



**УКРАЇНСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ  
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ**

**О.М. Тройнікова**

**ЕКОНОМІКО-ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ  
ОРГАНІЗАЦІЙ**

**НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК**

*Рекомендовано Міністерством освіти і науки України  
як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів*

**Харків 2007**

УДК 338.45:69:03

Тройнікова О.М. Економіко-фінансова діяльність будівельних організацій: Навч. посібник. – Харків: УкрДАЗТ, 2007. – 150 с.

**ISBN – 978 – 966 – 7593 -87 – 2**

Навчальний посібник містить систематизований виклад теорії і практики економіко-фінансової діяльності організацій будівельної галузі.

Іл.. 4, табл. 10, бібліогр.: 31 назв.

*Рекомендовано Міністерством освіти і науки України  
як навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів  
(№ 14/18 - Г - 1073 від 20.07.2007 року)*

Рецензенти:

професори О.С.Іванілов (ХДТУБА),  
І.М.Писаревський (ХНАМГ),  
Д.Ф.Гончаренко (ХДТУБА),  
А.Ф.Гойко (КНУБА)

Науковий консультант проф. О.В.Колесников

©Українська державна академія  
залізничного транспорту, 2007

## ЗМІСТ

Вступ .....	7
Розділ 1. КАПІТАЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО .....	18
<b>Тема 1. Особливості капітального будівництва. Загальна характеристика організацій будівельної галузі .....</b>	<b>18</b>
1.1. Продукція будівельної галузі та її вплив на народне господарство держави .....	18
1.2. Основні етапи будівельного процесу .....	18
1.3. Учасники інвестиційно-будівельного процесу .....	19
1.4. Техніко-економічні особливості капітального будівництва .....	20
<b>Тема 2. Типи й організаційні структури будівельних організацій і фірм .....</b>	<b>21</b>
2.1. Будівельні організації .....	22
2.1.1. Первинні будівельні організації .....	22
2.1.2. Будівельно-монтажні трести .....	22
2.1.3. Підприємства індустріального будівництва .....	22
2.1.4. Будівельні товариства .....	23
2.1.5. Холдингові компанії .....	24
2.2. Види будівельних організацій в умовах підприємницької діяльності .....	25
2.2.1. «Правова форма» з точки зору економічної теорії .....	25
2.2.2. Підприємницька діяльність .....	27
<b>Тема 3. Інвестування в будівництві .....</b>	<b>29</b>
3.1. Економічний зміст інвестицій .....	29
3.2. Капітальні вкладення .....	30
3.3. Довгострокове кредитування інвестицій в основні виробничі фонди .....	33
3.4. Лізингове інвестування .....	33
<b>Тема 4. Економічна ефективність інвестицій у будівельну галузь .....</b>	<b>35</b>
4.1. Оцінка економічної ефективності інвестиційних проектів .....	35
4.2. Види показників ефективності .....	36
4.3. Фактори, які впливають на оцінку ефективності інвестицій .....	41

<b>Тема 5. Підрядні торги в будівництві</b> .....	42
5.1. Конкуренція – передумова виникнення торгів .....	42
5.1.1. Типи конкуренції .....	43
5.1.2. Методи конкуренції .....	43
5.2. Процедура проведення торгів .....	45
5.3. Способи проведення торгів .....	46
<b>Розділ 2. ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ</b> .....	47
<b>Тема 6. Система ціноутворення в будівництві</b> .....	47
6.1. Стадії визначення вартості будівництва .....	47
6.1.1. Ціна тендерної пропозиції за контрактом .....	48
6.1.2. Договірна ціна .....	50
6.2. Особливості визначення ціни в будівництві. Однорівнева система ціноутворення .....	50
6.3. Вимоги до нормативів .....	51
6.4. Програмний комплекс «Будівельні Технології- Кошторис» .....	52
6.5. Види кошторисних нормативів .....	52
<b>Тема 7. Інвесторська кошторисна документація</b> .....	54
7.1. Види інвесторської кошторисної документації .....	54
7.2. Визначення кошторисної вартості будівництва .....	59
7.2.1. Прямі витрати .....	59
7.2.2. Загальновиробничі витрати .....	61
<b>Тема 8. Формування собівартості будівельно- монтажних робіт</b> .....	65
8.1. Собівартість будівельно-монтажних робіт .....	66
8.2. Види собівартості .....	66
8.3. Класифікація витрат будівельної організації .....	67
<b>Розділ 3. ВИРОБНИЧІ РЕСУРСИ В БУДІВНИЦТВІ</b> .....	68
<b>Тема 9. Основні засоби</b> .....	68
9.1. Класифікація основних засобів .....	68
9.2. Показники ефективного використання основних засобів .....	69
9.2.1. Загальні показники .....	69
9.2.2. Часткові показники .....	70
9.3. Амортизація основних засобів .....	71
<b>Тема 10. Оборотні кошти будівництва</b> .....	75
10.1. Класифікація оборотних коштів .....	75
10.2. Власні і позикові оборотні кошти .....	79

10.3. Нормування оборотних коштів .....	79
10.4. Показники ефективного використання оборотних коштів .....	82
<b>Тема 11. Трудові ресурси .....</b>	<b>83</b>
11.1. Поняття трудових ресурсів .....	83
11.2. Показники вимірювання трудових ресурсів .....	83
11.3. Методи вимірювання продуктивності праці .....	83
11.4. Тарифна система .....	84
11.5. Заробітна плата .....	85
<b>Розділ 4. ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ .....</b>	<b>89</b>
<b>Тема 12. Фінансові ресурси будівельних організацій .....</b>	<b>89</b>
12.1. Поняття фінансових ресурсів .....	89
12.2. Фінансові відносини будівельних організацій .....	89
12.3. Грошові фонди будівельних організацій .....	91
12.4. Джерела формування фінансових ресурсів. Прибуток .....	91
<b>Тема 13. Фінансування та кредитування будівельних організацій .....</b>	<b>96</b>
13.1. Фінансування та кредитування капітальних вкладень .....	96
13.2. Кредитування будівельних організацій .....	97
13.2.1. Поняття кредиту, причини виникнення кредитних відносин .....	97
13.2.2. Види кредитів .....	99
<b>Тема 14. Оподаткування будівельних організацій .....</b>	<b>100</b>
14.1. Сутність та функції податків .....	100
14.2. Види податків .....	101
14.3. Оподаткування приватних підприємців .....	102
14.4. Оподаткування приватних підприємств, які відносяться до малої форми бізнесу .....	104
<b>Тема 15. Бізнес-планування .....</b>	<b>105</b>
15.1. Поняття бізнес-плану .....	105
15.2. Функції бізнес-плану .....	106
15.3. Класифікаційні ознаки .....	106
15.4. Стадії складання бізнес-плану .....	107
15.5. Склад бізнес-плану .....	108
15.6. Фінансовий план будівельної організації .....	108

<b>Тема 16. Основи бухгалтерського обліку будівельних організацій</b> .....	110
16.1. Предмет, об'єкт і метод бухгалтерського обліку .....	110
16.1.1. Господарські засоби .....	111
16.1.2. Джерела господарських засобів .....	113
16.2. Господарська операція .....	114
16.3. Система бухгалтерських рахунків .....	115
16.4. Оборотні відомості .....	119
16.5. Бухгалтерський баланс. Зміст та структура .....	121
<b>Тема 17. Основи аналізу фінансової діяльності будівельних підприємств</b> .....	123
17.1. Фінансова звітність підприємства .....	123
17.2. Аналіз фінансового стану будівельної організації ...	126
17.2.1. Показники ліквідності .....	126
17.2.2. Показники ділової активності .....	127
17.2.3. Показники платоспроможності .....	127
<b>Питання для самоконтролю</b> .....	129
<b>Список літератури</b> .....	133
<b>Додатки</b> .....	135

## ВСТУП

Навчальний посібник з дисципліни «Економіко-фінансова діяльності будівельних організацій» у даній редакції має у своєму складі відомості з трьох курсів: економіки підприємства, фінансів підприємств, обліку та аудиту будівельної організації. Це пов'язано з тим, що в ринкових умовах організації, прагнучи підвищити свої доходи, займаються не тільки профільною діяльністю, але й додатковою, впроваджують диверсифікацію, що потребує для майбутніх спеціалістів будівельних спеціальностей одержання додаткових знань з перерахованих курсів.

