязанными со сроками выполнения видов строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию; своевременное проведение комплексного апробирования и испытания оборудования; обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, аппаратуры и устройств, отключения действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции; переселение в установленном порядке лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции; непрерывное финансирование строительства и своевременные расчеты за выполненные строительные работы; организация и осуществление технического надзора за строительством объекта, качеством выполнения строительных работ; выполнение пусконаладочных работ; другие обязанности, установленные Законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором подряда.

Порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется условиями подрядных торгов или соглашением сторон и устанавливаются договором подряда. За расчетный период может быть принят месяц, либо период времени, необходимый для строительства объекта или выполнения строительных работ, выполненный этап (комплекс) строительных работ. Основанием для расчетов за выполненные строительные работы служат подписанные представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ и затратах, а для объектов по которым с 1 июля 2004 г. осуществлен переход на договорные (контрактные цены) – акт о выполнении строительно-монтажных работ).

Приемка объекта в эксплуатацию и выполненных строительных работ оформляется соответствующим актом в установленном законодательством порядке.

Правилами заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда установлены порядок изменения и расторжения договоров подряда, ответственность заказчика и подрядчика при исполнении договора подряда.

В целях дальнейшего развития конкуренции в строительстве в республике Беларусь действует Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2005 г. «О проведении подрядных торгов в строительстве и признании утратившими силу отдельных указов, положений Указа Президента Республики Беларусь». Указом предусмотрено, что проведение подрядных торгов, если иное не предусмотренного Президентом Республики Беларусь, является обязательным при заключении договоров на строительство объектов, в том числе их ремонт, реконструкцию и благоустройство, финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь – при стоимости строительства объектов 3000 базовых величин и более; за счет иных источников, - при стоимости строительных объектов 50000 базовых величин и более.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3.03.2005 г. №235 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 224) утверждено «Положение о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов».

Им определены также порядок проведения торгов на выполнение проектных и изыскательских работ, оказание инженерных услуг, поставку строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования, выполнение отдельных видов (комплексов, этапов) строительных, монтажных, специальных и иных работ.

Участниками подрядных торгов являются: организатор этих торгов, конкурсная комиссия, претенденты, специалисты и наблюдатели в случаях, предусмотренных Положением о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов.

Претенденты, изъявившие желание участвовать в подрядных торгах, должны иметь лицензии на право производства соответствующих строительных работ на территории Республики Беларусь. Претенденты подготавливают тендерные предложения (оферту) в соответствии с условиями торгов и требованиями заказчика.

Претендентами в зависимости от предмета заказа могут выступить проектные, изыскательские, строительные и инженерные организации (инженеры), поставщики.

Организатор подрядных торгов вправе проводить предварительный квалифицированный отбор претендентов. Показателями, рассматриваемыми на предварительном квалифицированном отборе претендентов, являются:

наличие опыта в выполнении аналогичных работ, оказании услуг, поставке товаров для строительства объектов, подтверждаемого в порядке, установленном организатором подрядных торгов;

деловая репутация претендента (отзывы инвесторов (заказчиков) о степени участия в строительстве аналогичных объектов, вида выполненных работ, органов государственного строительного надзора);

производственно-технический потенциал (наличие или возможность аренды требуемых основных средств, их состояние, использование прогрессивных технологии и другие), наличие системы управления качеством;

финансовое состояние (экономическая состоятельность, платежеспособность, величина кредиторской задолженности, наличие исков кредиторов и наложение арестов на имущество и др.;

иные показатели, устанавливаемые организатором государственных торгов с учетом особенностей предмета заказа.

В Республике Беларусь Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3.03.2005 г. №235 утверждено «Положение о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов» с изменениями и дополнениями.

Цена заказчика (инвестора) и цена предложения подрядчика определяется на основании утвержденной проектно-сметной документации базисно-индексным методом – применение к базисной сметной стоимости строительства индексов изменения стоимости цен и тарифов в строительстве.

Цена заказчика (инвестора) определяется путем применения к базисной сметной стоимости строительства индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ (ремонтно-строительных, реставрационно-восстановительных) работ по элементам затрат, утверждаемых ежемесячно Министерством архитектуры и строительства, и служит для объявления стартовой цены при проведении подрядных торгов.

Цена предложения подрядчика определяется на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке, ведомости объемов и стоимости работ, графика производства работ и графика платежей с применением к базисной сметной цене индексов стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат, утверждаемых ежемесячно Министерством архитектуры и строительства.

Договорная цена определяется по результатам подрядных торгов на основании цены предложения подрядчика-победителя торгов, оформляется протоколом согласования договорной цены и не может превышать стартовую цену.

Договорная цена корректируется в случаях: внесения в установленном порядке изменений в проектно-сметную документацию; изменение налогового законодательства.

При приведении торгов на основании тендерной документации, содержащей сметную документацию, разработанную на стадии архитектурного проекта, договорная цена может корректироваться, если последующая разработка строительного проекта (рабочей документации) повлечет за собой увеличение (уменьшение) сметной стоимости строительства.

Изменение договорной (контрактной) цены оформляется дополнительным соглашением к договору подряда.

В Указе Президента Республики Беларусь №676 от 16 ноября 2006 г. «О некоторых вопросах управления строительной отрасли и ее функционирования» установлено, что с 1 января 2008 г. сметная стоимость строительства объекта определяется в ценах на 1 января 2006 г. с индексацией в действующий уровень цен по индексам цен, утверждаемым в установленном порядке.установлено, что с 1 января 2008 г. тельной отрасли и ее функционированию"троительного проекта (рабочей документации)повлечет з

**1.2 Значение и задачи анализа ввода в действие объектов, основных средств и использования инвестиций в основной капитал. Источники информации**

Основными задачами анализа хозяйственной деятельности заказчика являются:

 контроль за составлением проектно-сметной документации, ее

качеством; оценка эффективности строительных проектов; оценка выполнения плана ввода в действие объектов и производственных мощностей в натуральном и стоимостном выражении по составу, стоимости, сроком и количеству; определение отклонений от плановых сроков сдачи объемов и этапов строительно-монтажных работ; выявление причин и виновников невыполнения планов ввода в действие объектов, основных средств, объемов и этапов строительно-монтажных работ и удорожания стоимости строительства; контроль и анализ незавершенного строительства; изучение источников финансирования инвестиций в основной капитал и выявление причин нецелевого использования этих источников; оценка эффективности использования инвестиций и выявление резервов оптимального использования средств.

Источники информации: законодательные и нормативные документы, регламентирующие инвестиции в основной капитал и налогообложение; бизнес-план; сметы (локальные, объектные, сводные), планы-графики приемки выполненных работ; финансовой план

Ф № 1-ИС (инвестиции) "Годовой отчет о вводе в действие объектов, основных средств и использовании инвестиций в основной капитал"

Ф № 4-ИС, 6-ИС (инвестиции) "Отчет о вводе в действие объектов, основных средств и использовании инвестиций в основной капитал"

Ф № 4- ИС (инвестиции) "Отчет о строительстве объектов, включенных в перечень социально значимых, в Государственную инвестиционную программу"

Ф №1-подрядные торги «Отчет о результатах проведения подрядных торгов»

Ф №1-ОНС «Сведения об объекте незавершенного строительства»

Ф № 1-Ф (ОС) "Отчет о наличии и движении основных средств и других долгосрочных активов регистры бухгалтерского учета (ведомость 18, 18-1, ж. о. № 16); первичные документы (договора, контракты и приложения к ним, переписка застройщиков с подрядными и другими органами по вопросам организации строительства и его финансирования, создания проектной документации, изготовления оборудования; справка по форме № С-3 "Справка о стоимости выполненных работ и затрат"; отчет формы № С-2 "Акт приемки выполненных строительно-монтажных работ"; акты рабочих и государственных приемочных комиссий и другая информация.

**1.3.Анализ ввода объектов, основных средств.**

Мощности и объекты в Республике Беларусь принимаются в эксплуатацию в соответствии с СНБ "Приемка законченных строительством объектов. Основные положения (СНБ 1.03.04. -2000)". Эти строительные нормы устанавливают общий порядок приемки в эксплуатацию объектов, очередей, пусковых комплексов, строительство, ремонт, (кроме объектов, на которые не требуются получение разрешения на производство строительно-монтажных работ), реконструкция, реставрация которых завершены в соответствии с утвержденной проектной документацией и которые подготовлены к эксплуатации (выпуску продукции, оказанию услуг) в объемах предусмотренных проектной документацией и договором.

На принятые в эксплуатацию объекты устанавливаются гарантийные сроки эксплуатации.

Организация приемки законченного строительством объекта возлагается на заказчика и производится за его счет, если иное не предусмотрено договором (контрактом) строительного подряда.

Законченные строительством объекты заказчик (застройщик) с участием генерального подрядчика (подрядчика) предъявляет к приемке приемочной комиссии; подрядчик - законченные строительством объекты, сооружаемые на условиях строительства "под ключ"; застройщик - объекты, построенные хозяйственным способом.

Датой приемки объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта приемочной комиссии. Принятые в эксплуатацию объекты подлежат включению в государственную статистическую отчетность после утверждения акта приемочной комиссии.

Приемочная комиссия создается из представителей заказчика (застройщика), генерального подрядчика (подрядчика), генерального проектировщика (проектировщика), эксплуатирующей организации, государственного пожарного надзора, а при приемке объектов социальной сферы и представителя местных исполнительных и распорядительных органов. По инициативе заказчика (застройщика) в состав комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

Соответствие объекта утвержденной проектной документации, требованиям эксплуатационной надежности и безопасности должно быть подтверждено заключениями органов Государственного надзора, Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды (кроме объектов жилищного фонда); Государственного санитарного надзора; Государственного строительного надзора; Комитета по инспекции труда при Министерстве труда и социальной защиты (кроме объектов ремонта, реконструкции и жилищного фонда); Проматомнадзора (при приемке объектов им подконтрольных); Государственной автомобильной инспекции (при приемке улиц, дорог и дорожных сооружений); Штаба гражданской обороны (при приемке объектов со встроенными помещениями или отдельно стоящих сооружений гражданской обороны). Государственного энергетического надзора (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных). Комитета по охране историко-культурного наследия при Министерстве культуры (при приемке после реставрации историко-культурных ценностей); учреждения финансирующего банка (по объектам, финансируемым за счет средств республиканского и (или) местного бюджета или приравненных к ним фондов); других органов, осуществляющий Государственный надзор в строительстве в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Органы Государственного надзора обязаны до завершения работы приемочной комиссии представить заключение о готовности объекта или мотивированный отказ.

