

К ВОПРОСУ О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ АНАЛИЗА ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Переход к рыночным отношениям активизировал роль анализа в управлении. Появилась необходимость анализа состояния рынка, собственного положения в нем, подрядных торгов, риска предпринимательских операций и др.

Анализу хозяйственной деятельности подлежат все субъекты инвестиционно-строительного комплекса, и прежде всего застройщик и подрядчик.

В процессе проведения анализа хозяйственной деятельности застройщика дается оценка выполнения плана ввода в действие объектов и мощностей, в том числе строительства объектов Государственной инвестиционной программы, основных средств, использования инвестиций в основной капитал по объему, технологической и воспроизводственной структуре, по целевому назначению и источникам финансирования.

Ввод в действие объектов и мощностей изучается по мощности (вместимости, площади) в натуральных единицах измерения, срокам строительства, по стоимости введенных в действие основных средств. Фактические сроки ввода объектов сравниваются с нормативными и плановыми. При этом устанавливаются причины несвоевременного ввода мощностей и объектов, невыполнения плана по освоению инвестиций.

Как показало исследование, к числу основных причин, зависящих от застройщика, относятся следующие: недостаток источников финансирования инвестиций; выделение инвестиций не в соответствии с нормами продолжительности строительства; нецелевое использование источников финансирования; несвоевременные расчеты с подрядчиками за выполненные этапы и объемы работ и несвоевременные перечисления подрядчикам авансов, предусмотренных в договорах подряда; несвоевременное представление подрядчикам проектно-сметной документации и ее низкое качество; несвоевременная поставка застройщиками подрядным организациям оборудования для монтажа и его некомплектность, а также поставки давальческих материалов и др.

Причины, не зависящие от застройщика: консервация строительства по решению государственных органов; изменение законодательства по вопросам ценообразования, организации расчетов; невыполнение договорных обязательств подрядными строительными организациями; нарушение договоров поставки оборудования для монтажа предприятиями — производителями оборудования и др.