

Т.Р. Пастухова

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

краткий курс



Т.Р. Пастухова

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА
КРАТКИЙ КУРС

2-е издание, дополненное и переработанное

*Рекомендовано Учебно-методическим объединением вузов РФ
по образованию в области строительства в качестве
учебного пособия для студентов, обучающихся
по строительным специальностям*



Издательство Ассоциации строительных вузов
Москва 2007

Рецензенты:

доцент кафедры «Экономика и организация лесного хозяйства и лесной промышленности» Московского Государственного Университета Леса, кандидат экономических наук *Н.С. Горшенина*;

доцент кафедры «Строительные конструкции» Московского Государственного Открытого Университета, кандидат технических наук *Д.В. Морозова*.

Пастухова Т.Р.

Экономика строительства. Краткий курс., 2-е издание, дополненное и переработанное / Учебное пособие. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2007 г. – 118 с.

ISBN 978-5-93093-308-1

В учебном пособии системно и комплексно излагаются основные положения теории экономики строительства, приведены задачи и рассмотрены варианты их решения.

При написании учебного пособия использовался современный отечественный и зарубежный опыт в области экономической теории, предпринимательской деятельности, сметного дела, бухгалтерского учета, анализа хозяйственной деятельности предприятий, налогообложения и др. Были использованы нормативные и законодательные акты, регулирующие хозяйственную деятельность в России и в строительстве в частности.

В соответствии с учебными планами подготовки, разработанными на основе государственных стандартов по высшему образованию, рекомендуется в качестве учебного пособия для студентов инженерно-технических специальностей строительных вузов и факультетов.

ISBN 978-5-93093-308-1

© Издательство АСВ, 2007

© Пастухова Т.Р., 2007

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Тема 1. Сущность и особенности капитального строительства. Основа предпринимательской деятельности	5
Тема 2. Организационно-правовые формы предпринимательской деятельности	10
Тема 3. Ценообразование в строительстве. Определение сметной стоимости строительно-монтажных работ	14
Тема 4. Себестоимость продукции строительной организации, её виды и пути снижения.....	26
Тема 5. Прибыль и рентабельность в строительстве	28
Тема 6. Трудовые ресурсы предприятия. Системы и формы оплаты труда в строительстве	29
Тема 7. Подрядные торги в строительстве.....	32
Тема 8. Основные средства строительных организаций.....	33
Тема 9. Оборотные средства строительных организаций.....	37
Тема 10. Финансирование и кредитование строительства.....	40
Тема 11. Бухгалтерский учет в строительстве	48
Тема 12. Анализ финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций.....	57
Тема 13. Налогообложение строительных предприятий	61
Тема 14. Бизнес-план.....	65
Тема 15. Инвестиции и их экономическая эффективность.....	68
Приложения	74
Литература	117

ВВЕДЕНИЕ

В учебном пособии излагаются основные положения теории экономики строительства и приводятся задачи с примерами решений.

Курс «Экономика строительства» охватывает основные вопросы в области экономической теории, предпринимательства, сметного дела, бухгалтерского учета, анализа хозяйственной деятельности предприятий, налогообложения, маркетинга и др. с учетом специфики деятельности различных строительных организаций в условиях рынка. Каждое из перечисленных направлений представлено в виде отдельных тем, которые включают теорию и задачи с примерами решений. Учебное пособие представленное в такой форме поможет легко усвоить материал и сформировать у будущих специалистов современные теоретические и практические знания в области экономики строительства.

Основными задачами курса «Экономика строительства» являются: изучение особенностей строительства и анализ процессов функционирования строительных организаций в условиях рыночной экономики, изучение основ предпринимательской деятельности, её организационно-правовых форм, овладение основами сметного дела, формирование современного представления о роли инвестиций в рыночной экономике и определение их эффективности, определение ресурсов строительной организации и оценка эффективности их использования, изучение методов анализа хозяйственной деятельности предприятий и особенностей организации их финансового обеспечения, изучение основ бухгалтерского учета и налогообложения в строительстве.

Книга рекомендуется в качестве учебного пособия для студентов инженерно-технических специальностей строительных вузов и факультетов.

Тема 1. Сущность и особенности капитального строительства. Основы предпринимательской деятельности

Под **строительством** понимается вид производственной деятельности, который связан с проектно-исследовательскими работами, возведением, реконструкцией, модернизацией, переоборудованием и перепрофилированием зданий и сооружений различного назначения.

В процессе строительного производства создается **строительная продукция**, которая представляет собой законченные строительством и сданные в эксплуатацию заводы и фабрики, железные и автомобильные дороги, электростанции, порты, жилые дома и другие объекты, образующие основные фонды хозяйственного комплекса страны.