Приемка объектов без наличия хотя бы одной подписи члена комиссии, а также при наличии мотивированного отказа со стороны органов Государственного надзора не допускается.

Приемочные комиссии обязаны проверить: соответствие объектов и смонтированного оборудования проектной документации, выполнение строительно-монтажных работ согласно требованиям строительных норм и правил; результаты испытания и комплексного апробирования оборудования; подготовленность объектов к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению на них условий труда в соответствии с требованиями взрыво-пожарной безопасности и производственной санитарии, защите природной среды; наличие и содержание приложенной к акту документации и заключений органов Государственного надзора.

Введенные основные средства на балансе заказчика оприходуются по фактической себестоимости, которая является их полной первоначальной стоимостью.

Анализ ввода в действие объектов, мощностей, основных средств осуществляется по вводимому количеству объектов, их мощностям, срокам ввода и стоимости.

Количество объектов представляются, например, количеством домов, школ.

Показатели мощности - производительность, вместимость, пропускная способность, площадь, протяженность.

По объектам непроизводственного назначения используются показатели их вместимости, например, для школ – количество учащихся, для поликлиники - число посещений в смену, для жилых домов - общая (жилая) площадь.

Норма продолжительности строительства и задела предназначены для определения сроков продолжительности строительства, сроков ввода в действие основных средств, размера задела на планируемый период и должны использоваться для определения объемов инвестиций в основной капитал и строительно-монтажных работ.

Плановые сроки строительства объектов, определяемые в договорах подряда по соглашению сторон, не должны превышать нормативные сроки (в месяцах от начала строительства), охватывают период от даты начала выполнения комплекса внутриплощадочных подготовительных работ до даты ввода объекта в эксплуатацию.

При анализе выполнения плана ввода в действие объектов в соответствие с установленными нормами (планами) продолжительности строительства необходимо определить моменты начала и окончания строительства каждого объекта.

Началом строительства объекта считается дата первой записи в бухгалтерском учете хозяйственных операций, относящихся к данному объекту.

Окончанием строительства считается дата подписания (утверждения) акта Государственной комиссии о приемке объекта в эксплуатацию. Объекты могут быть введены в действие в сравнении со сроками определенными в договорах подряда досрочно, в срок, с нарушением (удлинением) сроков.

Табл. 1.1. Анализ ввода объектов, мощностей (площадей) и основных средств у заказчика.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Единица измерения | По плану | По отчету | Отклонения |
| 1. Жилой дом с монолитным каркасом с наружными стенами из газоселикатных плит (новое строительство) |  |  |  |  |
| 1.1 Площадь | м2 общей площади | 9480 | 9480 | - |
| 1.2 Срок ввода | месяц, год | сентябрь, 200…г. | 30 декабря 200… г. | х |
| 1.3 Продолжительность строительства | месяц | 18 | 21 | +3 |
| 1.4 Ввод в действие основных средств  | млн. руб. | 10000 | 11500 | +1500 |
| 1.5 Средняя стоимость одного м2 площади  | млн. руб.  | 1,06 | 1,22 | +0,16 |
| 2. Реконструкция административного здания |  |  |  |  |
| 2.1 Площадь | м2 общей площади  | 4550 | 4550 | - |
| 2.2 Срок ввода | месяц, год | август 200…г. | 29 февраля 200…г. | х |
| 2.3 Продолжительность строительства | месяцы | 20 | 26 | +6 |
| 2.4 Ввод в действие основных средств | млн. руб. | 5470 | 7110 | +1640 |

Из данных таблицы видно, что жилой дом введен в эксплуатацию и реконструкция административного здания окончена. Продолжительность строительства дома в сравнении с планом превышена на 3 месяца, а его стоимость - на 1500 млн. руб.

Продолжительность реконструкции административного здания больше на 6 месяцев, а ее стоимость - на 1640 млн. руб.

Основные внутренние причины несвоевременного ввода мощностей и объектов у заказчика: несвоевременные расчеты за выполненные работы с подрядными организациями; несвоевременное представление проектно- сметной документации подрядчику, изменения, вносимые заказчиками в проектно-сметную документацию в процессе выполнения работ; выделение инвестиций не в соответствии с нормами продолжительности строительства; отсутствие источников финансирования у заказчика или их нецелевое использование; несвоевременное и некомплектная поставка технологического оборудования для монтажа и материалов поставки заказчика; неполная и несвоевременная поставка давальческих строительных материалов и другие причины.

Основные внешние причины: невыполнение договорных условий по своевременному представлению проектно-сметной документации проектными организациями; низкое качество проектно-сметной документации, которая разрабатывается проектными организациями (фирмами) по договорам с заказчиками; нарушение договоров подряда со стороны подрядчиков и субподрядчиков по срокам строительства; невыполнение договорных обязательств поставщиками оборудования и материалов, используемых как давальческие; нарушение договоров поставки оборудования для монтажа со стороны производителей оборудования; брак, выявленный на строительной площадке, по вине подрядчика и его устранение; нарушение договоров транспортными организациями; невыполнение договорных обязательств банками, а также инвестиционными фондами и организациями, которые участвовали в долевом финансировании строительства и другие причины.

Удорожание стоимости введенных в действие основных средств может быть вызвано: индексацией стоимости строительства; выполнением дополнительных работ по настоянию заказчика и за его счет; удорожанием стоимости оборудования по сравнению с его стоимостью в плане; удорожанием стоимости материалов, которые по договору подряда приобретает заказчик; удорожанием тарифов на энергию и транспортные услуги; выплатой компенсации подрядчикам на основе дополнительных соглашений и другие причины.

Эти причины можно определить на основании заключенных договоров и по переписке, связанной с нарушением условий договоров.

**1.4. Анализ инвестиций в основной капитал.**

 Под инвестициями понимаются любое имущество, включая денежные средства, ценные бумаги, оборудование и результаты интеллектуальной деятельности, принадлежащие инвестору на праве собственности или ином вещном праве, и имущественные права, включаемые инвестором в объекты инвестиционной деятельности в целях получения прибыли (дохода) и (или) достижения иного значимого результата.

Инвестиции в основной капитал предоставляют собой совокупность затрат, направляемых на создание и воспроизводство основных средств. В соответствии с воспроизводственной структурой и спецификой основных средств, инвестиции в основной капитал могут быть определены как затраты на выполнение строительных и монтажных работ, проектно-изыскательских работ, приобретение оборудования, входящего и не входящего в сметы строек, требующего и не требующего монтажа, производственного инструмента и хозяйственного инвентаря, рабочего и продуктивного скота, по насаждению и выращиванию многолетних насаждений и т. д.

Инвестиции в основной капитал по своей технологической структуре слагаются из стоимости следующих видов работ и затрат: строительных работ; работ по монтажу оборудования; оборудования (требующего и не требующего монтажа) предусмотренного в сметах на строительство; инструмента и инвентаря, включаемых в сметах на строительство; машин и оборудования, не входящих в сметы на строительство: приобретенных юридическими лицами, их подразделениями, осуществляющими инвестиционную деятельность за счет инвестиций в основной капитал; прочих работ и затрат.

По воспроизводственной структуре инвестиции подразделяются на новое строительство, техническое перевооружение, реконструкцию действующих предприятий.

Невыполнение, а также диспропорции в освоении инвестиций в основной капитал по технологической структуре оказывают отрицательное влияние на ввод мощностей и объектов, основных средств.

Повышение эффективности инвестиций в основной капитал заключаются в увеличении отдачи от вложенных средств. Одним из путей решения этой проблемы является увеличение в структуре инвестиций доли затрат на реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий. Затраты на эти цели окупаются в не сколько раз быстрее, чем при создании аналогичных производств и мощностей за счет нового строительства. С воспроизводственной структурой инвестиции тесно взаимосвязана и технологическая структура. Так, при увеличении инвестиций на реконструкцию и техническое перевооружение увеличивается в их структуре и доля затрат на оборудование, инструмент, инвентарь при соответствующем уменьшении затрат на строительно-монтажные работы.

Неосвоение инвестиций в основной капитал по строительно-монтажным работам при их полном освоении по оборудованию приводит к тому, что помимо несоблюдения плановых сроков строительства дорогостоящее и дефицитное оборудование длительное время может хранится в неблагоприятном для него условиях, стареет морально и физически. Имеющееся у заказчика оборудование не может быть смонтировано по причине невыполнения объемов строительно-монтажных работ.

Освоение инвестиций по строительно-монтажным работам и их неполное освоение по оборудованию также приводит к удлинению сроков строительного объекта.

По формам собственности различают инвестиции в основной капитал государственной и кооперативной форм собственности и средства населения на индивидуальное жилищное строительство. Инвестиции кооперативной формы собственности образуются из средств арендных предприятий, колхозов, жилищно-строительных и других кооперативов, акционерных обществ, хозяйственных ассоциаций, общественных организаций.

Инвестиции как затраты на воспроизводство основных средств по назначению подразделяются на инвестиции производственного и непроизводственного назначения.

В структуре инвестиций по отраслям народного хозяйства выделяются вложения в промышленность, сельское хозяйство, транспорт и связь, строительство, другие отрасли.

Распределение инвестиций по территориальному признаку позволяет дать характеристику их размещения по областям и районам республики.

По способу ведения работ инвестиции делятся на выполняемые подрядным и хозяйственным способом. Подрядным способом выполняется преобладающая часть строительно-монтажных работ и соответственно инвестиций в основной капитал.