В залежності від цього визначимо об'єкт, предмет, мету та завдання даного навчального курсу.

**Об'єкт:** діяльність організацій будівельної галузі.

**Предмет:** фінансово-економічні відносини, що виникають у організацій будівельної галузі в процесі виробництва.

**Мета:** набування знань з економіки та фінансів майбутніми фахівцями спеціальності «Промислове та цивільне будівництво».

**Завдання:** вивчення змісту та основних напрямків економічної діяльності будівельних організацій, формування вартості продукції будівельної організації, основ бухгалтерського обліку будівельних організацій, основних напрямків фінансової діяльності підприємств.

Будь-яка економічна дисципліна базується на фундаментальних поняттях з **економічної теорії**.

З курсу економічної теорії згадаємо перше поняття – поняття **економіки**.

**Економіка** – наука про те, як суспільство використовує певні обмежені ресурси для виробництва корисних продуктів і їх розподілу серед різних груп населення. Ресурсами є все те, що необхідно для створення корисного продукту: кошти, кадри, інформація, час, нові технології. У процесі виробничої діяльності ми зіштовхуємося з обмеженістю ресурсів.

**Виробництво** – доцільна діяльність людей, спрямована на задоволення їхніх потреб. У цьому процесі взаємодіють основні фактори виробництва - *праця, капітал, земля, підприємництво*.

Метою будь-якої підприємницької діяльності є створення блага (прибутку) (благо - це засоби для задоволення потреб).

**Економіка підприємства** - наука про те, як обмежені ресурси використовуються в рамках окремо взятого підприємства.

**Підприємство** - первинна ланка в економіці країни.

**Економічні методи керування** – це система форм і методів впливу на діяльність суб'єктів підприємницької діяльності, на інтереси однієї людини й трудових колективів, для створення умов, які примушують їх досягти поставленої мети, на основі урахування вимог економічних законів та інтересів.

Як тільки в суспільстві виникають *виробничі відносини*, відразу починають діяти економічні закони.

Економічними є такі закони, без знання й урахування яких неможливе ефективне керування соціально-економічними системами різних рівнів.

Всі закони можна поділити на три групи: загальні економічні, особливі та специфічні закони.

## **ЗАГАЛЬНІ ЕКОНОМІЧНІ ЗАКОНИ**

До першої групи належать загальні економічні закони, які існують і діють протягом всієї економічної цивілізації. В цю групу входять закони взаємодії продуктивних факторів і виробничих відносин, росту продуктивності праці, збільшення потреб. Ці закони розкривають поступовий історичний розвиток суспільного виробництва, його сходження від простого до складного. Вивчення цієї групи економічних законів набуває на сучасному етапі особливого значення у зв'язку із глобалізацією світової економіки й наростаючими виробничими, торговельними й фінансовими зв'язками.

**ЗАКОН ПІДВИЩЕННЯ ПОТРЕБ** означає, що *потреби ростуть швидше, ніж виробництво благ*. Це відбувається через те, що економічні потреби безмежні, а виробництво економічних благ обмежене внаслідок обмеженості економічних ресурсів.



Відображає рівень розвитку суспільства, що виражає ріст і вдосконалювання його потреб з розвитком продуктивних факторів і культури. У ході розвитку суспільства ростуть і видозмінюються потреби його членів. Деякі потреби зникають, виникають нові, у результаті чого коло потреб розширюється.

*ЗАКОН СПАДАЮЧОЇ ГРАНИЧНОЇ ПРОДУКТИВНОСТІ (ВІДДАЧІ ПРОДУКТИВНОСТІ). З ростом використання якого-небудь виробничого фактора за інших рівних умов рано або пізно досягається така точка, у якій додаткове застосування змінного фактора веде до зниження спочатку відносного, а потім і абсолютного обсягів випуску продукції.*

Збільшення використання одного з факторів (при фіксованості інших) приводить до послідовного зниження віддачі його застосування. Закон спадаючої граничної продуктивності ніколи не був доведений строго теоретично, він виведений експериментальним шляхом. Якщо припустити, що закон не буде працювати, то тоді, наприклад, можна на обмеженій ділянці землі, збільшуючи кількість добрив, одержувати продовольство для всього світу. Це, звичайно, нереально. Закон спадаючої віддачі починає діяти на другій стадії виробництва, коли гранична продуктивність починає падати. Рівень, з якого починається зменшення граничної продуктивності, залежить від характеру виробничої функції.

*ЗАКОН ПОПИТУ ТА ПРОПОЗИЦІЇ – пристосування виробництва й пропозиції за обсягом й структурою до сукупного попиту в результаті взаємодії пропозиції та попиту із цінами.*

*ЗАКОН ПРОПОЗИЦІЇ полягає в тому, що за інших рівних умов кількість пропонованого продавцями товару тим більша, чим вища ціна цього товару, і навпаки, чим нижча ціна, тим менша величина його пропозиції.*

Пропозиція товарів є результатом виробничого процесу й відображає бажання й можливість продавця продати певну кількість товарів (послуг) за певною ціною.

*ЗАКОН ПОПИТУ* полягає в тому, що за інших рівних умов величина попиту на товар тим більша, чим нижча ціна цього товару, і навпаки, чим вища ціна, тим менша величина попиту на товар.

Це відбувається з двох причин.

По-перше, якщо ціна одного товару падає, а ціни інших товарів залишаються колишніми, то покупець прагне замінити дешевим товаром ті товари, які він використовував раніше.

По-друге, коли ціна одного товару падає при сталості цін інших товарів і незмінних доходах покупців, то люди починають почувати себе багатшими. Вони використовують свою підвищену купівельну спроможність, купуючи більше різних речей, і, найчастіше, саме того товару, що подешевшав.

*ЗАКОН ЗМЕНШЕННЯ ГРАНИЧНОЇ КОРИСНОСТІ (ПЕРШИЙ ЗАКОН ГОССЕНА)* – зі збільшенням обсягу споживання корисність кожної наступної споживаної одиниці продукції менше корисності попередньої.

У ході індивідуального споживання певного блага корисність кожної його наступної одиниці знижується й при насиченні (у граничному випадку) досягає нуля, тобто в міру того, як споживач збільшує споживання товару або послуги, гранична корисність ((англ. *marginal utility*) – збільшення корисності (задоволення), що досягається споживачем при використанні додаткової (наступної) одиниці блага, дорівнює зміні загальної кількості корисності, діленій на зміну величини споживання) кожної додаткової одиниці товару або послуги скорочується.

*ДРУГИЙ ЗАКОН ГОССЕНА* – маржиналістський закон, відповідно до якого особа максимізує корисність, коли розподіляє наявні в неї кошти між різними благами так, що досягає рівного задоволення від останньої одиниці грошей, витрачених на кожний з товарів.

Підвищення ціни блага при незмінності інших цін і бюджету споживача знижує його обсяг попиту на це благо.