К особенностям строительства относятся:

- неподвижность и территориальная разбросанность строительной продукции, мобильность рабочих мест и орудий труда. В промышленности в отличие от строительства, как правило, продукция имеет подвижный характер, а рабочие места пространственно закреплены;
- большая длительность производственного цикла;
- продукция строительной отрасли является предметом длительного пользования и служит обществу сотни лет;
- разнообразие возводимых объектов (промышленные, жилищно-гражданские, социально-бытовые здания, магистральные трубопроводы, линии электропередачи и др.) и, следовательно, многовариантность технологических, организационных и управленческих решений, необходимость их проработки и сопоставления;
- влияние климата и местных условий при выполнении строительных работ. Строительство зданий и сооружений в различных районах страны требуют различных затрат материальных ресурсов. Условия строительства во многом определяются рельефом местности, геологическим строением грунта, наличием грунтовых вод и др. Для строительства зданий в зимних условиях необходимо выполнение соответствующих мероприятий.

Процесс создания строительной продукции можно разделить на три стадии:

1. подготовка строительства;
2. собственно строительство;
3. реализация строительной продукции (сдача готового объекта строительства в эксплуатацию).

Подготовка строительства осуществляется по следующим направлениям:

- технико-экономические исследования целесообразности строительства объекта;
- проектирование объекта;
- инженерно-техническая подготовка к строительству.

Каждое направление имеет свои задачи:

- 1) в процессе технико-экономических исследований определяются основные технико-экономические показатели будущего объекта и оценивается экономическая целесообразность его строительства;

- 2) на этапе проектирования разрабатываются конструктивно-компоновочные решения объекта, методы организации его строительства и технология производства работ, определяется сметная стоимость строительства;
- 3) в процессе инженерно-технической подготовки к строительству выносятся опорная геодезическая сеть и строительная сетка, проводятся работы по подготовке территории строительной площадки, подъездных транспортных коммуникаций.

На стадии строительства, на строительной площадке происходит соединение всех трех технологических элементов строительного процесса, к которым относятся:

- рабочие кадры;
- средства труда (техника);
- предметы труда (материалы).

В результате их функционирования создается строительная продукция (здания, сооружения, объекты) и формируются совокупные фактические издержки строительного производства (затраты на строительство).

На последней стадии — реализации строительной продукции — осуществляется ввод законченных сооружений в эксплуатацию и передача их заказчику как основных фондов.

К основным *участникам строительства* относятся:

Инвестор — юридическое или физическое лицо, которое осуществляет вложение собственных, привлеченных или заемных средств. Инвестор может выступать в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции, а также выполнять функции заказчика или застройщика.

Заказчик — юридическое или физическое лицо, которое организует и управляет процессом строительства объекта, начиная от проведения технико-экономических исследований целесообразности строительства и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию.

Застройщик — юридическое или физическое лицо, обладающее правами на земельный участок под застройку. Он является землевладельцем.

Генеральный подрядчик — строительная фирма, которая заключает договор с заказчиком на возведение объекта и принимает на себя всю ответственность за организацию и проведение работ, достижение требуемого качества и исполнение установленных сроков. Генеральный подрядчик по согласованию с заказчиком привлекает к выполнению отдельных комплексов строительно-монтажных работ *субподрядные организации* и несет ответственность за качество выполненных работ в течение гарантийного периода времени после сдачи объекта в эксплуатацию.

Проектировщик — проектная или проектно-исследовательская и научно-исследовательская организация, которая осуществляет по договору с заказчиком (застройщиком) разработку проектной и сметной документации на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, а также проводит инженерно-геологические, геодезические и другие изыскания для строительства.

Поставщики — организации, которые осуществляет материально-техническое обеспечение строительства.

Строительство объектов может осуществляться подрядным способом, «под ключ», а также хозяйственным способом.

При **подрядном способе** строительство объекта осуществляется постоянно действующими специальными строительными и монтажными организациями (подрядчиками) по договору с заказчиком. Эти организации имеют собственные материально-технические базы, средства механизации и транспорта, постоянные строительно-монтажные кадры соответствующих специальностей.

В договоре подряда, который заключается между заказчиком и подрядчиком, оговариваются взаимные обязательства сторон, порядок осуществления строительства, обеспечение материально-техническими ресурсами, условия производства работ и др.

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

Заказчик проводит комплексное опробование оборудования с участием заинтересованных сторон и его монтаж, наладку технологических процессов и вместе с генподрядчиком обеспечивает ввод этого оборудования в действие.

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

При строительстве объектов **«под ключ»** функции заказчика передаются генподрядчику. В этом случае генподрядная строительная организация принимает на себя полную ответственность на строительство объекта в соответствии с утвержденным проектом, в установленные сроки и в пределах утвержденной сметной стоимости.