Таблица 1.2. Анализ инвестиций в основной капитал по направлениям их использования, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Планна год | Использовано заотчет­ный год | Отклонения | Процентиспользования | Использовано запредыдущий год | В процентах к предыдущему году |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Инвестициипо объектампроизводственного и непроизводственногоназначения в том числе | 29340 | 27200 | -2140 | 92,7 | 25905 | 105 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 1.1. строительно-монтажныеработы | 15500 | 14700 | -800 | 94,8 | 14412 | 102 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2. Инвестиции по объектампроизводственного назначения в том числе | 15900 | 16800 | +900 | 105,6 | 15419 | 109 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2.1. строительно-монтажные работы | 8745 | 9575 | +830 | 109,5 | 8704 | 110 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3. Инвестиции по объектам непроизводственного назначенияв том числе | 13440 | 10400 | -3040 | 77,4 | 10486 | 100,8 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3.1. строительно-монтажные работы | 6755 | 5125 | -1630 | 75,9 | 5708 | 111,4 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4. Удельный весинвестиций непроизводственного назначения в общем объеме, **%** | 45,8 | 38,2 | **X** | **X** | 40,4 | **X** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Из данных приведенных в таблице видно, что заказчик не ос­воил предусмотренные планом инвестиции в размере 2140 млн. руб. (7,3%) и это произошло в связи с неосвоением инвестиций по объ­ектам непроизводственного назначения.

 Выполнение плана и структуры инвестиции в основной капитал по заказчикам по технологической структуре представлена таблице 1.3.

Таблица 1.3. Анализ технологической структуры инвестиций, в основной капитал млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | План на год | По отчету | Отклонения |
| сумма, млн.р. | удельный вес, % | сумма, млн.р. | удельный вес, % | в млн.р. | в удельном весе |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Строительно-монтажные работы | 15500 | 52,8 | 14700 | 54.0 | -800 | 1,2 |
| 2. Оборудование, инструмент, инвентарь | 10890 | 37,1 | 9510 | 35,0 | -1380 | -2,1 |
| 3. Прочие капитальные работы и затраты | 2950 | 10,1 | 2990 | 11,0 | +40 | 0.9 |
|  | 29340 | 100 | 27200 | 100 | -2140 | х |

Данные таблицы свидетельствуют о том, что в структуре инвестиций несколько повысился удельный вес строительно-монтажных работ и снизился удельный вес оборудования, инструмента и инвентаря. Однако в целом план по этим показателям не выполнен. Увеличились абсолютная сумма и удельный вес прочих работ и затрат.

Изучается воспроизводственная структура инвестиций в основной капитал и их ввод по воспроизводственной структуре.

Таблица 1.4. Анализ воспроизводственной структуры инвестиций в основной капитал.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Введено в действие основных средств | Инвестиции в основной капитал |
| План на год | По отчету | План на год | Использовано за год |
| млн.р. | в% к итогу | млн.р. | в% к итогу | млн.р. | в% к итогу | млн.р. | в% к итогу |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Новое строительство | 10000 | 64,6 | 11500 | 61,8 | 8440 | 28,8 | 9400 | 34,6 |
| 2. Реконструкция и техническое перевооружение действующих объектов и предприятий | 5470 | 35,4 | 7110 | 38,2 | 20900 | 71,2 | 17800 | 65,4 |
| Итого | 15470 | 100 | 18610 | 100 | 29340 | 100 | 27200 | 100 |

Из приведенных данных, видно, что в связи с удорожанием стоимости жилого дома в структуре инвестиций увеличился удельный вес затрат на новое строительство, а не освоение инвестиций на реконструкцию объектов снизило их удельный вес.

При анализе инвестиций в основной капитал определяется их освоение по объектам, как сдаваемым в отчетном году, так и по объектам, срок сдачи которых намечен в последующие годы.

Таблица 1.5. Анализ инвестиций по строительству отдельных объектов за отчетный год, млн. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объектов** | **Дого­ворная стои­мость объектов** | **Остаток****неосвоен­ных инве­стиций** | **Инвестиции в основной капи­тал** | **Степень готовности на****конец го­да, %** |
| **На нача­ло года** | **За отчетный год** |
| **по плану** | **по от­чету** |
| **А** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. Реконструкция административного здания | 5470 | 2570 | 2900 | 2570 | 4210 | 100 |
| 2. Жилой дом №1 | 10000 | 3300 | 6700 | 3300 | 4800 | 100 |
| 3. Жилой дом №2 | 13500 | 12300 | 1200 | 2300 | 1100 | 17,0 |
| 4. База медикаментов | 17000 | 14800 | 2200 | 11130 | 9990 | 71,7 |
| 5. Общежитие | 15000 | 15000 | - | 10040 | 7100 | 47,3 |
| Итого | 60970 | 47970 | 13000 | 29340 | 27200 | X |

Для определения степени готовности объекта необходимо к данным графы 3 добавить данные графы 5, разделить на данные графы и умножить на 100%.

Как видно из данных таблицы из двух планируемых к вводу объектов оба введены в эксплуатацию. Не освоены инвестиции по переходящим объектам.

Основными причинами не освоения инвестиций в основной капитал по технологической и воспроизводственной структуре и по отдельным объектам являются следующие: недостаток средств для финансирования инвестиций; недостаточный контроль за освоением инвестиций; несвоевременное представление подрядчикам проектно-сметной документации, изменения в проектах в процессе строительства; нецелевое использование источников финансирования инвестиций в основной капитал; невыполнение графиков поставки оборудования для монтажа; удорожание стоимости приобретаемого оборудования; увеличение затрат на доставку оборудования и заготовительно-складских расходов по его хранению; консервация объектов; использование средств финансирования для производства работ на пусковых объектах в большом размере, чем предусмотрено в плане; невыполнение договорных обязательств подрядчиками и субподрядчиками; неритмичность строительного производства; наличие брака и затрат на его исправление; удорожание стоимости материалов, используемых в процессе строительства; индексация стоимости строительно-монтажных работ, выполненных подрядными организациями; введение новых и повышение ставок действующих налогов и платежей, осуществляемых за счет инвестиций в основной капитал и другие причины.

Для выполнения планов освоения инвестиций в основной капитал необходимо, что они были полностью обеспечены источниками финансирования. Одной из важных условий организации строительного процесса является наличие реальных источников финансирования.

Таблица 1.6. Анализ источников финансирования инвестиций в основной капитал.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Источники финансирования | По плану | По отчету | Отклонения отплана | Процентвыполненияплана |
| млн. руб. | удельный вес, % | млн. руб. | удельный вес, % | млн. руб. | удельный вес, % |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Республиканский бюджет | 5100 | 17,4 | 5100 | 18,7 | - | + 1,3 | 100,0 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Местный бюджет | 12000 | 40,9 | 11800 | 43,4 | -200 | -0,2 | 98,3 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Внебюджетные фонды | - | - | - | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 4. Собственные средства организации | 10640 | 36,2 | 9300 | 34,2 | -1340 | -2,0 | 87,4 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 5. Средства населения | 1600 | 5,5 | 1000 | 3,7 | -600 | -1,8 | 62,5 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 6. Кредиты банков | - | - | - | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 7. Иностранныеисточники (без кредитов иностранных банков) |  | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Итого | 29340 | 100 | 27200 | 100 | -2140 |  | 92,7 |

Основными причинами невыполнения плана по источникам финансирования являются следующие: невыполнение планов производства продукции (работ, услуг), снижения себестоимости и выполнения планов по прибыли; нецелевое использование чистой прибыли предприятия; недополученные средства республиканского и местных бюджетов по причинам невыполнения планов по формированию этих бюджетов; нарушение договоров о совместном строительстве, несвоевременное поступление средств от других организаций; неудовлетворительное качество работы экономических служб при разработке плана по источникам финансирования; недостаточная мобилизация внутренних источников финансирования инвестиций и другие.

**1.5. Анализ незавершенного строительства у заказчика.**

Для более детального анализа освоения капитальных вложений необходимо проводить анализ незавершенного строительства и выявлять факторы, влияющие на изменение незавершенного строительства по сравнению с плановыми данными. При этом для сопоставимости показателей необходимо плановые данные пересчитывать с учетом индексов изменения стоимости строительства.

Под незавершенным строительством понимается совокупность строек и объектов не законченных строительством и не введенных в действие.

Незавершенное строительство учитывается в натуральном и стоимостном выражении.

В качестве натуральных измерителей используются те же показатели что и для ввода в действие основных фондов.

Незавершенное строительство в денежном выражении - это затраты на капитальные вложения по начатым и незаконченным объектам строительства, что есть это сумма освоенных капитальных вложений по объектам не введенным в эксплуатацию включая стоимость установленного оборудования, сданного в монтаж.

В стоимостном выражении незавершенное строительство учитывается по фактической стоимости для застройщика. Незавершенное строительство состоит из строящихся объектов в пределах нормативных сроков их строительства и с их превышением, в том числе по объектам, строительство которых приостановлено или законсервировано.

Незавершенное строительство анализируется по количеству объектов, находящимся в нем, по стоимости и срокам строительства. Уровень незавершенного строительства рассчитывается отношением объема незавершенного строительства на конец периода к объему инвестиций за период.

Этот показатель используется для сравнительной характеристики незавершенного строительства в динамике и его высокий уровень характеризует снижение эффективности использования инвестиций в основной капитал.

Незавершенное строительства делится на переходящие объекты с прошлых лет и вновь начатые в текущем году.

Для анализа незавершенного строительства необходимо установить факторы, влияющие на изменение стоимости незавершенного производства на конец отчетного периода и выявить причины отклонений от его планового объема.

Таблица 1.7. Анализ показателей незавершенного строительства у заказчика, млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **По плану** | По объему | **Отклонения (+,-)** |
| 1. Объем незавершенного строительства на начало года | 26000 | 24750 | -1250 |
| 2. Объем инвестиций в основной капитал за год | 29340 | 27200 | -2140 |
| 3. Ввод основных средств за год | 15470 | 18610 | +3140 |
| 4. Объем незавершенного строительства на конец года | 39870 | 33340 | -6530 |
| 5. Объем незавершенного строительства на конец года в процентах к объему инвестиций в основной капитал | 135,9 | 122,6 | -13,3 |

В таблице 1.7. по результатам расчетов определено, что на конец отчетного года незавершенное строительство меньше объема, предусмотренного в плане. Такая ситуация возникла в связи с тем, что не освоен объем инвестиций в основной капитал и одновременно был введен в эксплуатацию сверхплановый объем основных средств.

Основными причинами отклонений от плана по незавершен­ному строительству на конец периода являются отсутствие средств финансирования и их не целевое использования, невыполнение условий договоров подрядными организациями и поставщиками оборудования, низкое качество проектов и их несвоевременное представление.