*ЗАКОН ОБМЕЖЕНОСТІ – економічний закон, відповідно до якого й для будь-якої окремої особи, і для всього суспільства в цілому **кількість основних товарів і благ обмежена, і їх ніколи не вистачає для задоволення всіх існуючих потреб.***

Всі види ресурсів, відомі людству й використовувані для виробництва блага (товару, продукції, послуг), обмежені, а економіка – це ведення господарської діяльності в умовах обмежених ресурсів.

*ЗАКОН РІДКОСТІ – закон, який стверджує, що в кожний даний момент існує **обмежена кількість трудових і інших ресурсів, які, при наявному рівні технології, можуть бути використані для виробництва тільки обмеженої кількості благ, а це ставить перед суспільством основні економічні проблеми.***

*ЗАКОН РОСТУ ПРОДУКТИВНОСТІ ПРАЦІ – загальний економічний закон, зміст якого полягає в тому, що з часом **витрати робочого часу на виробництво продукції неухильно скорочуються.***

Процес виробництва, що відбувається в різних суспільних умовах, завжди припускає наявність трьох основних факторів: засобів праці, предметів праці й робочої сили. Результатом їхньої взаємодії є готовий продукт. Ступінь доцільної продуктивної діяльності живої конкретної праці відображається в рівні його продуктивності. Із часом ефективність витрат живої праці зростає.

*ЗАКОН ТЕНДЕНЦІЇ НОРМИ ПРИБУТКУ ДО ЗНИЖЕННЯ – економічний закон, відповідно до якого **ріст продуктивності праці, сприяючи підвищенню органічної будови капіталу, приводить до падіння норми прибутку.** Автор закону К.Маркс на його основі зробив висновок про конфлікт між розширенням виробництва й самозростанням вартості, про історичну обмеженість капіталістичного способу виробництва.*

Процес зниження загальної норми прибутку є результатом розвитку капіталістичного виробництва, у ході якого капітал

постійно збільшується кількісно й змінюється якісно за внутрішньою структурою, співвідношеннями між постійним і змінним капіталом у бік збільшення частки постійного капіталу.

**ЗАКОН ЗМЕНШЕННЯ ПРИБУТКОВОСТІ** економічний закон, відповідно до якого **при збільшенні одного й незмінності всіх інших видів витрат настає момент, після якого сумарна величина змінних витрат починає зменшуватися.**

### ***ОСОБЛИВІ ЗАКОНИ***

Другу групу економічних законів становлять так звані особливі закони. Це насамперед закони ринку: закони попиту та пропозиції, закон Парето, закон тенденції падіння середньої норми прибутку, закон спадаючої продуктивності капіталу, закон зростаючих (граничних) витрат. Розглянемо деякі з них.

**ЗАКОН СЕЯ** – економічний закон, відповідно до якого **пропозиція товарів і послуг і попит на них мають здатність до саморегулювання.** Цей закон обґрунтовує можливість саморегуляції ринкової економіки.

*Відповідно до закону Сея попит та пропозиція завжди врівноважуються, що, однак, не підтверджується реальною економічною практикою.*

**ЗАКОН ЗРОСТАННЯ ВІДНОСНИХ ВИТРАТ** – закон, що визначає зв'язок між збільшенням виробництва одного продукту за рахунок зменшення іншого. Закон діє у випадку, коли виробничі можливості суспільства близькі до граничних, ресурси обмежені, а прибутковість скорочується. Для збільшення виробництва одного виду продукції варто скорочувати виробництво іншого.

**ЗАКОН ЗАЛІЗНИЙ** (закон Ф.Лассаля) – закон, в основі якого лежить концепція витрат виробництва, що складаються із праці й капіталу, які формують ціну продукту. **Трудові витрати повинні**

**включати видатки на харчування, одяг, підтримку працездатності.** *Заробітна плата коливається навколо цієї суми тому що, якщо вона, наприклад, буде вище, то приведе до поліпшення добробуту, росту чисельності населення, збільшення пропозиції робочої сили, що у свою чергу знизить заробітну плату. Якщо ж заробітна плата зменшиться, то погіршиться добробут, знизиться народжуваність та пропозиція робочої сили, що приведе до росту оплати праці.*

**ЗАКОН ПАРЕТО** згідно з яким розподіл доходів вище певної величини зберігає стабільність. *Під час своїх досліджень Парето основувався на тому, що базою при розподілі доходів є принцип нерівномірного розподілу природних людських здібностей, а не соціальні умови. Із чого випливав висновок про об'єктивний характер закону Парето й про неможливість змінити принцип розподілу шляхом соціальних перетворень.*

**ЗАКОН ПІДВИЩЕННЯ ВИТРАТ** – економічний закон, відповідно до якого чим більше виробляється продукції певного виду, тим вище стають витрати на виробництво одиниці альтернативної продукції.

### **СПЕЦИФІЧНІ ЗАКОНИ**

Третю групу економічних законів становлять специфічні закони. Кожний окремо взятий специфічний економічний закон виражає якусь певну сторону виробничих відносин. Одні закони виражають відносини власне виробництва, інші характеризують розподіл, треті відображають обмін, четверті – споживання й т.д. Тим часом, у реальній дійсності всі сторони й грані виробничих відносин перебувають у взаємозв'язку й взаємообумовленості. Тобто виробничі відносини існують не як сума, а як єдина система. Подібно до цього специфічні економічні закони формації являють собою єдину систему, у якій окремі закони проявляють себе лише у взаємодії. Дія економічних законів

проявляється в загальній формі через виробничу свідому діяльність людей, через налагодження ними ділових контактів, включення працівників у систему суспільного поділу праці, їхню спеціалізацію й кооперування, налагодження мінових або ринкових відносин. Використання економічних законів являє собою додаток знань про їхню дію до тієї або іншої сфери громадського життя для того, щоб на цій основі перетворити цю сферу в інтересах організації у двох напрямках: щоб пізнати їхні вимоги, пристосуватися до них, і. використовуючи їх, організувати свою спільну діяльність і щоб свідомо, постійно й цілеспрямовано перетворювати умови дії економічних законів. Ефективне стратегічне керування вимагає урахування впливу не тільки економічних законів, але й похідних від них законів керування, закономірностей і тенденцій. Закони керування – це закони розвитку відносин, що виступають як у взаємодії керованої й керуючої систем, так і в кожній з них окремо. У системі законів керування варто розрізняти закони, властиві керуванню в цілому, і закони, властиві його окремим сторонам, підсистемам і їхнім елементам. Ефективність керування залежить від ступеня активного використання всієї системи законів керування виробництвом. Для цього необхідно вміти виділити дію кожного закону й з'ясувати механізм взаємодії всіх пізнаних законів, що беруть участь у даному конкретному управлінському процесі.

Нижче розглянуті специфічні закони.

#### *ЗАКОНИ РИНКОВОГО ЦІНОУТВОРЕННЯ:*

**- ціна прагне до такого рівня, при якому попит дорівнює пропозиції;**

**- якщо під впливом нецінових факторів відбудеться підвищення попиту при незмінній пропозиції або скорочення пропозиції при незмінному попиті, то ціна зростає, якщо навпаки, при незмінній пропозиції попит скоротиться або при незмінному попиті збільшиться пропозиція, то ціна підвищиться.**

*ЗАКОН ОУКЕНА* відображає відношення між рівнем безробіття й відставанням обсягу внутрішнього валового продукту (ВВП). Це відставання являє собою обсяг, на який фактичний ВВП менше потенційного його значення. У свою чергу потенційний ВВП визначається виходячи із припущення, що існує природний рівень безробіття при даних темпах економічного росту.

Відповідно до закону Оукена перевищення поточного рівня безробіття на 1% над передбачуваним природним її рівнем (при повній зайнятості) збільшує відставання обсягу ВВП на 2,5%.

