



**Разработчик: д.э.н., профессор Андреева Н.В.**

# **МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ЭФФЕКТИВНОСТИ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

На все крупные стройки, срок которых более одного года, заключают договора, которые действуют в течение всего срока строительства. Эти договора получили название *генеральных*. Генеральные договора заключаются в том случае, если предприятие полностью реконструируется, причем эти работы намечается выполнять в течение двух лет.

В ряде случаев между участниками строительства заключаются *годовые договора* сроком на 1 год.

*При реконструкции отдельных цехов и отдельных объектов* заключаются также *годовые договора*. В договорах указываются: сроки сооружения объектов и объемы работ в стоимостных показателях.

Если часть работ требует специальной квалификации при их выполнении, то в этом случае заключается *прямой подрядный договор*. Этот же договор заключается в том случае, если сложное и уникальное оборудование будет устанавливать не *заказчик*, а организация специализирующаяся на выполнении этих работ.

## Процесс строительства включает 3 этапа:

1. Подготовка строительства.
2. Строительство.
3. Сдача строительных объектов.

### Процесс *подготовки строительства* включает:

- проектирование;
- инженерную подготовку;
- оценку земли;
- технико-экономическую целесообразность осуществления данного строительства;
- геодезические работы;
- подготовка строительной площадки (планировка, разравнивание, отвод водных масс и выявление причин их появления, а также устройство временных зданий и сооружений, ограждения, устройство временных дорог и временных коммуникаций)

**Сдача** – это ввод объектов в эксплуатацию посредством создания двух комиссий: рабочей и государственной. **Рабочая комиссия** формируется на последнем этапе завершения строительных работ и в ее состав включаются: главный инженер, начальник участка, бригадиры, представители субподрядных организаций. Эта комиссия выявляет недоработки, допущенные в процессе строительства, которые должны быть устранены в двухнедельный срок.

В состав **государственной комиссии** включаются: представители заказчика, генподрядчика, подрядчика, представители субподрядных организаций, технадзора осуществления проекта, профсоюзной организации, санэпидемстанции, пожарной охраны и др. Если в процессе работы комиссии не выявлено недостатков, то подписывается **акт государственной приемочной комиссии**.

Процесс строительства требует финансовых вложений для его реализации. Следует различать понятия : «инвестиции» и «капитальные вложения».

**Инвестиции** – это денежные средства, которые будут задействованы в **будущем** в виде акций, облигаций, ценных бумаг или векселей.

**Капитальные вложения** – денежные средства, которые вкладываются в новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, и которые используются в ближайшее время.

Важным элементом при анализе капитальных вложений и инвестиций, является их **структура**.

Под структурой следует понимать процентное соотношение какой-либо части к общим капитальным вложениям или инвестициям(затратам).

**Инфраструктура**- это совокупность объектов, обеспечивающих функционирование производства и условий жизнедеятельности персонала(например, процентное соотношение сферы услуг к общему объему).



Рис.1 Отраслевая структура экономики

Для развития страны, отрасли, региона, хозяйствующего субъекта необходимы **вложения** (инвестиции).

Различают следующие **виды инвестиций**:  
государственные; иностранные; частные;  
производственные; интеллектуальные;  
контролирующие; неконтролирующие;  
портфельные; прямые.

Кроме того, инвестиции бывают **централизованные и децентрализованные**.

Вообще, слово «инвестиции» происходит от латинского invest – **вкладывать**. Вкладывать предполагается капитал, то есть финансовые ресурсы крупнейших банков, миллиардные прибыли промышленных фирм, сбережения физических лиц, профессиональные навыки и способности, а также знания и умения каждого бизнесмена.

Государственные инвестиции - представляют собой денежные средства, которые выделяет государство для развития приоритетных отраслей национальной экономики (*национальные проекты или ЦКП*).

Иностранные инвестиции – это денежные средства, которые вкладывают иностранные государства, граждане, фирмы для развития какой-либо отрасли нашей страны.

Частные инвестиции – это денежные средства, которые поступают от физических лиц, частных предпринимателей для развития отраслей национальной экономики с целью получения дохода этими лицами от вложения денежных средств.

Производственные инвестиции – денежные средства, которые направляются на развитие промышленности в лице государства, частных фирм и спонсоров.

Интеллектуальные инвестиции – денежные средства, которые направляются на образование, обучение, повышение квалификации и духовного роста нации.

*Контролирующие инвестиции* представляют собой инвестиции, которые обеспечивают владение более 51% акций других компаний.

*Неконтролирующие инвестиции* – это инвестиции, которые приобретаются в виде акций в объеме 50%.

*Портфельные инвестиции* – финансовые средства, которые формируются в виде портфеля ценных бумаг, но которые не могут обеспечивать контрольный пакет акций.

*Прямые инвестиции* – вложения в материальное производство, в том числе уставной капитал, который обеспечивает владельца 50%-ным пакетом акций.

*Индукцированные инвестиции* – представляют собой денежные средства, которые выделяются на приобретение потребительских товаров и услуг.