Для своевременного ввода объектов и освоения инвестиций в основной капитал государство принимает специальные законодательные акты. Закон о налоге на недвижимость устанавливает штрафные санкции за несвоевременное освоение инвестиций в основной капитал и сверхнормативный рост незавершенного строительства производства. Заказчик уплачивает дополнительный налог на недвижимость по объектам, которые должны быть сданы в эксплуатацию в предыдущих периодах, но находятся в стадии строительства на конец отчетного периода. Этот налог погашается за счет прибыли предприятия.

**Тема 2: Анализ хозяйственной деятельности подрядных строительных организаций.**

**2.1. Содержание и задачи анализа ввода в действие, объектов и объемов строительно-монтажных работ у подрядчика. Источники информации.**

**2.2. Анализ ввода объектов у подрядчика.**

**2.3. Анализ объемов строительно-монтажных работ и незавершенного производства у подрядчика.**

**2.4. Анализ структуры строительно-монтажных работ.**

**2.5. Анализ ритмичности выполнения строительно-монтажных работ.**

2.1. Содержание и задачи анализа ввода в действие, объектов и объемов строительно-монтажных работ у подрядчика. Источники информации.

Подрядная деятельность в строительстве - это осуществление строительных, монтажных, ремонтных, проектных, изыскательных и других видов строительных работ юридическими лицами и их обособленными подразделениями на основе договоров строительного подряда с заказчиками (застройщиками).

Подрядчик - лицо, имеющее лицензию на выполнение соответствующих видов строительных работ и заключившее договор строительного подряда с заказчиком (застройщиком).

Генеральный подрядчик - подрядчик, привлекающий для выполнения своих обязательств других лиц по договорам субподряда.

Субподрядчик - лицо, имеющее лицензию на выполнение от дельных видов строительных работ и заключившее с генеральным подрядчиком договор субподряда на выполнение этих видов работ.

Анализ процесса производства у подрядных строительных организаций всех форм собственности следует проводить в ходе формирования и выполнения производственной программы; когда дается оценка перспектив ее реализации с точки зрения получения прибыли и определения экономических последствий управленческих решений по регулированию производства.

В условиях становления рыночных отношений объектом анализа в подрядных строительных организациях является не только производственный процесс, но и содержание договора на подрядные работы, выполнение договорных отношений по количеству построенных объектов, срокам их строительства, мощности и вместимости объектов, стоимости строительно-монтажных работ и объектов в целом, своевременность расчетов за выполненные работы.

В результате выполнения объемов строительно-монтажных работ формируется выручка как генерального подрядчика, так и субподрядных организаций, которая является одним из элементов формирования прибыли строительной организации.

В конкурентной борьбе изменение объема выполненных строительно-монтажных работ, как фактора, влияющего на размер прибыли, следует рассматривать в комплексе с повышением качества строительства.

В хозяйственной деятельности строительных организаций усиливается значение внешнеэкономической деятельности. Это связано с малой емкостью рынка, высоким уровнем внутренней конкуренции, конъюнктурой цен.

В подрядной организации при формировании портфеля заказов изучается банк данных по каждому потенциальному заказчику (финансовые возможности, вид и сроки строительства, наличие проектно-сметной документации на планируемый к строительству объект, финансовое положение заказчика и его платежеспособность и др.)

Подрядная организация может отказаться от возведения экономически невыгодного объекта даже при наличии средств у заказчика, осуществить поиск объектов строительства внутри республики или за ее пределами, снизить или повысить цену предложения (оферты).

В условиях рыночных отношений возникает соперничество между строительными организациями за заказы инвесторов. С этой целью выясняются сильные и слабые стороны потенциальных конкурентов.

Для оценки конкурентоспособности подрядной организации создается банк данных о возможных соперниках: их специализация, качество и стоимость строительно-монтажных работ, мобильность, квалификация работников, затраты на 1 рубль строительно-монтажных работ, соблюдение договорных норм продолжительности строительства, наличие (или отсутствие) дефектов в гарантийные сроки, способность оказание дополнительных услуг, имидж конкурента и другие

Предложения подрядной организации сравниваются с предложениями конкурентов и на этой основе оцениваются способность подрядной организации к конкурентной борьбе за привлечение потенциального инвестора. Работа по изучению конкурентов должна осуществляться постоянно.

До своего утверждения производственный план строительной организации балансируется с экономическими показателями и в первую очередь с массой прибыли, которая остается в распоряжении организации с позиции достаточности ее для целей содержания и развития производственной и социальной сферы, поощрения работников в желаемом размере.

Производственная программа подрядных организаций включает конкретный перечень объектов, на строительство которых заключены договора подряда с заказчиками и содержит их характеристику: мощность, срок ввода, нормативная и плановая продолжительность строительства, объем строительно-монтажных работ на год и источники финансирования.

Обязанности подрядчика в процессе строительства регламентированы правилами заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда.

К обязанностям подрядчика при исполнении договора подряда относятся: выполнение в установленные сроки строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией с обязательным соблюдением всех экологических требований; обеспечение надлежащего качества строительных работ, оформление исполни тельной документацией, подтверждающей соответствие выполненных работ требованиям проектной и нормативно-технической документации; проведение индивидуально апробирования и испытания смонтированного им оборудования; своевременное устранение выявленных недоделок и дефектов; подготовка по желанию заказчика до начала отделочных работ квартир -эталонов для ознакомления с ними будущих жильцов; сдача заказчику выполненных строительных работ или законченных строительством объектов; обеспечение сохранности конструкций материалов изделий, оборудования, инвентаря, другого имущества находящегося на строительной площадке и (или) складах подрядчика, от начала работ до подписания приемочной комиссией соответствующего акта, если иное не предусмотрено договором подряда; хранение документов, подтверждающих все затраты по строительству объекта (выполнению строительных работ), и обеспечение заказчику доступа к ним до завершения расчетов по объекту (строительным работам), кроме случаев, когда оплата производится по твердой договорной (контрактной) цене; другие обязанности, установленные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором подряда.

Генеральный подрядчик дополнительно к этому обязан координировать работу всех субподрядчиков, участвующих в строительстве; составлять совместно с заказчиками, субподрядчиками и утверждать по согласованию с ними графики производства работ, обязательные для всех участников строительства; принимать от субподрядчиков выполненные работы и оплачивать их в порядке, установленном договором подряда другие обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и договором генерального подряда.

Готовность выполнения строительных работ, соответствие их требованиям по качеству оформляется путем составления и подписания в установленном порядке представителями заказчика и подрядчика актов приемки этих работ, промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ.

Порядок расчета за выполненные строительные работы определяются условиями подрядных торгов или соглашением сторон и устанавливаются договором подряда.

Основанием для расчетов за выполненные строительные работы служат подписанные представителями заказчика и подрядчика акты о выполнении строительно-монтажных работ, формы которых утверждены республиканскими органами государственного управления, с указанием даты подписания.

Расчеты за строительные работы, выполненные на основе договоров субподряда, осуществляются в порядке, предусмотренном для расчетов между заказчиком и генеральным подрядчиком.

Договором субподряда может быть предусмотрено проведение расчетов с субподрядчиками как генеральным подрядчиком, так и непосредственно заказчиком одновременно с расчетами между заказчиком и генеральным подрядчиком.

В договоре подряда стороны предусматривают выплату авансов подрядчику на выполнение строительных работ, планируемых в периоде, принятым за расчетный. При этом по объектам, финансируемым за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, авансы не должны превышать 50 процентов стоимости работ. Наряду с указанными авансами договором подряда может предусматриваться перечисление заказчиком разовых (целевых) авансов на приобретение нестандартных строительных конструкций и изделий, материальных ресурсов, поставка которых зависит от сезонности выполнения строительных работ, а также на закупки по внешнеторговым контрактам. Конкретные размеры, сроки и порядок перечисления авансов определяется в договорах подряда с учетом характера объекта, условий строительства и других факторов.

Изменение в договор подряда вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

Заказчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных договором подряда, и уплачивает неустойки в действующих ценах подрядчику, в частности за необоснованное уклонение от приемки выполненных строительных работ (объекта в эксплуатацию) и оформления соответствующих документов, подтверждающих их выполнение; за несвоевременное перечисление аванса, средств на оплату выполненных и принятых в установленном порядке строительных работ; за нарушение сроков поставки конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря.

Подрядчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных договором подряда, и уплачивает неустойку в действующих ценах заказчику: за несвоевременное обеспечение строительной готовности работ, в том числе за непредставление фронта работ; за нарушение сроков выполнения строительных работ, являющихся предметом договора подряда, сдачи объекта в эксплуатацию; за несвоевременное устранение дефектов, выявленных в период гарантийного срока эксплуатации объекта.

Кроме перечисленных санкций за неисполнение обязательств по договору подряда сторона, нарушившая договор, возмещает дру­гой стороне убытки в сумме, не покрытой неустойкой (штрафом, пеней). Сторона виновная в превышении установленных договором подряда сроков строительства объекта (выполнения строительных работ) возмещает другой стороне причиненные этим убытки.

Основными задачами анализа выполнения производственной программы у подрядчика являются:

- выявление отклонений от плана по вводу в действие мощностей и объектов, по продолжительности строительства и стоимости строительно-монтажных работ;

- изучение выполнения объемов строительно-монтажных работ и отклонение их от плана по различным направлениям;

- определение и количественное измерение влияния факторов, оказывающих влияние на ввод мощностей и объектов, выполнение объемов строительно-монтажных работ и их качество;

- изучение состояния уровня незавершенного производства у подрядчика и причин отклонений. При этом следует учитывать существующие в настоящее время формы расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы;

- изучение структуры строительно-монтажных работ и определение влияния структурных сдвигов на изменение объема строительно-монтажных работ в стоимостном выражении и другие экономические показатели;

- исследование ритмичности строительного производства и выявление факторов неритмичности работы;

- обобщение резервов повышение эффективности производства строительно-монтажных работ, сокращения сроков строительства и разработка рекомендаций по использованию этих резервов;

- разработка рекомендаций по совершенствованию методики анализа и контроля в целях повышения уровня выполнения производственных обязательств, сокращения сроков строительства и повышения качества строительно-монтажных работ.