*ЗАКОН ВАЛЬРАСА* говорить: **у стані рівноваги ринкова ціна дорівнює граничним витратам.**

Таким чином, вартість суспільного продукту дорівнює ринковій вартості використаних на його випуск виробничих факторів; сукупний попит дорівнює сукупній пропозиції; ціна й обсяг виробництва не збільшуються й не зменшуються.

*ЗАКОН ЕНГЕЛЯ* – закон, відповідно до якого існує **прямий зв'язок між типом товарів і послуг, що купуються, і рівнем доходу споживача.**

З ростом доходу родини питома вага видатків на їжу знижується, на одяг, житло, опалення й освітлення порівняно мало змінюється, на задоволення культурних потреб збільшується. Звідси випливає, що за інших рівних умов частка доходу, що витрачається на їжу, може служити показником рівня добробуту даної групи населення.

*ЗАКОН ВАРТОСТІ* – економічний закон, сформульований представниками класичної школи політекономії А. Смітом і Д.Рікардо; на нього опирався К. Маркс в аналізі капіталістичної системи. У законі вартості стверджується, що **товари на ринку обмінюються відповідно до кількості і якості праці, яка вкладена в їхнє виробництво.** Зазнав критики з боку представників

*інших економічних шкіль за односторонність, ігнорування інших факторів, що впливають на обмін товарів на ринку.*

В умовах товарного виробництва, заснованого на приватній власності на засоби виробництва, коли в суспільстві панує анархія й конкуренція, Закон вартості виступає як стихійний регулятор усього суспільного виробництва. Регулюючий механізм закону вартості полягає в коливанні цін, у їхньому відхиленні від суспільної вартості в результаті конкурентної боротьби, під впливом попиту та пропозиції. Перевищення ринкової ціни над вартістю стимулює ріст пропозиції, а отже, - збільшення виробництва товарів. Відхилення ринкової ціни нижче вартості викликає скорочення виробництва товарів.

***ЗАКОН ГРЕШАМА** - закон грошового обігу, відповідно до якого "погані" гроші, які менш цінуються на грошовому ринку, витісняють із обігу "гарні" - високоцінні гроші, при цьому "гарні" гроші йдуть у заощадження.*

Закон заснований на психології людини, яка прагне позбутися менш надійних цінностей на користь більш надійних. Закон сформульований у часи біметалізму, коли золоті гроші вилучалися з обігу й ставали скарбом, а срібні були в обороті. Закон неодноразово підтверджувався в житті прагненням людей зберігати монети із золота й срібла, а пускати в обіг мідні, латунні, нікелеві монети.

***ЗАКОН ГРОШОВОГО ОБІГУ** – економічний закон, що визначає кількість грошей, необхідних для обігу. Коли маса грошей, що знаходяться в обігу, перевищує загальну суму товарних цін, то настає інфляція, тобто, оскільки гроші не забезпечені товарами, ціни ростуть.*

***ЗАКОН ПОРІВНЯЛЬНОЇ ПЕРЕВАГИ** – економічний закон, за яким чим менші витрати у виробника даного товару або послуги, тим більшу кількість він може виготовити в*



*порівнянні з іншими виробниками такого ж товару або послуги.*

*ЗАКОН ГУДХАРТА – економічний закон, за яким будь-яка спроба уряду контролювати економічну змінну може спотворити цю змінну настільки, що зробить урядовий контроль недіючим.*

*ЗАКОН КОНКУРЕНЦІЇ – закон, за яким кожний виробник або продавець прагне одержати найбільш вигідні умови для виробництва й збуту товарів. Розорення одних виробників і збагачення інших (економічно більш сильних), у результаті чого відбувається диференціація дрібних товаровиробників, що неминуче приводить до розвитку капіталістичних виробничих відносин. Найбільш повний розвиток конкуренція одержує в умовах капіталізму.*

*ЗАКОН МАСОВОГО ВИРОБНИЦТВА (закон К.Бюхера), – закон, відповідно до якого при збільшенні випуску продукції зменшуються витрати на одиницю продукції; збільшення виробництва до промислових масштабів розширює пропозицію й приводить до зниження цін на одиницю продукції; витрати на одиницю продукції можна зменшити за рахунок впровадження нових технологій.*

*ЗАКОН ОДНІЄЇ ЦІНИ – економічний закон, відповідно до якого при відсутності або рівноцінних у різних країнах торговельних бар'єрах і транспортних витратах вільний ринок і конкуренція створюють умови для продажу того самого товару за однією й тією же ціною.*

*ЗАКОН ЗМІНИ ПРАЦІ – економічний закон, що визначає вплив змін у засобах праці й технологіях на характер праці в результаті зміни економічних відносин усередині суспільства в цілому, у трудових колективах і між окремими працівниками.*

## Розділ 1. КАПІТАЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО

### **Тема 1. ОСОБЛИВОСТІ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ**

#### **План**

- 1.1. Продукція будівельної галузі та її вплив на народне господарство держави.
- 1.2. Основні етапи будівельного процесу.
- 1.3. Учасники інвестиційно-будівельного процесу.
- 1.4. Техніко-економічні особливості капітального будівництва.

#### **1.1. Продукція будівельної галузі та її вплив на народне господарство держави**

Основним завданням організацій будівельної галузі є створення й прискорене відновлення основних фондів народного господарства країни.

Продукцією організацій будівельної галузі є побудовані й здані в експлуатацію залізничні й автомобільні дороги, заводи, газо- і нафтопроводи, житлові будинки.

Ефективне функціонування організацій будівельної галузі залежить і одночасно впливає на суміжні галузі, що забезпечують будівництво паливно-енергетичними ресурсами, металом, лісом.

Капітальне будівництво поєднує в собі науково-дослідницькі, проектно-дослідницькі, будівельно-монтажні операції, виробництво будівельних матеріалів, підприємства транспорту, нагляд у будівництві; банки й страхові компанії.

#### **1.2. Основні етапи будівельного процесу**

У будівельному процесі виділяються три етапи:

1) *підготовка будівництва*, на якому здійснюється діяльність у таких напрямках: техніко-економічні дослідження доцільності

будівництва об'єкта – визначаються основні показники майбутнього об'єкта й оцінюється економічна доцільність його будівництва, проектування об'єкта – розробляються конструктивно-компонувальні рішення об'єкта, методи організації будівництва, технологія проведення робіт, інженерно-технічна підготовка до будівництва – виноситься опорна геодезична мережа, будівельна сітка, проводяться роботи з підготовки будівельного майданчика, транспортних комунікацій;

2) *проведення будівельно-монтажних робіт.* На даному етапі відбувається з'єднання всіх технологічних елементів будівельного процесу, у результаті функціонування яких створюється будівельна продукція. Формуються сукупні фактичні витрати будівельного виробництва, матеріально-речовинні елементи будинків і споруд;

3) *реалізація будівельної продукції.* На третьому етапі відбувається введення закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію та передача замовнику як основних фондів.

### **1.3. Учасники інвестиційно-будівельного процесу**

До основних учасників інвестиційно-будівельного процесу належать:

*Інвестор* – юридична або фізична особа, що здійснює із власних або позикових коштів фінансування будівельного об'єкта, яка має право на повне розпорядження результатами інвестиційного проекту.

*Замовник* – юридична або фізична особа, що організовує й керує реалізацією інвестиційного проекту, розробляє техніко-економічне обґрунтування й здає об'єкт в експлуатацію.

*Забудовник* – юридична або фізична особа, що володіє правами на земельну ділянку під забудову. Якщо замовник не використовує земельну ділянку на правах оренди, то забудовник виступає як землевласник.

*Проектувальник* – проектно-дослідницька або проектна організація, що розробляє за контрактом із замовником проектно-кошторисну документацію на будівництво об'єкта.