## *Основные принципы инвестирования.*

*Для достижения высокой эффективности вложений необходимо руководствоваться следующими принципами:*

*-принцип предельной эффективности инвестирования.*

Прибыльность инвестирования(эффективность) каждого последующего вложения снижается. Максимальный объем инвестирования по графику равен 4, а дальнейшее инвестирование капитальных вложений невыгодно.

*- принцип «замазки»;*

*-принцип рационального размещения производства.*

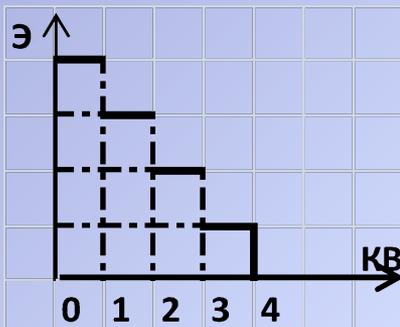


Рис.1 Диаграмма инвестирования

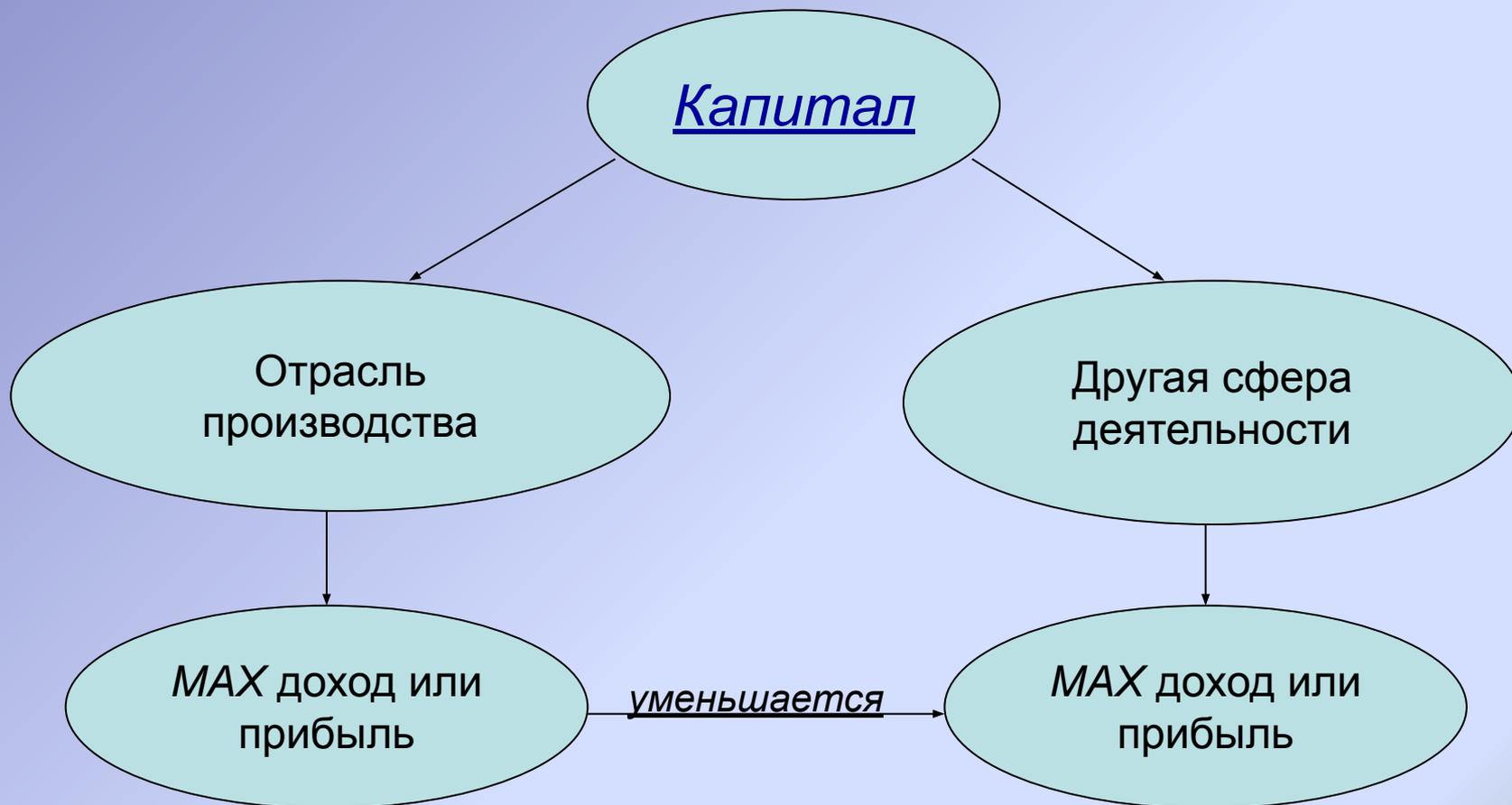
*Различают основной и оборотный капитал.*

*Основной капитал* участвует в производственном цикле в течение длительного периода времени.

*Оборотный капитал* – это денежные средства, которые используются в одном производственном цикле (сырье и материалы).