Источники информации:

бизнес-план строительной организации; условия подрядных торгов; договора подряда и субподряда; проектно-сметная документация; план-графики выполнение объемов работ; проекты производства работ; акты и справки приемки объемов работ; журналы учета выполненных работ; акты контрольных обмеров; акты рабочих и государственных приемочных комиссий; статистическая отчетность формы № 1-КС "Отчет о выполнении подрядных работ" и другая информация.

2.2. Анализ ввода объектов у подрядчика.

Ввод в действие производственной мощности и объектов является одним из основных показателей работы строи тельных организаций и объединений и предусматривается в договорах подрядчиков и заказчиков.

Народнохозяйственный и частный (личный) интерес в строительстве заключается в сдаче в эксплуатацию конкретных, предусмотренных планом объектов для определенного заказчика в установленные сроки.

Анализ выполнения плана ввода в действие и объектов следует начать с количественной оценки фактически введенных в действие объектов с их количеством, предусмотренным в плане. Поскольку задания по вводу объектов, определенные в договорах (контрактах) подряда между заказчиками и подрядчиками, устанавливаются в натуральных показателях, характеризующих вводимые в действие мощности и объекты строительства, анализ выполнения плана ввода следует проводить раздельно по объектам производственного, жилищного, коммунального и культурно-бытового назначения.

По объектам непроизводственного назначения, а в ряде случаев и производственного назначения в качестве натуральных единиц измерения применяют меры объема и площади объектов, а также показатели их вместимости. Например, в жилищном строительстве - квадратный метр жилой и полезной площади, а при строительстве объектов просвещения, здравоохранения, соответственно число ученических мест, количество коек и посещений больных в смену.

Степень выполнения плана ввода производственных мощностей определяется отношением мощности фактически введенных в эксплуатацию объектов к показателю плана соответствующего периода.

Например, мощность лакокрасочного завода устанавливается в тоннах красителей, комбикормового завода - в тоннах комбикормов.

Сопоставление плановых и отчетных данных производится по всей номенклатуре строек, очередей строительства, пусковых комплексов и объектов, включенной в план ввода в действие, а также номенклатуре объектов, сданных в эксплуатацию досрочно.

Нормы продолжительности строительства охватывает период от даты начала выполнения внутриплощадочных подготовительных работ до даты ввода объекта в эксплуатацию. Своевременный ввод в действие производственных мощностей и объектов тесно взаимосвязан с четким соблюдением сроков начала, окончания и продолжительности строительства.

По информации подрядной организации и статистической отчетности приводится анализ выполнения плана по вводу объектов и продолжительности их строительства в сопоставлении с нормативными и плановыми сроками. Под нормативной продолжительностью строительства понимается срок строительства в месяцах, установленный строительными нормами и правилами. Под плановой продолжительностью понимается срок строительства, определенный в договорах подряда по соглашению сторон. Плановые сроки строительства объектов не должны превышать нормативные.

Выполнение плана по вводу объектов строительной организацией за отчетный год представлено в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Таблица 2.1. Анализ выполнения плана по вводу объектов. |  |  |
| наименование объектов | Единицаизмере­ния | Началоработ(месяц, год) | Ввод объектов | Продолжительностьстроительства, месяцев | Отклонение (вмесяцах) (+, -) | Объем строительно-монтажных работ по генподряду, млн. руб. |
| по плану | фактически |
| срокввода | общая площадь | срокввода | общая площадь | по нормам Госстроя | поплану | фактически | от нормГосстроя | отплана | поплану | по от-чету |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | **7** | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Жилой дом с монолитным каркасом с наружными стенами из газоселикатных плит | м2 общей площади | март | сентябрь | 9480 | 30. 12. | 9480 | 18 | 18 | 21 | +3 | +3 | 7200 | 7700 |
| 2007 г. | 2008 г. |  | 2008 г. |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Реконструкция административного здания | м2 общей площади | январь | август | 4550 | 29.02. | 4550 | 20 | 20 | 26 | +6 | +6 | 4200 | 5660 |
| 2006 г. | 2008 г. |  | 2009 г. |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

 Из данных таблицы видно, что из двух вводных объектов, которые строила организация, введены в отчетном году оба объекта. Строительство жилого дома осуществлено с опозданием в сравнении с планом на 3 месяца. Реконструкция административного здания закончена, и объект сдан в эксплуатацию с опозданием на 6 месяцев.

Как рычаг действия экономического фактора на ввод объектов до 1991 г. в строительстве Республики Беларусь проводился эксперимент по внедрению в практику показателя готовой (товарной) строительной продукции, который представлял собой договорную стоимость строительно-монтажных работ на сданных заказчику объектах.

Следовательно, готовой (товарной) строительной продукции являлись объемы строительно-монтажных работ по строительству жилого дома и реконструкции административного здания.

Ввод объектов, начиная с 1976 года в Белоруссии был взаимосвязан с показателем готовой (товарной) строительной продукции, по которой определялась прибыль. Это положение в Белоруссии существовало до 1991 года и доказывало свое положи тельное влияние на успешное выполнение планов ввода в действие объектов.

Начиная с 1991 года в связи с неподготовленностью строительных организаций для работы в условиях становления рыночной экономики, кризиса в отрасли, инфляции в экономике, был произведен возврат в расчетах между заказчиками и подрядчиками по объемам строительно-монтажных работ.

При анализе выполнении плана ввода в действие объектов следует проверить правильность включения их в число введенных за отчетный период. Государственные приемочные комиссии принимают в эксплуатацию законченные строительством объекты производственного назначения только в том случае, если они подготовлены к эксплуатации (укомплектованы эксплуатационными кадрами, обеспечены энергоресурсами, сырьем и др.), на них устранены недоделки и на установленном оборудовании начат выпуск продукции (оказание услуг), предусмотренный проектом, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период; по объектам жилищного, гражданского назначения - только после выполнения всех строительно-монтажных работ и благоустройства территории, при условии обеспечения объектов оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденными проектами, а также после устранения недоделок. В отчетность о выполнении плана ввода в действие и основных средств включается только объекты, акты о приемке которых в эксплуатацию утверждены органом, назначившим комиссию.

По субподрядным организациям, которым не установлены планы ввода объектов в действие, анализируется соблюдение сроков окончания ими комплексов работ на соответствующих объектах, предусмотренных в договорах и календарных графиках производства.

Анализ продолжительности строительства объектов проводится по всем объектам производственного и непроизводственного назначения. Фактические сроки начала, окончания и продолжительности строительства по каждому объекту сравниваются с плановыми и нормативными, выявляются объекты, введенные досрочно, в срок или с опозданием, определяются отклонения в месяцах (днях) и детально изучаются причины возникших отклонений.

Коэффициент превышения норм продолжительности строительства определяется отношением фактической продолжительности строительства и нормативной. Если, например, строительство жилого дома при нормативе строительства 18 месяцев была осуществлена за 21 месяц, то коэффициент превышения нормы составил 1,17(21:18)

Данные о продолжительности строительства отдельных объектов, принятых в эксплуатацию не характеризуют общего изменения продолжительности строительства. Рассчитывается показатель средней продолжительности строительства однородных объектов, отражающих совокупность в целом (по объектам производственного назначения, жилым домам и общежитиям, школам, больницам и т. д.) Он исчисляется как средневзвешенная продолжительность строительства отдельных объектов.

Средняя продолжительность строительства объектов в целом по строительно-монтажной организации характеризуются средним временем от начала подготовительных работ до ввода объекта в эксплуатацию и определяется по формуле:

 t1CM1 + t2CM2 + …+ tiCMi

=

 CM1 + CM2 + … +CMi

где  - средняя продолжительность строительства объектов, мес;

t1,2…,i-го - продолжительность строительства 1, 2, …, i-го объекта, мес.;

СМ1, 2, …, i-го договорная стоимость строительно-монтажных работ объекта, млн. руб.

Например, за предыдущий год превышение фактической строительства непроизводственных объектов (жилых домов) в организации составило 1,30, а за отчетный год - 1,17.

Следовательно, сокращение сроков строительства в отчетном году по сравнению с предыдущим годом составило 1,30 - 1,17 / 1,17 х 100=11,1%

Сравнение коэффициентов превышения норм продолжительности строительства объектов за ряд дает представление о динамике изменения фактической продолжительности строительства по отношению к нормативной.

В результате анализа продолжительности строительства объектов устанавливается по скольким объектам сокращена фактическая продолжительность строительства по сравнению с нормативной и плановой продолжительностью, удельный вес этих объектов, а также количество и удельный вес объектов, построенных с превышением фактических сроков над плановыми, количество месяцев превышения сроков строительства по отдельным объектам по сравнению с планом и нормативом.

Если анализируется работа строительного треста или объединения, то устанавливается сколько строительных организаций, входящих в их состав, достигли сокращения фактических сроков строительства против нормативных и плановых в отдельности. Следует изучить в динамике было ли сокращение количества одновременно сооружаемых объектов.

Изучаются причины удлинения сроков строительства. Факторы, положительно, влияющие на ввод мощностей и объектов принято называть резервами ускорения строительства, а снижающие темпы строительства иприводящие к удлинению продолжительности его строительства - причинами несвоевременной сдачи объектов.

Важным является ограничение числа вновь начинаемых строек, как необходимое условие сбалансированности объемов строительно-монтажных работ с производственными мощностями строительных организаций, что положительно влияет на соблюдение нормативных сроков продолжительности строительства.

Условиями выполнения планов по вводу в действие объектов и мощностей строительства является концентрация трудовых, материальных и финансовых ресурсов на пусковых стройках и объектах и сокращение количества одновременно сооружаемых объектов. Если установлено, что строительно-монтажная организация в целом выполнила план подрядных работ, но не обеспечила ввод в действие объектов и производственных мощностей, то нужно установить, на каких объектах организация перевыполнила план, не связано ли это с отвлечением ее усилий на работы, обеспечивающие выполнение планового задания в целом только по объему.

Под производственной мощностью строительной организации понимается максимально возможный годовой объем строительно-монтажных работ, который может быть выполнен собственными силами организаций при соответствующей (фактической для базисного года, планируемой для планового года) структуре строительно-монтажных работ и производственных звеньев при условии полного использования в соответствии с заданным режимом работы находящихся в ее распоряжении (включая привлеченные) строительных машин и механизмов, а также трудовых ресурсов. Производственная мощность строительной организации определяется по договорной стоимости строительно-монтажных работ.