*Підрядник* – будівельна організація, що здійснює за договором підряду або за контрактом із замовником будівельно-монтажні роботи (БМР) при спорудженні об'єктів у встановлений термін і за договірною ціною.

*Постачальник* – фізична або юридична особа, що забезпечує відповідно до договору поставку машин і механізмів, матеріалів і деталей, необхідних для виконання підрядником будівельно-монтажних робіт.

#### **1.4. Техніко-економічні особливості капітального будівництва**

Техніко-економічними особливостями капітального будівництва вважається:

1) створювана в будівництві продукція залишається нерухомою, а знаряддя праці й робітники безперервно переміщуються по фронту робіт;

2) строк спорудження продукції в будівництві може обчислюватися роками;

3) тривалість строків будівництва приводить до відволікання капіталів з оборотів, омертвляючи їх на певний час;

4) великий обсяг інвестиційних вкладень і тривалі строки їхньої окупності вимагають підвищеної уваги до економічного обґрунтування спорудження нових об'єктів;

5) залежність капітального будівництва від природних умов;

6) застосування вахтового методу ведення робіт, лінійний характер об'єктів знижує оперативність управління будівництвом об'єкта, підвищує складність матеріально-технічного постачання, обслуговування машин, механізмів і транспортних засобів;

7) необхідність ресурсного й виробничого кооперування в ході будівельно-монтажних робіт;

8) розмаїтість форм і джерел фінансування будівництва.

До особливостей капітального будівництва також належать способи його ведення. За формами організації будівництва розрізняють такі способи:

1) *підрядний* – припускає наявність постійних будівельних і монтажних організацій, які мають матеріально-технічну базу, засоби механізації, транспорт і кваліфіковані кадри, які виконують за договорами будівництво. Різновидом цього способу є будівництво об'єкта «під ключ» – при спорудженні функції замовника передаються генеральному підрядникові, він відповідає за строки, вартість і якість будівництва;

2) *господарський* – передбачає здійснення будівництва самим замовником або інвестором за допомогою власних будівельно-монтажних підрозділів, які входять у їхню організаційну структуру. У порівнянні з підрядними організаціями ці підрозділи, що здійснюють реконструктивні заходи, слабо оснащені спеціалізованими механізмами, робочі кадри мають нижчий рівень кваліфікації. Цьому способу властиве неритмічне будівництво.

3) *змішаний* – спосіб, який має риси і підрядного і господарського, при цьому частина робіт здійснюється підрядною організацією, частина виконується самостійно замовником.

## **Тема 2. ТИПИ Й ОРГАНІЗАЦІЙНІ СТРУКТУРИ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ І ФІРМ**

### **План**

#### **2.1. Будівельні організації.**

2.1.1. Первинні будівельні організації.

2.1.2. Будівельно-монтажні трести.

2.1.3. Підприємства індустріального будівництва.

2.1.4. Будівельні товариства.

2.1.5. Холдингові компанії.

2.2. Види будівельних організацій в умовах підприємницької діяльності.

2.2.1. «Правова форма» з точки зору економічної теорії.

2.2.2. Підприємницька діяльність.

## **2.1. Будівельні організації**

### ***2.1.1. Первинні будівельні організації***

У будівництві виробничою ланкою є первинні будівельні організації. Це самостійні господарюючі суб'єкти у ринковій економіці. До них належать: будівельно-монтажні управління (БМУ), пересувні механізовані колони (ПМК), будівельні управління (БУ), спеціалізовані будівельні управління (СБУ), управління механізації будівельних робіт (УМБ), мостобудівні загони (МЗБ), пересувні будівельні поїзди (ПБП), дорожньо-будівельні управління (ДБУ), монтажні управління (МУ).

### ***2.1.2. Будівельно-монтажні трести***

До комплексних будівельних організацій належать трести. За ознакою району діяльності існують три типи будівельних трестів:

- територіальні – основна ланка управління будівельним виробництвом є єдиним виробничо-технологічним комплексом виробництва будівельної продукції. До його складу входять: БМУ, БУ, ПМК, СБУ, УМБ;

- міські – здійснюють будівництво у межах одного міста. Трести міського типу виконують роботи силами БУ;

- трести-майданчики – створюються для виконання значних обсягів БМР на одному майданчику або в одному промисловому вузлі зосередженого будівництва.

### ***2.1.3. Підприємства індустріального будівництва***

До підприємств індустріального будівництва належать:

- домобудівельні комбінати (ДБК) – це промислово-будівельне підприємство, що здійснює будівництво власними

силами, єдиним потоком виготовлення на заводах елементів великопанельних житлових будинків їх монтаж безпосередньо з транспортних засобів. Продукцією комбінату є готовий до заселення будинок;

- сільські будівельні комбінати (СБК) – це підприємства, що здійснюють виготовлення комплектів збірних деталей і конструкцій підвищеної заводської готовності для будинків сільськогосподарського призначення, а також монтаж каркасів будинків із них.

Перехід будівельних організацій до ринкової економіки зумовив утворення нових типів будівельних організацій у формі акціонерного товариства і товариства з обмеженою відповідальністю.

#### ***2.1.4. Будівельні товариства***

Згідно із Законом України «Про господарські товариства», товариство отримує права юридичної особи від дня його реєстрації, яка проводиться відповідно до закону «Про підприємства в Україні».

Види товариств: **акціонерне, товариство з обмеженою відповідальністю, з додатковою відповідальністю, командитне, повне.**

**Акціонерне товариство** – така форма товариства, уставний фонд якого розділений на певну кількість акцій, рівну номінальній вартості, і яка несе відповідальність по зобов'язаннях тільки майном підприємства.

Згідно з чинним законодавством, загальна номінальна вартість випущених акцій становить статутний фонд не менш 1250 мінімальних заробітних плат на момент створення підприємства.

*Акція* – цінний папір, що засвідчує вкладення капіталу, надає право їхнім власникам брати участь у керуванні підприємством, одержанні частини прибутку, що припадає на дану кількість

акцій. Ціна акції, позначена на ній, – її *номінальна* вартість, ціна, за якою акції купуються на біржі, є її *курсовою* вартістю.

Акції поділяються на: **відкриті** – поширюються відкрито, інформація про них публікується в пресі, **закриті** – поширюються тільки між засновниками.

Для розширення діяльності підприємства (також держава) можуть позичати у населення кошти за допомогою *облігації* – цінного папера, який свідчить про те, що її власник надав позику (гроші) емітенту (хто випустив цінний папір) цього папера.

**Товариство з обмеженою відповідальністю** – це товариство, яке має статутний фонд, розділений на частини, розмір яких визначається встановленими документами.

Учасники товариства несуть відповідальність у межах своїх внесків. Статутний фонд згідно з чинним законодавством встановлено не менше 100 мінімальних заробітних плат.

**Товариство з додатковою відповідальністю** – це товариство, учасники якого несуть відповідальність своїми частинами. У випадку боргів, на які не вистачає суми частин, учасники несуть відповідальність своїм майном. Сума боргу ділиться на всіх рівними частинами.

**Командитне товариство** – товариство, у якому один або більше учасників несуть відповідальність всім майном, а один або більше учасників несуть відповідальність тільки своїми внесками.

**Повне товариство** – товариство, учасники якого несуть солідарну відповідальність всім своїм майном.

### ***2.1.5. Холдингові компанії***

Холдингова компанія – це акціонерна компанія, що використовує свій капітал для придбання контрольних пакетів акцій інших компаній, акціонерних товариств з метою керівництва ними й отримання дивідендів.



Холдинг вирішує труднощі будівельних організацій і підприємств, пов'язані з рухом цінних паперів, наприклад, проблему взаєморозрахунків.