Для получения прибыли хозяйствующие субъекты, а также физические и юридические лица стараются вкладывать капитал в определенную сферу, т.е. в ту, которая приносит максимальный доход (прибыль). Как только капитал перестает приносить доход, то хозяйствующие субъекты вынуждены будут перенести его в другую сферу деятельности.

Рис1. Механизм движения капитала



Перенос капитала в другую сферу деятельности регламентируется следующими законами и нормативными актами: Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, законом о собственности, законом о недрах, основами земельного законодательства, лесного законодательства, а также законом о банках и банковской деятельности, о таможенном контроле, об инвестиционной деятельности, об арендных отношениях и др.

Прежде чем осуществить вложения необходимо определить их экономическую эффективность.

Под экономической эффективностью понимается результат экономической деятельности в сопоставлении с затратами:

$$\mathbf{Э} = \mathbf{P}/\mathbf{З}, \quad \text{где}$$

**P** – результат;

**З** – затраты.

Расчет показателей осуществляется по следующим видам:

1. Народнохозяйственная эффективность.
2. Бюджетная эффективность.
3. Коммерческая эффективность.

**Народнохозяйственная эффективность** осуществляется с учетом *прямых инвестиций, сопутствующих и сопряженных*.

*Прямые инвестиции* представляют собой денежные средства, необходимые для реализации проекта.

*Сопутствующие инвестиции* вкладываются в другие объекты, функционирование которых необходимо для осуществления деятельности основного объекта.

*Сопряженные инвестиции* – вложения в смежные отрасли, которые обеспечивают функционирование основного объекта.



Общая экономическая эффективность определяется на уровне страны по следующей формуле:

1)  $\text{Эн.х.} = \Delta \text{НД} / \text{Квл.}$ , где

Капитальные вложения – это денежные средства, которые вызвали этот доход

$$\text{Эн.х.} = \Delta \text{НД} / (\Phi \text{ осн} + \Phi \text{ обор});$$

$\Delta \text{НД}$  – прирост НД за год,

$\Phi \text{ осн.}$  – сумма капитальных вложений в основные производственные фонды за год,

$\Phi \text{ обор.}$  – сумма капитальных вложений в оборотные средства, которые были внесены за год

**Э стр-во норм. = 0,14- для строительной отрасли**

**Э пром-ть норм. = 0,25 – для промышленности**

**Э транс., связь норм. = 0,05 – для отраслей связи и транспорта**

**Э норм. н.х. = 0,22**

Если расчетный показатель больше или равен нормативному, то капитальные вложения в этот проект эффективны.

**$\text{Эр} \geq \text{Эн}$ , то Квл. эффективны**

2) по отраслям

$$\text{Эотр.} = \Delta П / К \text{ вл. или}$$

$$\text{Эотр.} = \Delta П / (\Phi_{\text{осн.}} + \Phi_{\text{обор.}})$$

3) по предприятиям

$$\text{Э предпр.} = П / К_{\text{вл.}} \text{ или}$$

$$\text{Э предпр.} = П / (\Phi_{\text{осн.}} + \Phi_{\text{обор.}})$$

4) на убыточных предприятиях

$$\text{Эубыт.} = (C1 - C2) / К \text{ вл. или}$$

$$\text{Эубыт.} = (C1 - C2) / (\Phi_{\text{осн.}} + \Phi_{\text{обор.}}), \text{ где}$$

$C1$  и  $C2$  - это себестоимость продукции до и после осуществления капитальных вложений.

Если  $\text{Эубыт.} \geq \text{Ерасч.}$ , то капитальные вложения эффективны.

Важным элементом во вложении капитала является величина срока окупаемости капитальных вложений. Срок окупаемости капитальных вложений ( $\text{Ток.вл.}$ ) равен:

$$\text{Ток.вл.} = 1 / \text{Э норм.}$$

$$\text{Ток.вл. стр-во} = 1 / 0,22 = 4,55 \text{ (года)}$$

Если капитальные вложения эффективны, то

$$\text{Эф} \leq \text{Э норм.}$$

1. Досрочный ввод объекта в эксплуатацию позволит заказчику получить дополнительную прибыль

$$\mathcal{E}_{дп} = E_n K (T_d - T_f);$$

где  $E_n$  – ожидаемая эффективность создаваемого производства;

$K$  – величина капитала, инвестированного в производство;

$T_d$  – договорной срок ввода объекта;

$T_f$  – фактический срок ввода объекта.

Если  $T_d$  меньше  $T_f$ , т.е. срок ввода задерживается, то инвестор теряет прибыль.

2. Экономический эффект за счет сокращения накладных расходов

$$\mathcal{E}_{н.р.} = K_p * N_p (1 - T_f / T_{пл.});$$

где  $\mathcal{E}_{н.р.}$  – экономия (перерасход) условно-постоянной части  $N_p$  при сокращении (затягивании) строительства;  $K_p$  – коэффициент, учитывающий удельный вес условно-постоянной части накладных расходов в их общей величине;  $N_p$  – сумма накладных расходов по смете;  $T_f$  и  $T_{пл.}$  – плановая и фактическая продолжительность строительства объекта.



***Благодарю за внимание !***