 Для отдельных узкоспециализированных строительных организаций, производящих однородную продукцию, производственная мощность может также определяться в натуральных измерителях этой продукции.

К производственным ресурсам, принимаемым в расчет производственной мощности объединения (треста), относятся ведущие строительные машины и механизмы, а также трудовые ресурсы. Полное использование находящихся в распоряжении объединения (треста) производственных ресурсов означает отсутствие потерь полезного времени их работы. Потери рабочего времени вызванные нарушениями в обеспечении строительной организации материалами, конструкциями и деталями, недостатками в организации труда, производства и управления, а так же обусловленные непроизводительными потерями или несопряженностью звеньев рассматриваются как факторы влияющие отрицательно на использование производственной мощности.

На несвоевременный ввод в действие отдельных мощностей и объектов оказывает влияние ряд причин внешнего и внутреннего характера. Одной из них является несвоевременное обеспечение подрядных строительных организаций проектно-сметной документацией, которая должна представляться заказчикам подрядчику в сроки определенные заключенными договорами.

Низкое качество проектно-сметной документации, из-за чего бывают изменения проектных решений, пропуски и ошибки в объемах работ, в сметных расчетах приводят к удлинению сроков строительства, переделкам выполненных работ, повышению стоимости строительства.

Анализ заключения договоров (контрактов) подряда проводится по информации, имеющейся в подрядной строительной организации, у заказчика и по другим источникам.

Причинами неполного заключения договоров является не удовлетворительные результаты участия подрядчика в подрядных торгах, отсутствие или несвоевременное представление проектно-сметной документации, ее низкое качество, отсутствие графиков по ставки оборудования и материалов поставки заказчика и другие причины.

Одной из важных причин, влияющие на увеличение сроков строительных объектов является то, что ежегодно выделяемые капитальные вложения по отдельным объектам не всегда увязываются с нормами продолжительности строительства.

Причинами несвоевременного ввода мощностей и объектов являются также несвоевременное и некомплектное поступление оборудования для монтажа, поставки материалов, которые по договору поставляет заказчик.

Отрицательное влияние оказывает и несвоевременное и некачественное выполнение работ субподрядными организациями. При этом следует иметь в виду, что за работы субподрядных организаций несет ответственность генеральный подрядчик.

Причинами несвоевременного ввода мощностей и объектов являются также несвоевременное поступление от заказчиков платежей за выполненные этапы и объемы работ, нарушение договорных обязательств по поставкам материалов.

Проводится конкретный анализ причин несвоевременной подготовки для строительства объектов площадок, открытия финансирования, несвоевременного получения и монтажа оборудования, замены его в процессе строительства.

При изучении причин несвоевременного ввода мощностей и объектов нужно в первую очередь вскрыть и глубоко проанализировать причины, зависимые от подрядных организаций и их объединений (внутренние причины), отрицательно влияющие на выполнение производственной программы, перераспределить силы и ресурсы таким образом, чтобы своевременно, с высоким качеством сдать в эксплуатацию все пусковые объекты.

Среди этой группы причин можно назвать такие причины:

-низкая по сравнению с планом строительная готовность объектов на начало года;

-не полная обеспеченность трудовыми ресурсами и их нерациональное использование в генподрядных строительных организациях;

-не полная обеспеченность строительными машинами и механизма ми и их нерациональное использование;

-неполное, несвоевременное и некомплектное обеспечение строительных объектов материалами, деталями и конструкциями и их не рациональное использование;

-несвоевременное и некачественное выполнение работ субподрядными организациями;

-низкий уровень организации строительного производства;

-неритмичная работа строительных организаций;

-низкое качество строительства;

-недостатки по взаимоотношениях с заказчиками, субподрядчиками, поставщиками и другими участниками процесса строительства и другие причины.

Для более углубленного выяснения причин отклонений от плана по вводу мощностей и объектов следует привлечь дополнительные материалы внеучетного характера (объяснительные записки, докладные, акты проверок, переписку между генподрядчиками, субподрядчиками и заказчиками и т. д.)

Виновными в несвоевременном вводе в действие мощностей и объектов являются заказчики и проектные организации, генподрядные и субподрядные строительные организации, другие участники инвестиционного процесса (поставщики оборудования, банки и другие организации), зачастую совместно.

Удорожание договорной стоимости строительства происходит за счет увеличения средств выделяемых заказчиком ввиду удорожания стоимости материалов и топлива, роста заработной платы, тарифов на энергию и перевозки. Компенсация этих расходов предусмотрена особыми условиями договоров подряда.

2.3. Анализ объемов строительно-монтажных работ и незавершенного производства.

При изучении объемов выполненных строительно-монтажных работ необходимо учитывать, что в их стоимость в форме № 1 -КС "Отчет о выполнении подрядных работ" приводится без налогов включаемых в выручку.

Для устранения влияния фактора "цен" необходимо рассчитывать показатели объема работ не только в действующих фактических ценах, но и сопоставимых ценах на 1 января 1991 года.

Таблица 2.2. Анализ объемов строительно-монтажных работ, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | По плану | По отчету | За предыдущийгод | Отклонения (+, -) | % выполненияплана |
| от плана | от предыдущего года |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Стоимость подрядных работ по генподряду | 26232 | 27960 | 26000 | +1728 | +1960 | 106,5 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2. Стоимостьстроительно-монтажных работ,выполненных собственными силами | 19026 | 19408 | 18200 | +382 | +1308 | 102,0 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3. Объемы работ, выполненные по субподрядным договорам  | 7206 | 8552 | 7900 | +1526 | +652 | 118,7 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3.1. Трест "Белсантехмонтаж" | 1500 | 1550 | 1400 | +50 | +150 | 103,3 |
|  |  |  |  |  |  |
| 3.2. Трест "Электромонтаж" | 800 | 775 | 900 | -25 | -125 | 96,9 |
|  |  |  |  |  |  |
| 4. Удельный вес строительно-монтажных работ выполненных собственными силами в объеме работ по генподряду, % | 72,53 | 69,41 | 69,61 | **X** | **X** | **X** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 5. Подрядные работы, выполненные собственными силами в ценах на 1. 01. 1991 г. | 7,22 | 7,42 | 7,14 1 | +0,2 | +0,28 | + 102,77 |
|  |  |  |  |  |  |

Из данных таблицы видно, что в целом по работам, выполненные по генеральному подряду план выполнен на 106,5 %.

Однако фактор "цен" не позволил реально оценить выполнение плана и для устранения этого фактора могут быть использованы следующие методики:

1) когда фактические объемы работ пересчитываются в цены, принятые при формировании бизнес-плана;

2) когда работы оцениваются в базовых сопоставимых ценах, введенных в действие с 1 января 1991 года.

Как видно из таблицы план по объему работ собственными вы полнен на 102,0 %, а по объему работ выполненных субподрядными организациями на 118,7 %.

Темп роста в сравнении с предыдущими годом по объемам работ собственными силами составил 106,6%.

 При изучению выполнения плана по работам, которые выполняются собственными силами в ценах на 1,01,1991 года следует отметить, что при нейтрализации фактора изменения цен план по работам выполнен на 102,77 %, а темп роста по сравнению с предыдущим годом составил 103,92%.

 При анализе незавершенного производства у подрядчика следует учитывать, что ежемесячно выполняемые объемы работ предъявляются и оплачиваются заказчиками и счет № 20 "Основное производство" закрывается и незавершенного производства у подрядчика, как правило, не бывает.

На незавершенном производстве у подрядчика может быть только себестоимость выполненных работ, по которым заказчики отказались подписать акты о выполнении работ. Анализ такого незавершенного производства целесообразно проводить по фактической себестоимости строительно-монтажных работ.

Таблица 2.3. Анализ незавершенного производства у подрядчика, млн.руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | По плану | По отчету | Отклонения |
| 1. Незавершенное строительное производство по себестоимости на начало года | **-** | 186 | +186 |
|  |  |  |
| 2. Объем выполненныхстроительно-монтажныхработ | 19026 | 19696 | +643 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 3. Объем строительно-монтажных работ, принятых заказчиками | 19026 | 19408 | +382 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 4. Незавершенное строительное производство по себестоимости на конец года  | **-** | 237 | +237 |
|  |  |  |
|  |  |  |

В процессе анализа по данным бухгалтерского учета устанавливается объем оплаченных заказчиками работ и их удельный вес к выполненному объему работ

Изучается распределение объема подрядных работ, выполнен­ных собственными силами по источникам финансирования. На вы­полнение плана по объему строительно-монтажных работ оказывают влияние трудовые факторы, факторы средств и предметов труда. Их влияние на выполнение плана по объему строительно-монтажных работ будет изучено в соответствующих главах.

**2.4. Анализ структуры строительно-монтажных работ.**

Под структурой строительно-монтажных работ понимается удельный вес каждого из видов работ в объеме строительного производства. Изменение плановой структуры работ оказывают влияние на многие показатели, которые подвергаются анализу (затраты на 1 руб. строительно-монтажных работ, затраты по отдельным статьям калькуляции, выработка работающих и рабочих, фондоотдача, материалоотдача и др.)

Поэтому при анализе структуры строительно-монтажных работ необходимо определить как изменение структуры повлияло на изменение объема работ в стоимостном выражении и рассчитать средний процент выполнения плана по объему работ при сохранении плановой структуры.

Для более реального расчета влияния структуры на изменения объема работ необходимо устранить влияния фактора изменения цен на строительные работы.

Поэтому плановые и фактические объемы работ необходимо отражать по отдельным видам работ в сопоставимых ценах (в ценах, принятых в плане)

В строительстве анализ можно проводить по 2 вариантам:

1) методом прямого счета;

2) с использованием показателя трудоемкости строительно-монтажных работ, которые отражаются в нормо-часах.