Холдинги можуть створюватися на основі будівельних організацій і підприємств, що входять в об'єднання (асоціацію, концерн) або знаходяться у віданні органів державного управління зі згоди Антимонопольного комітету України.

## **2.2. Види будівельних організацій в умовах підприємницької діяльності**

### ***2.2.1. „Правова форма” з точки зору економічної теорії***

«Правова форма» – це комплекс правових норм, що визначають відносини учасників підприємства з усім навколишнім світом. У правовій практиці західних країн самого поняття «підприємство» не існує. Закон там має справу з «товариством», «компанією», тобто з об'єднанням осіб, пов'язаних договором. У такий спосіб не можна зв'язувати поняття підприємство з його правовою формою.

У світовій практиці використовуються різні форми підприємств, які визначаються національним законодавством окремих держав. Закони надають їм статус юридичної особи, яка має відособлене майно й відповідає за своїми обов'язками цим майном, має самостійний баланс, виступає в цивільному обороті й т.д.

Такі поняття, як МП (мале підприємство), СП (спільне підприємство), які застосовувались при переході від адміністративної системи до ринкових відносин, відображали не юридичний статус, а деякі риси його економічного змісту. Так, МП – це характеристика підприємства за кількістю чисельності працюючих. СП вказує, хто є засновником.

Вище були розглянуті організаційно-правові форми підприємств при веденні бізнесу. При об'єднанні організацій та

підприємств існують також законодавчо встановлені форми (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Класифікація організаційно-правових форм ведення бізнесу

Форма	Право власності		
	власне	колективне	державне
Юридична особа	Приватне підприємство с/г (фермерське господарство)	Кооператив, господарське товариство: АТ, ТОВ Повне товариство Товариство з додатковою відповідальністю	Державне підприємство Державне комерційне підприємство
Без створення юридичної особи	Приватний підприємець	Договір про спільну діяльність	Договір про спільну діяльність
Об'єднання	Асоціація	Асоціація, корпорація, консорціум, концерн	Асоціація, корпорація, консорціум, концерн

**Згідно зі статтею 120 Господарського кодексу України існують такі об'єднання підприємств:**

- **асоціація** - договірне об'єднання, створене з метою постійної координації господарської діяльності підприємств, що об'єдналися, шляхом централізації однієї або кількох виробничих та управлінських функцій, розвитку спеціалізації і кооперації виробництва, організації спільних виробництв на основі об'єднання учасниками фінансових та матеріальних ресурсів для задоволення переважно господарських потреб учасників асоціації. У статуті асоціації повинно бути зазначено, що вона є господарською асоціацією. Асоціація не має права втручатися у господарську діяльність підприємств - учасників асоціації. За рішенням учасників асоціація може бути уповноважена представляти їх інтереси у відносинах з органами влади, іншими підприємствами та організаціями;

- **корпорація** – договірне об'єднання, створене на основі поєднання виробничих, наукових і комерційних інтересів підприємств, що об'єдналися, з делегуванням ними окремих повноважень централізованого регулювання діяльності кожного з учасників органам управління корпорації;

- **консорціум** – тимчасове статутне об'єднання підприємств для досягнення його учасниками певної спільної господарської мети (реалізації цільових програм, науково-технічних, будівельних проектів тощо). Консорціум використовує кошти, якими його наділяють учасники, централізовані ресурси, виділені на фінансування відповідної програми, а також кошти, що надходять з інших джерел в порядку, визначеному його статутом. У разі досягнення мети його створення консорціум припиняє свою діяльність;

- **концерн** – статутне об'єднання підприємств, а також інших організацій на основі їх фінансової залежності від одного або групи учасників об'єднання, з централізацією функцій науково-технічного і виробничого розвитку, інвестиційної, фінансової зовнішньоекономічної та іншої діяльності. Учасники концерну наділяють його частиною своїх повноважень, у тому числі правом представляти їх інтереси у відносинах з органами влади, іншими підприємствами та організаціями. Учасники концерну не можуть бути одночасно учасниками іншого концерну.

Державні і комунальні господарські об'єднання утворюються переважно у формі корпорації або концерну, незалежно від назви об'єднання (див. комбінат, трест).

### ***2.2.2. Підприємницька діяльність***

**Мале підприємництво.** Сектор малого підприємництва у будівництві охоплює різні види будівництва невеликих будинків і малих споруд (котеджів, одноповерхових житлових будинків, гаражів), а також виконання різних видів ремонтно-будівельних робіт (торговельних підприємств, офісів, квартир).

Малі підприємства організовуються за індивідуальними, сімейними та дрібно-підприємницькими ініціативами, оскільки для цього не потрібний великий початковий капітал.

Одним з головних завдань малих підприємств у будівництві є подолання монополії на виконання будівельно-монтажних робіт великими будівельними організаціями.

Для сучасної економіки характерне поєднання різних за масштабом виробництва будівельних організацій - великих, середніх, невеликих.

Підприємницька діяльність невеликих будівельних організацій об'єднується загальним поняттям – мале підприємство. Віднесення до малих підприємств за діючими нормами здійснюється лише за одним критерієм – середньообліковою чисельністю працюючих. Ця кількість не повинна перевищувати у будівництві 100 чоловік.

Перевагами малих підприємств є:

- створення значної кількості нових робочих місць;
- прискорені впровадження НТП;
- відродження підсобних виробництв і народного ремісництва у будівництві;

- сприяння економічному та соціальному розвитку малих міст і невеликих населених пунктів.

Важлива функція малих будівельних організацій – вивільнення великих і середніх трестів, що здійснюють будівництво крупних комплексів та об'єктів, від зведення невеликих об'єктів і виконання незначних обсягів будівельно-монтажних робіт на численних підприємствах і для населення.

**Місьцеве асоціативне підприємництво.** Для вирішення регіональних проблем суб'єктів України можуть створюватися різні асоціативні територіальні міжгалузеві об'єднання (ТМО), що складаються з підприємств і будівельних організацій місцевого підпорядкування, продукція та послуги яких безпосередньо спрямовані на задоволення потреб територіальної економіки.

ТМО можуть самостійно розширятися, утворювати спільні підприємства, у тому числі з іншими зацікавленими партнерами незалежно від їх відомчої належності, включаючи іноземні фірми.

Учасники ТМО зберігають господарську самостійність і права юридичної особи.

## **Тема 3. ІНВЕСТУВАННЯ В БУДІВНИЦТВІ**

### **План**

- 3.1. Економічний зміст інвестицій.
- 3.2. Капітальні вкладення.
- 3.3. Довгострокове кредитування інвестицій в основні виробничі фонди.
- 3.4. Лізингове інвестування.

### **3.1. Економічний зміст інвестицій**

Економічна діяльність господарюючих суб'єктів і держави в цілому характеризується обсягом здійснюваних інвестицій.

У широкому трактуванні інвестиції – це вкладення капіталу з метою дальшого його збільшення. У господарській діяльності інвестиції мають фінансове та економічне визначення.

*За фінансовим визначенням, інвестиції* – це всі види активів (коштів), що вкладаються у господарську діяльність з метою отримання доходів (прибутку).

*За економічним визначенням, інвестиції* – це капітальні вкладення (витрати) на створення, розширення, реконструкцію й технічне переобладнання основного капіталу, а також пов'язане з цим збільшення оборотного капіталу.

Інвестиції виражають усі види майнових та інтелектуальних цінностей, які вкладаються в об'єкти підприємницької й відтворювальної діяльності, внаслідок чого формується прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект.