Хозяйственный способ применяется, если предприятие может выполнить строительство или реконструкцию объектов своими силами.

Капитальное строительство — сложный, многофакторный процесс, требующий значительных затрат экономических ресурсов в течение длительного времени.

Экономические ресурсы, или факторы производства — это все то, что необходимо для процесса производства — труд, земля, капитал, технический прогресс, информация и др.

Важнейшим фактором производства является предпринимательская деятельность, которая координирует действие других факторов.

Экономические ресурсы всегда ограничены, потому что потребности людей всегда растут и развиваются. Поэтому необходимо научиться эффективно использовать землю, сырье, материалы, станки, оборудование, труд людей.

Предметом современной экономики как науки является проблемы рационального использования ограниченных ресурсов в целях удовлетворения потребностей общества.

Предпринимательская деятельность основана на постоянном поиске новых возможностей для хозяйственной деятельности, на эффективном использовании финансовых, материальных ресурсов, на внедрении организационных новшеств с целью получения прибыли.

Предприниматель рассматривается как необходимый субъект рынка. Это связано с тем, что в условиях рыночной экономики постоянно возникает проблема эффективного использования ограниченных ресурсов.

Высшей целью предпринимательской деятельности является получение как можно большей прибыли. Для этого предприниматель должен выполнить определенные функции: изготовить товар, выполнить работы и т.д.

В результате своей производственно-хозяйственной деятельности предприятие за свою работу получает **выручку**.

Всякая предпринимательская деятельность связана с какими-либо **затратами** на производство и реализацию продукции, совокупность которых образует её **себестоимость**.

Превышение выручки над затратами предприятия составляет **прибыль**.

Затраты на производство продукции подразделяются на постоянные и переменные.

Постоянные затраты — это затраты, которые не зависят от объема производимой продукции и существуют при нулевой производственной программе действующего предприятия, т.е. фирма несет эти издержки даже тогда, когда ничего не производит. Постоянные издержки включают расходы по содержанию предприятия (амортизация, ремонт, эксплуатация), арендная плата, зарплата административно-управленческого персонала, налоги, оплата предыдущих обязательств предприятия, содержание охраны и т.д.

Переменные затраты — затраты, которые напрямую зависят от объема производимой продукции и складываются из ряда элементов, важнейшими из которых являются:

- затраты на материальные условия производства (здания, станки, сырье, энергия);
- затраты на заработную плату работников данного предприятия.

Сумма переменных и постоянных затрат составляет себестоимость производимой продукции.

Взаимосвязь между вышеперечисленными показателями можно представить следующей формулой:

$$V = (F + c \cdot Q) + P_r; \quad (1.1)$$

где: $V = Q \cdot p$ — выручка от реализации продукции; F — постоянные затраты; c — переменные затраты на единицу продукции; Q — объем продаж в единицах продукции; P_r — прибыль; p — цена продажи единицы продукции.

В процессе производственно-хозяйственной деятельности предприниматель решает следующие задачи: планирование объема производства и продаж товара с точки зрения их безубыточности; принятие решения о целевых

размерах прибыли; увеличение гибкости финансовых планов путем учета возможных изменений: в затратах материалов и труда, постоянных затратах, продажной цене, объеме продаж и др.

При планировании объема продаж возникает необходимость определить его барьерное значение, т.е. определить объем продаж, при котором полученная прибыль равна нулю. Превышение этого объема дает прибыль, производство в меньшем объеме оказывается убыточным. Барьерное значение объема продаж определяется как:

$$Q = F : (p - c). \quad (1.2)$$

Объем продаж, необходимый для получения плановой прибыли определяется как:

$$Q = (F + P_r) : (p - c). \quad (1.3)$$

Задача 1.1.

Необходимо определить объем продаж, начиная с которого фирма не несет убытков. Цена сборных ж/б балок составляет 700 руб / м³, постоянные затраты — 60 000 руб., переменные затраты составляют 400 руб. на единицу продукции.

Решение:

Для расчетов используем формулу (1.2):

$$Q = 60\,000 : (700 - 400) = 200 \text{ м}^3,$$

т.е. фирма должна выпустить и продать 200 м³, чтобы не понести убытков и покрыть свои общие издержки.

Задача 1.2.

Предположим, что фирма планирует увеличить размеры прибыли до 160 000 руб. Каким при этом должен быть объем продаж, если цена сборных ж/б балок составляет 700 руб / м³, постоянные затраты — 80 000 руб., переменные затраты составляют 400 руб. на единицу продукции.

Решение.

Для расчетов используем формулу (1.3):

$$Q = (80\,000 + 160\,000) : (700 - 400) = 800 \text{ м}^3,$$

т.е. фирма должна произвести и продать 800 м³ сборных ж/б балок, чтобы получить прибыль в 160 000 руб.