Таблица 2.4. Анализ структуры строительно-монтажных работ ме­тодом прямого счета.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды работ | Объем строительно-монтажных работ, млн.руб. | Структура работ, % | Фактический объем работ при плановой структуре, млн.руб. | Изменение объема работ за счет структуры | Засчитывается в выполнении плана по структуре, млн.руб. |
| по плану | по отчету | по плану | по отчету |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Кирпичная кладка стен | 9508 | 9690 | 50,0 | 49,9 | 9704 | +14 | 9690 |
| Монтаж сборного железобетона | 4756 | 4772 | 25,0 | 24,6 | 4852 | +80 | 4772 |
| Штукатурные работы | 1902 | 1840 | 10,0 | 9,5 | 1940 | +100 | 1840 |
| Другие виды работ | 2860 | 3106 | 15,0 | 16,0 | 2912 | -194 | 2912 |
| Итого | 19026 | 19408 | 100 | 100 | 19408 | х | 19214 |

Информация по графе "5" «Фактически объем при плановой структуре» рассчитывается по каждому виду работ путем умножения итогов графы 2 на соответствующие удельные весы по каждому виду работ по графе 3 (по плану) Например: кирпичная кладка стен:



Есть и другой вариант, когда итог графы 2 делится на итог гр. 1 и полученный коэффициент умножают на информацию первой графы по каждому виду работ.

Данные гр. 6 определяется путем сравнения данных графы 5 и 2.

Информация гр. 7 по каждому виду работ берется фактическая (графа 2), но не больше фактического объема, пересчитанного на плановую структуру (графа 5)

Определим влияние структурных сдвигов на изменение объема работ в стоимостном выражении 19408-19214=+194

Таким образом за счет нарушения плановой структуры фактический объем работ дополнительно увеличился на 194 млн. руб.

Средний процент выполнения по объему работ при сохранении плановой структурны работ составит

 

Проведем расчет и определим влияние структурных сдвигов по второму варианту с использованием показателей трудоемкости.

Таблица 2.4. Анализ структуры строительно-монтажных работ с использованием показателя трудоемкости.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | По плану | По отчету | % выполнения плана |
| А | 1 | 2 | 3 |
| 1. Объем строительно-монтажных работ выполненных собственными силами, млн. руб. | 19026 | 19408 | 102,0 |
| 2. Трудоемкость работ в тыс. нормочасов | 285,3 | 288,118 | 100,98 |
| 3. Влияние изменения структуры работ на изменения объема строительно-монтажных работ [стр. 1 гр. 1]х[стр. 1 гр. 3 – стр. 2 гр. 3х100] |  = +194 |
| 4. Степень выполнения плана по объему работ при сохранении плановой структуры |  =101 |

Таким образом, за счет несоблюдения плановой структуры работ строительная организация дополнительно получила прирост объемов строительно-монтажных работ на 194 млн. руб.

Основными причинами структурных сдвигов являются:

1) невыполнение плана по одним видам работ и его перевыполнению по другим видам работ;

2) изменения проектно-сметной документации по видам работ, что приводит к невыполнению плана по этим видам работ;

3) отсутствие рабочих конкретных специальностей для выполнения видов работ (или их недостаток);

4) несвоевременная оплата заказчиками работ выполненных в предшествующие периоды;

5) невыполнение или перевыполнение планов субподрядными организациями;

6) брак производства и его исправление

**2.5. Анализ ритмичности выполнения объемов строительно-монтажных работ.**

Строительно-монтажные работы выполняются в соответствии с планами, графиками проведения этих работ.

Эти планы, графики устанавливают, регламентируют выполнение работ ежедневно, ежедекадно, помесячно, поквартально, однако на практике фактическое выполнение строительно-монтажных работ не всегда соответствует объемам предусмотренным в планах, графиках. Нарушения ритмичности работ приводит к отрицательным последствиям:

1) неэффективно используются трудовые ресурсы, строительные машины и механизмы и материальные ресурсы;

2) строительные организации вынуждены оплачивать простои рабочих и привлекаемых со стороны строительных машин и механизмов, вводить в конце отчетного периода режим сверхурочной работы, что приводит к удорожанию себестоимости строительно-монтажных работ.

При анализе ритмичности необходимо проводить анализ в сопоставимых ценах (ценах, принятых в плане) без учета налогов, вычитаемых из выручки.

Анализ ритмичности можно проводить за месяц в разрезе декад, за квартал, помесячно, за год поквартально

Таблица 2.5. Анализ ритмичности выполнения объемов строительно-монтажных работ, выполненных собственными силами.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Отчетные периоды | По плану | По отчету | % выполнения плана | Отклонения в % | Засчитывается выполнения по ритмичности |
| млн.руб. | уд. вес, % | млн.руб. | уд. вес, % |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Ι квартал | 3806 | 20,0 | 2890 | 14,89 | 75,93 | -24,07 | 2890 |
| ΙΙ квартал | 4756 | 25,0 | 4816 | 24,82 | 101,26 | +1,26 | 4756 |
| ΙΙΙ квартал | 5708 | 30,0 | 6164 | 31,76 | 107,99 | +7,99 | 5708 |
| ΙV квартал | 4756 | 25,0 | 5538 | 28,53 | 116,44 | +16,44 | 4756 |
| Итого  | 19026 | 100 | 19408 | 100 | 102,0 | х | 18110 |

Информация гр.6. определяется путем сравнения информации гр. 5 со 100%

Информация гр. 7 определяется: фактические данные (гр. 3) сравнивается с плановой суммой по гр. 1 и в зачет принимается фактическая сумма, но не выше плановой.

Используя данные таблицы рассчитываем коэффициент ритмичности выполнения строительно-монтажных работ за отчетный год:

К ритм. =18110х100/19026=95,19

т. о. строительная организация в отчетный период работала неритмично и коэффициент ритмичности ниже единицы.

При анализе ритмичности строительного производства необходимо также изучить аритмичность строительного производства. Аритмичность строительного производства может быть определена по данным гр. 6 путем суммирования чисел по модулю.

Рассчитываем коэффициент аритмичности строительного производства

К ритмичности = (24,07+1.26+7,99+16,44)/ 100=0,4976

Чем хуже ритмичность строительного производства, тем выше коэффициент аритмичности.

Основными причинами нарушения ритмичности строительного производства являются:

1) несвоевременная поставка строительных материалов;

2) недостаток или отсутствие средств у строительной организации для приобретения строительных материалов;

3)отсутствие необходимых специалистов;

4) недостаток квалифицированных рабочих;

5) плохая организация труда и низкая степень материальной заинтересованности работников;

6) неприменение более эффективных технологий строительства;

7) временная консервация строительных объектов;

8) брак и его исправление;

9) низкая трудовая дисциплина;

10)неэффективные планирование работ и организации производства.

Тема 3. Анализ обеспеченности строительных организаций трудовыми ресурсами и их использования.

1. Содержание и задачи анализа рабочей силы. Источники информации.
2. Анализ обеспеченности строительной организации рабочей силой и ее движение.
3. Анализ использования рабочего времени.
4. Анализ производительности труда.
5. Обобщение влияния трудовых ресурсов на выполнение плана по объему строительно-монтажных работ.

Списочная численность работников в среднем за отчетный год (среднемесячная численность) исчисляется путем суммирования численности работников списочного состава за каждый календарный день отчетного месяца (то есть с 1-го по 30-е или 31-е число, а для февраля – по 28-е или 29-е число, включая государственные праздники, праздничные (нерабочие) и выходные дни за период работы), и деление полученной суммы на общее число календарных дней в отчетном месяце.

Списочная численность работников в среднем за год определяется путем суммирования среднесписочной численности за все месяцы отчетного года и деления полученной суммы на 12.

 Исходная информация для анализа использования рабочего времени, производительности труда и обобщения влияния трудовых факторов на выполнение плана по объему строительно-монтажных работ.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ | Показатели | По плану | По объему | Отклонение от плана |
| 1 |  Объем строительно-монтажных работ, выполненных собственными силами, в текущих ценах, млн.руб  | 94380 | 95760 | +1380 |
| 1.1 | в т.ч. за счет изменения структуры работ, млн.руб | х | +960 | +960 |
| 2 | Объем строительно-монтажных работ, выполненных собственными силами, в сопоставимых ценах, млн.руб | 77146 | 78274 | +1128 |
| 3 | Добавленная стоимость, млн.руб | 41055 | 42709 | +1654 |
| 4 | Среднесписочная численность строительно-производственного персонала | 286 | 280 | -6 |
| 4.1 | в т. ч. рабочих | 235 | 224 | -11 |
| 5 | Удельный вес рабочих в численности строительно-производственного персонала,% | 82,17 | 80,0 | -2,17 |
| 6 | Общее число отработанных рабочим человеко-дней, тыс. | 53,11 | 50,4 | х |
| 7 | Общее число отработанных рабочими человеко-часов, тыс. в т.ч. | 424,88 | 398,16 | х |
| 7.1 | сверхурочно, тыс |  | 7 | +7 |
| 7.2 | непроизводительно, тыс. |  | 4 | +4 |
| 8 | Среднее количество человеко-дней, отработанных одним рабочим (6/2.1) | 226 | 225 | -1 |
| 9 | Среднее количество человеко-часов, отработанных одним рабочим (7/2.1) | 1808 | 1777,5 | -30,5 |
| 10 | Средняя продолжительность рабочего дня (7/6) час | 8 | 7,9 | -0,1 |
| 11 | Средне-годовая выработка одного работающего, млн.руб (1/4) | 330 | 342 | +12 |
| 12 | Выработка одного рабочего |  |  |  |
| 12.1 | среднегодовая, млн. руб (1/4.1) | 401,6 | 427,5 | +25,9 |
| 12.2 | среднедневная, млн.руб (1/6) | 1777,1 | 1900,0 | 122,9 |
| 12.3 | среднечасовая, млн.руб (1/7) | 222,133 | 240,506 | +18,371 |
| 13 | Добавленная стоимость на одного среднесписочного работающего, млн.руб (3/4) | 143,54 | 152,53 | +8,99 |
| 14 | Коэффициент соотношения темпов роста производительности труда по добавленной стоимости и номинальной заработной платы |  |  |  |
| 15 | Высвобождение (-), вовлечение (+) рабочих за счет внедрения мероприятий научно-технического прогресса (НТП), чел. | -10 | -12 | -2 |
| 16 | Сверхплановая экономия (-), перерасход (+) рабочего времени в результате внедрения мероприятий НТП, тыс. чел-часов | х | 3,616 | +3,616 |