**За визначенням економіки підприємств, інвестиції** - довгострокові вкладення засобів як усередині країни, так і закордоном з метою створення нових і модернізації діючих підприємств, освоєння новітніх технологій і техніки, збільшення виробництва й одержання прибутку, а інвестор – приватний підприємець, організація або держава, що здійснює довгострокове вкладення коштів у яку-небудь справу, підприємство з метою одержання прибутку.

**Інвестиційними цінностями** в умовах ринкової економіки виступають:

- рухоме та нерухоме майно;
- кошти, цільові банківські вклади, кредити, акції, цінні папери;
- майнові права, що впливають з авторського права, ліцензії, ноу-хау, досвід та інші інтелектуальні цінності. Ноу-хау – сукупність технічних, технологічних, комерційних та інших знань, оформлених як технічна документація, навичок і виробничого досвіду, необхідних для організації виробництва, але не запатентованих;
- права на користування землею та іншими природними ресурсами, а також інші майнові права.

### **3.2. Капітальні вкладення**

Капітальні вкладення – це витрати матеріальних, трудових і грошових ресурсів, спрямовані на відновлення й приріст основних фондів. Головним джерелом їх є фонд нагромадження, що спрямовується на приріст основних фондів. Інші джерела – фонд амортизації, залучені кошти населення на будівництво житлових будинків. Основна частина капітальних вкладень спрямовується на капітальне будівництво. Для порівняння розмірів капітальних вкладень різних років застосовується їхня

оцінка в порівняльному кошторисі вартості всіх елементів капітальних вкладень за нормами, цінами, тарифами і т.п.

Капітальні вкладення – це витрати матеріальних, трудових і грошових ресурсів, спрямованих на відновлення та приріст основних виробничих фондів. З точки зору *ресурсного підходу*, під капітальними вкладеннями розуміють фінансові ресурси, призначені для розширеного відтворення основних виробничих фондів.

Інвестиції у відтворення основних виробничих фондів здійснюються у формі капітальних вкладень. За обсягом та значущістю капітальні вкладення є основною складовою частиною інвестицій. В Україні на них припадає близько 85% усіх інвестицій, що вкладаються у народне господарство.

*Таким чином, капітальні вкладення за своїм економічним змістом подібні до інвестицій. Вони відрізняються за видом майнових цінностей та метою.*

*Капітальні вкладення – це частина інвестицій, спрямованих у капітальне будівництво на розширене відтворення основних виробничих фондів.*

**Капітальні вкладення складаються з таких основних елементів:**

- витрати на БМР – спорудження будинків, підготовка та планування території забудови, монтаж обладнання;
- витрати на придбання різних видів технологічного й енергетичного обладнання, машин, механізмів, інвентарю строком служби не менш як один рік і вартістю більше 100 грн за одиницю;
- капітальні роботи й витрати на проектно-дослідну діяльність, утримання дирекції підприємства, що будується, і технічного нагляду, підготовку кадрів.

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій юридичних осіб, держави та громадян з реалізації інвестицій.

Сучасна правова система України складається більш як зі 100 законів та інших нормативних актів, що регулюють інвестиційну діяльність (Закон «Про інвестиційну діяльність», «Про іноземні інвестиції», «Про цінні папери та фондову біржу»).

**Об'єктами інвестиційної діяльності є:**

- знову створювані та реконструйовані основні виробничі фонди, а також оборотні кошти в усіх галузях народного господарства;

- цінні папери (акції, облігації тощо);
- цільові грошові вклади;
- науково-технічна продукція та інші об'єкти власності;
- майнові права та права на інтелектуальну власність.

У теперішній час значна увага приділяється іноземним інвестиціям. Об'єктами іноземного інвестування є:

- 1) підприємства, які повністю належать іноземним інвесторам, а також філії підприємств іноземних юридичних осіб;
- 2) участь на паях у створенні разом з юридичними і фізичними особами України;
- 3) акції, облігації й інші цінні папери.

**Суб'єктами інвестиційної діяльності є:**

- інвестори (замовники);
- виконувачі робіт (підрядники);
- користувачі об'єктів інвестиційної діяльності;
- постачальники товарно-матеріальних цінностей, обладнання та проектної документації;
- юридичні особи (банки, страхові компанії);
- громадяни України;
- іноземні юридичні та фізичні особи, держави і міжнародні організації.

**До складу інвестиційної сфери включаються:**

- сфера капітального будівництва, де відбуваються вкладення в основний, оборотний виробничі фонди галузей народного господарства;



- інноваційна сфера, де реалізуються науково-технічна продукція та інтелектуальний потенціал;
- сфера обороту фінансового капіталу;
- сфера реалізації майнових прав суб'єктів інвестиційної діяльності.

### **3.3. Довгострокове кредитування інвестицій в основні виробничі фонди**

Довгостроковий кредит в основні виробничі фонди підприємств звичайно називають інвестиційним (більш детально поняття кредиту, його форми та види буде розглянуто в темі «Кредитування будівельних організацій») Перевага кредитного методу авансування капітальних вкладень пов'язана з поверненням коштів. Це передбачено взаємозв'язком між фактичною окупністю капітальних витрат і поверненням довгострокового кредиту в строки, визначені кредитною угодою між позичальником і кредитором.

### **3.4. Лізингове інвестування**

Подальше вдосконалення системи кредитування витрат на придбання обладнання призвело до появи нових форм вирішення проблеми. Однією з них є лізинг.

Лізинг – довгострокова оренда машин, обладнання, транспортних засобів, а також споруд виробничого характеру, тобто форма інвестування.

Лізинг – комплекс майнових відносин, що складаються в процесі передачі майна в тимчасове користування.

Лізинг, відповідно до законодавства, – це різновид орендних відносин.

Лізингова угода має 3-сторонній характер.

Лізингодавець – особа, що надає майно на умовах лізинг-угоди.

Лізингоотримувач - користувач майна.

Продавець лізингового майна – завод-виготівник або особа, що продає майно, яке є об'єктом лізингового договору.

### **Види лізингу за терміном дії договору й ступенем окупності**

*Фінансовий* лізинг із повною окупністю або повною виплатою являє собою форму довгострокового кредитування покупки основних засобів. Контракт з фінансового лізингу укладається на термін, близький терміну служби обладнання, що узятو в оренду. Лізингоотримувач може також після завершення строку договору придбати орендоване майно у власність за залишковою вартістю.

*Оперативний* договір про оренду може бути розірваний у будь-який момент у рамках строку його дії, що становить 3-5 років. Після закінчення строку оренди майно повертається лізингодавцю.

При оперативному лізингу ризик і витрати при несумлінному користуванні майном лежать на лізингодавцеві.

### **За обсягом обслуговування розрізняють:**

*Револьверний лізинг* - лізинг із заміною майна, коли за технологією робіт потрібне різне устаткування.

*Зворотний лізинг* - різновид фінансового лізингу. Підприємство - власник майна продає це майно лізинговій компанії, а потім бере його в оренду в лізингової компанії в тимчасове користування. Незважаючи, що беруть участь у цьому випадку 2 суб'єкти, їх формально 3.

### **Розмір лізингових платежів складається із:**

- суми амортизаційних відрахувань;
- суми, що компенсує витрати лізингодавця пов'язані із придбанням майна;
- комісійної винагороди лізингодавця;
- плати за додаткові послуги, які передбачені в договорі.

## **Тема 4. ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙ У БУДІВЕЛЬНУ ГАЛУЗЬ**

### **План**

- 4.1. Оцінка економічної ефективності інвестиційних проектів.
- 4.2. Види показників ефективності.
- 4.3. Фактори, які впливають на оцінку ефективності інвестицій.