Тема 2. Организационно — правовые формы предпринимательской деятельности

Созданию любой фирмы предшествует выбор организационно-правовой формы предпринимательской деятельности. Далее создаются учредительные документы — устав и учредительный договор, в которых закрепляются наименование фирмы, организационно-правовая форма предприятия, определяются цели, задачи и направления деятельности предприятия, также определяются порядок управления фирмой и взаимоотношения учредителей.

Учредительные документы регистрируются местными органами исполнительной власти. После государственной регистрации фирма должна зарегистрироваться в налоговой инспекции, открыть расчетный счет в банке, получить печать, фирменный бланк, штамп и другие атрибуты. После этого фирма может включаться в систему бизнеса.

Различают следующие **организационно-правовые формы** предпринимательской деятельности:

- единоличные (индивидуальные) фирмы, где хозяйствующим субъектом является физическое лицо (предприниматель);
- хозяйственные товарищества (полное товарищество, товарищество на вере);
- хозяйственные общества (общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, акционерные общества);
- унитарные предприятия;
- производственные кооперативы (артели).

Индивидуальное предприятие — это небольшая фирма, владельцем и основным работником которой является гражданин (физическое лицо), который вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Имущество индивидуального предприятия формируется из имущества гражданина, который его зарегистрировал, а также из получаемых доходов и других законных источников.

Хозяйственные товарищества и общества — это коммерческие организации, уставный капитал которых разделен на доли (вклады) учредителей.

Полное товарищество — это организация, участники которой в соответствии с заключенными между ними договорами, занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом.

Имущество формируется за счет вкладов действительных участников, получаемых в ходе предпринимательской деятельности доходов и других законных источников, и принадлежит участникам на праве общей долевой собственности.

Ответственность по обязательствам товарищества участники несут неограниченную и солидарную всем своим имуществом.

Управление деятельностью полного товарищества осуществляется по общему согласию всех участников (общее собрание).

Вклад (доля) какого-либо из участников общества может передаваться другому лицу только с согласия общества.

Товарищество на вере (коммандитное товарищество) — это организация, участники которой осуществляют хозяйственную деятельность на основании взаимного доверия, т.е. при выборе этой организационно-правовой формы не требуется строгого юридического оформления отношений между участниками.

Участниками товарищества на вере являются действительные участники и участники-вкладчики.

Имущество формируется за счет вкладов участников, полученных доходов и других законных источников, и принадлежит участникам на праве общей долевой собственности.

Действительные участники несут полную солидарную ответственность по обязательствам товарищества всем своим имуществом, а участники-вкладчики несут ответственность в пределах своего вклада в имущество товарищества и не принимают участия в деятельности товарищества.

Управление деятельностью товарищества осуществляется действительными участниками.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) — это организация учрежденная одним или несколькими лицами. Уставный капитал общества разделен на доли, размер которых определен учредительными документами. Имущество общества формируется за счет вкладов участников и получаемых доходов и принадлежит участникам на праве долевой собственности.

Участники общества с ограниченной ответственностью несут ответственность по его обязательствам только в пределах своего вклада.

Вклад (доля) участников ООО может передаваться другим лицам только с согласия общества.

Управление деятельностью общества с ограниченной ответственностью осуществляется общим собранием учредителей.

Общество с дополнительной ответственностью — это организация учрежденная одним или несколькими лицами, уставный капитал общества разделен на доли. Размер этих долей определен учредительными документами.

Участники такого общества несут ответственность по его обязательствам своим имуществом в одинаковом для всех кратном размере, по отношению к их вкладам.

Акционерное общество (АО) — это организация, уставный капитал которой, разделен на определенное число акций.

Ответственность по обязательствам АО участники (акционеры) несут в пределах пакета принадлежащих им акций.

Акции участников акционерного общества могут передаваться третьим лицам без согласия других акционеров.

Управление акционерным обществом осуществляется собранием акционеров.

Учебное пособие

Татьяна Романовна **Пастухова**

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

КРАТКИЙ КУРС

2-е издание, дополненное и переработанное

Компьютерная верстка: Т.Р. Пастухова

Дизайн обложки: *Н.С. Кузнецова*

Лицензия ЛР № 0716188 от 01.04.98. Сдано в набор 17.12.06

Подписано к печати 6.02.07. Формат 60х90/16.

Бумага газетная. Гарнитура Таймс.

Усл. 7,5 п.л. Тираж 1000 экз. Заказ №

Издательство Ассоциации строительных вузов (АСВ)
129337, Москва, Ярославское шоссе, 26, отдел реализации – оф. 511
тел., факс: (495)183-56-83, e-mail: iasv@mgsu.ru, <http://www.iasv.ru/>