Анализ использования рабочего времени

1. Целодневные потери рабочего времени рабочих

 (225-226) х 224 / 8=1792 часа

1. Внутрисменные потери рабочего времени

 (7,9-8) х 50400 + 7000(сверхурочные) = 12040 чел/час

1. Общие потери рабочего времени

1792 + 12040 = 13832 чел/час = 13,832 тыс.чел/час

(1777,5 – 1800) х 224= 6832 + 7000 = 13832 ч \час = 13,832 ч\час

 Анализ среднегодовой выработки на 1-го работающего

1. Изменение удельного веса рабочих в численности работающих

 (80 – 82,17) х 427,5 / 100 = - 9,28 млн.руб

2. Изменение среднегодовой выработки на 1-го рабочего

 (427,5 – 401,6) х 82,17 /100 = + 21,28

Итого: 21,98 – 9,28 = + 12,0 млн.руб

 Анализ среднегодовой выработки на одного рабочего

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Фактор | Расчет влияния | Сумма, млн.руб |
| 1 | Изменение количества дней, отработанных 1-им рабочим | (225 – 226) х 8 х 222,13 | - 1,8 |
| 2 | Изменение средней продолжительности рабочего дня | (7,9 – 8) х 225 х 222,13 | - 5,0 |
| 3 | Изменение средне часовой выработки | (240,506 – 222,133) х 224 х 7,9 | + 32,7 |
| итого | +25,9 |

Анализ факторов, оказывающих влияние на изменение среднечасовой выработки 1-го рабочего

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднечасовая выработка | Уровень среднечасовой выработки, тыс.руб | Рост среднечасовой выработки | Факторы, влияющие на изменение среднечасовой выработки |
| Интенсивность труда | Внедрение НТП | Непроизводительные затраты рабочего времени | Изменение структуры СМР |
| По плану | 222,133 | - | план | П | П | П |
| 1. Условная выработка: фактически при плановой структуре работ за производительно отработанное время при плановом внедрении мероприятий НТП
 | 238,325 | 9576 – 9600 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 398,16 – 4 +3,616 | Ф | П | П | П |
| 1. Условная выработка:

фактически при плановой структуре работ за производительно отработанное время  | 240,511 | 9576 – 9600 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 398,16 – 4  | Ф | Ф | П | П |
| 1. Условная выработка:

фактически при плановой структуре работ | 238,095 | 9576 – 9600 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 398,16  | Ф | Ф | Ф | П |
| 1. фактически
 | 240,506 | - | Ф | Ф | Ф | Ф |

Расчет влияния факторов, влияющих на изменение в сравнении с планом среднечасовой выработки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Фактор | Расчет влияния | Сумма, тыс.руб |
| 1 | Изменение интенсивности | 238,325 – 222,133 | + 16,192 |
| 2 | Внедрение мероприятий НТП | 240,511 – 238,325 | + 2,186 |
| 3 | Наличие непроизводительных затрат рабочего времени | 238,095 – 240,511 | - 2,416 |
| 4 | Изменение структуры строительно-монтажных работ | 240,506 – 238,095 | + 2,411 |
| итого | + 18,373 |

Обобщение влияния трудовых факторов на выполнение плана по объему строительно-монтажных работ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Фактор | Расчет влияния | Сумма, тыс.руб |
| 1 | Изменение среднесписочной численности | (224 – 235) х 401,6 | - 4417 |
| 2. | Наличие целодневных потерь рабочего времени | 1792 х 222,133 | - 398 |
| 3 | Наличие внутрисменных потерь рабочего времени | 12040 х 222,133 | - 2674 |
| 4 | Наличие сверхурочно отработанного времени | 7000 х 222,133 | + 1555 |
| 5 | Непроизводительные затраты рабочего времени | 4000х222,133 | - 888 |
| 6 | Изменение интенсивности труда | + 16,192 х (398,16 – 4) | + 6382 |
| 7 | Сверхплановые внедрения мероприятий НТП | + 2,186 х (398,16 – 4) | + 862 |
| 8 | Изменение структуры выполненных строительно-монтажных работ |  | + 960 |
| итого | + 1380 |

**Тема 4. Анализ финансового положения строительных организаций**

1. Анализ средств организации по активу баланса и источников их формирования по пассиву.
2. Анализ платежеспособности и ликвидности.
3. Анализ платежеспособности и неплатежеспособности, имеющей или приобретающей устойчивый характер
4. Анализ финансовой устойчивости

Оценка наличия, состава и структуры имущества предприятия, млн.руб

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Состав имущества предприятия (активы) | На конец года | На начало года | Изменение за отчетный период (+,-) | Участие в изменении итога баланса, % (+, -) |
| сумма млн р. | удель-ный вес, % | cумма, млн р. | удель-ный вес, % | сумма, млн р. | струк-туры, %  | в про-центах к началу года,  |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Долгосрочные активы  |  |  |  |  | (1 – 3) | (2 – 4) | 5х100 3 | 5х100итог стр 3 |
| Краткосрочные активы  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| итого |  |  |  |  |  | х |  |  |

Анализ источников формирования долгосрочных активов, млн р.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На конец года | На начало года | Изменение за отчетный период (+,-) |
| 1. Долгосрочные активы (.190)  |  |  |  |
| 2. Долгосрочные обязательства (590) |  |  |  |
| 3. Собственные источники средств, используемые на покрытие долгосрочных активов (-.2) |  |  |  |
| 4. Итого источников покрытия долгосрочных активов (2 +.3) |  |  |  |
| 5. Доля долгосрочных активов, покрываемых за счет:5.1. Долгосрочных обязательств, % (.2 /.1 х 100) |  |  |  |
| 5.2. Собственных источников средств, % (.3 / .1 х 100) |  |  |  |

Оценка наличия собственных источников формирования краткосрочных активов, млн р.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На конец года | На начало года | Изменение за отчетный период (+,-) |
| 1. Собственный капитал, (490) |  |  |  |
| 2. Долгосрочные обязательства, (590) |  |  |  |
| 3. Итого постоянного капитала, (1+ 2) |  |  |  |
| 4. Долгосрочные активы, (190) |  |  |  |
| 5. Источники собственных краткосрочных активов, (3-4) |  |  |  |

Анализ источников формирования краткосрочных активов, млн.руб

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | На конец года | На начало года | Изменение за отчетный период (+,-) |
| 1. Краткосрочные активы (290) |  |  |  |
| в том числе:1.1.Материальные краткосрочные активы, (.2101+ 240) |  |  |  |
| 2. Источники покрытия краткосрочных активов, всего, (2.1+.2.2+.2.3) |  |  |  |
| в том числе:2.1. Источники собственных краткосрочных активов |  |  |  |
| 2.2. Краткосрочная кредиты и займы (610) |  |  |  |
| 2.3. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие обязательства, (620+.630+.640+ 650+ 660+670) |  |  |  |
| 3. Доля краткосрочных активов, покрываемых за счет, %:3.1. Источников собственных средств, %, (2.1/ 1) |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| * 1. Краткосрочных кредитов и займов, %,

 (.2.2 /.1) |  |  |  |
| 3.3. Краткосрочных кредиторской задолженности и прочей кредиторской задолженности, % (2.3 / 1)  |  |  |  |
| 4. Доля материальных активов, покрываемых за счет источников собственных краткосрочных активов, %, (1.1 / 2.1) |  |  |  |

Анализ показателей платежеспособности и ликвидности

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Расчёт показателей по балансу  | На конец года | На начало года | Нормативное значение для строительства |
| 1. Коэффициент абсолютной ликвидности  | с.270+с.260 / Vр |  |  | 0,2 |
| 2. Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности  | С.270+с.260+с.250 / Vр |  |  | 0,7-1,0 |
| 3. Коэффициент текущей ликвидности  | р II / р V |  |  | 1,2 |
| 4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами  | р III+р IV- р I / р II |  |  | 0,15 |
| 5. Коэффициент обеспеченности финансовых обязательств активами  | р IV+р V/ итог баланса |  |  | Менее 0,85 |

 Анализ платежеспособности проводится в соответствии с Инструкцией о порядке расчета коэффициентов платежеспособности и проведения анализа финансового состояния и платежеспособности субъектов хозяйствования. Постановление Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства экономики Республики Беларусь от 27 декабря 2011 г. №140/206 и Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 декабря 2011 г. №1672 «Об определении критериев оценки платежеспособности субъектов хозяйствования»

 Критерием признания субъектов хозяйствования в строительстве платежеспособным является наличие коэффициента текущей ликвидности равным или более 1,2 и (или0 коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами равным или более 0,15 на конец отчетного периода.

 Признанием субъекта хозяйствования в строительстве неплатежеспособным является наличие одновременно коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на конец отчетного периода, имеющим значения менее 1,2 и 0,15.

 Неплатежеспособность, приобретающей устойчивый характер, является неплатежеспособность субъекта хозяйствования в течении четырех кварталов, предшествующих составлению последнего бухгалтерского баланса.

 Неплатежеспособность, имеющей устойчивый характер, является неплатежеспособностью субъекта хозяйствования в течении четырех кварталов, предшествующих составлению последнего бухгалтерского баланса, и наличие на дату составления последнего бухгалтерского баланса значение коэффициента обеспеченности финансовых обязательств активам, превышающего 0,85.

Анализ показателей финансовой устойчивости

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Расчёт показателей по балансу  | На конец года | На началогода | Нормативное значение |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Коэффициент капитализации | р IV+р V / р III |  |  | не более 1,0 |
| 2. Коэффициент финансовой независимости (автономии) | р III / Итог баланса |  |  | не более 0,4-0,6 |
| 3. Коэффициент финансовой зависимости  | Итог баланса / р III |  |  |  |
| 4. Коэффициент устойчивого финансирования | р III+р IV / Итог баланса |  |  |  |
| 5. Коэффициент текущей задолженности | р V / Итог баланса |  |  |  |
| 6. Коэффициент обеспеченности запасов собственным капиталом | р III – р IV – р I / с..210+c..240 |  |  |  |
| 7. Коэффициент покрытия долгов собственным капиталом | р III / р IV+рV |  |  |  |
| 8. Коэффициент обеспеченности активов собственным капиталом | р I – р IV / р I |  |  |  |
| 9.Коэффициент концентрации заемного капитала | р IV+р V / итог |  |  |  |
| 10. Коэффициент постоянного долгосрочного актива | р I – р IV / р III |  |  |  |
| 11. Коэффициент маневренности собственного оборотного капитала | р III + р IV –р I / р III |  |  |  |