### **4.1. Оцінка економічної ефективності інвестиційних проектів**

Найважливіша категорія економічної науки – ефективність. Неможливо вести аналіз розвитку суспільного виробництва, не використовуючи цього ключового поняття. Під економічною ефективністю розуміють співвідношення результату або ефекту та витрат, що його викликали. Ефективність – це відносна величина, що вимірюється у частках одиниці або в процентах і характеризує результативність витрат.

Критерієм ефективності є максимум ефекту при заданих витратах або мінімум витрат для досягнення необхідного ефекту. Ефект – це різниця результату й витрат, що виражається абсолютною величиною (сумою).

Ефектом інвестицій вважається результат інвестиційної діяльності, який у теорії ефективності ототожнюється з фізичним обсягом чистого продукту. На рівні галузей і підприємств ефектом вважають чисту продукцію або частину продукції – прибуток. На рівні держави це збільшення національного доходу.

Ефектом вважається зниження витрат – живої праці, собівартості, матеріальних ресурсів, капітальних вкладень та оборотних коштів, що призводить до зростання чистого продукту (прибутку).

Витратами вважають усю сукупність витрачених для досягнення ефекту ресурсів. У будівництві це сукупність витрат, що необхідні для здійснення інвестиційного проекту.

Показники ефективності можуть бути визначені зіставленням результату і витрат різними способами.

#### 4.2. Види показників ефективності

Економічна ефективність інвестицій у будівництві оцінюється системою показників, що відображають співвідношення витрат і результатів від реалізації інвестиційних проектів.

Відповідно до інтересів інвестора та інших учасників інвестиційного процесу застосовуються такі види показників економічної ефективності:

- **народногосподарська (економічна)** – враховує витрати й результати, пов'язані з реалізацією інвестиційного проекту, що виходять за межі прямих фінансових інтересів учасників інвестиційного процесу та допускають вартісний вимір. Народногосподарська ефективність характеризує результативність не конкретного об'єкта у виробничих межах, а всієї народногосподарської системи, що зазнає впливу цього об'єкта. Цей ефект відбиває зростання національного доходу в усіх галузях і виробництвах, що пов'язані з оцінюваним проектом, а витрати – повний обсяг ресурсів;

- **бюджетна** – відображає вплив результатів здійснення інвестиційного проекту на доходи та витрати відповідного бюджету (державного, регіонального або місцевого). Основним показником є бюджетний ефект, що визначається з урахуванням перевищення доходів відповідного бюджету над витратами. До складу бюджету включаються збільшення податкових надходжень, плати за користування природними ресурсами,

митних зборів, акцизів, емісійних доходів від випуску цінних паперів тощо. До доходів бюджету належать також надходження у позабюджетні фонди: пенсійний, фонд зайнятості, медичного та соціального страхування. Витрати бюджету обумовлюються прямим бюджетним фінансуванням реалізації інвестиційного проекту: виділення кредитів центральним, регіональними та уповноваженими банками, що потрібно компенсувати за рахунок бюджету, виплат допомоги особам, які залишились без роботи у зв'язку зі здійсненням проекту, гарантій інвестиційних ризиків;

- **фінансова** (комерційна) – враховує фінансові наслідки реалізації інвестиційних проектів для їх безпосередніх учасників. Фінансова ефективність проекту визначається співвідношенням фінансових витрат і результатів, що забезпечують потрібну норму доходності.

Для капітального будівництва показники фінансової ефективності можуть визначатися для підгалузі в цілому і для окремих підприємств та організацій. Фінансова ефективність передбачає аналіз потоку реальних грошей і є різницею між притоком і відтоком коштів від інвестиційної, виробничої або фінансової діяльності.

Крім перерахованих основних показників, все більшого значення набувають соціальні, екологічні та ресурсні показники інвестиційних проектів.

Показники економічної ефективності інвестицій поділяються на загальні (абсолютні) та порівняльні. При визначенні оптимального варіанта інвестицій розраховують інтегральний економічний ефект для кожного варіанта та вибирають той, що має максимальне значення.

**Інтегральний економічний ефект** (чистий грошовий потік або дохід)

$$\dot{Y} = \sum_{t=0}^{\infty} (P_t - C_t) \alpha_t,$$

де  $\dot{Y}$  - чистий грошовий потік, тобто інтегральний економічний ефект за розрахунковий період;

$P$  - притік коштів (результат від діяльності в році  $t$ );

$C$  - відтік коштів (інвестиційні витрати в році  $t$ ); витрати ділять на капітальні й експлуатаційні;

$\alpha_t$  - коефіцієнт дисконтування;

$T_p$  – розрахунковий період (горизонт розрахунку).

$$\alpha_t = \frac{1}{(1 + \dot{A})^t},$$

де  $E$  - внутрішня форма прибутковості; 0,1(від відсотка у депозитах у валюті тобто 10% річних).

Інтегральний ефект може відобразитись системою показників, основними з яких є:

- 1) чистий приведенний дохід (ЧПД)  
(чистий грошовий потік (ЧГП), тобто інтегральний економічний ефект за розрахунковий період);
- 2) індекс прибутковості (ІП);
- 3) строк окупності інвестицій (Т);
- 4) внутрішня ставка прибутковості (ВСП).

### **Чистий приведенний дохід**

$$\dot{Y} = \sum_{t=1}^n \frac{P_t - C_t}{(1 + \dot{A})^t} - C_0,$$

де  $\times \ddot{I} \ddot{A}_A$  - сума чистого приведенного доходу з інвестиційного проекту при одноразових інвестиційних витратах;  
 $\times \ddot{A} \ddot{I}_t$  - сума чистого грошового потоку за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;  
 ${}^2C_A$  - сума одноразових витрат на реалізацію інвестиційного проекту;  
 $i$  – дисконтна ставка;  
 $n$  – кількість інтервалів у загальному розрахунковому періоді  $t$ .

Якщо інвестиційні витрати, що пов'язані з майбутньою реалізацією інвестиційного проекту, здійснюються в кілька етапів, розрахунок показника чистого приведенного доходу розраховується за такою формулою:

$$\times \ddot{I} \ddot{A}_I = \sum_{t=1}^n \frac{\times \ddot{A} \ddot{I}_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{{}^2C_t}{(1+i)^t},$$

де  $\times \ddot{I} \ddot{A}_I$  - сума чистого приведенного доходу з інвестиційного проекту при багаторазових інвестиційних витратах;  
 $\times \ddot{A} \ddot{I}_t$  - сума чистого грошового потоку за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;  
 ${}^2C_t$  - сума одноразових витрат за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;  
 $i$  – дисконтна ставка;  
 $n$  – кількість інтервалів у загальному розрахунковому періоді  $t$ .

Слід зазначити, що даний показник може бути використаний як для розрахунку окремого інвестиційного проекту, так і для

порівняння оцінки ефективності реалізації різних проектів. З різних інвестиційних проектів, що мають позитивне значення цього показника, вибирається той, за яким значення ЧПД є найвищим.

### Індекс прибутковості

$$I^2 = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{\tilde{A}_t}{(1+z)^n}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_{\text{E}}}{(1+z)^n}},$$

де  $I$  – індекс прибутковості з інвестиційного проекту при багаторазовому здійснюванні інвестиційних витрат;  
 $\tilde{A}_t$  – сума чистого грошового потоку за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;  
 $C_{\text{A}}$  – сума одноразових витрат на реалізацію інвестиційного проекту.

**Строк окупності інвестицій** – це період часу, за межами якого чистий грошовий дохід або потік стає позитивним.

$$T = \frac{C_{\text{A}}}{\sum_{t=1}^n \frac{\tilde{A}_t}{(1+z)^n \cdot t}},$$

де  $T$  – дисконтований період окупності одноразових інвестиційних витрат з проекту;  
 $C_{\text{E}}$  – сума одноразових інвестиційних витрат на реалізацію інвестиційного проекту;



$ЧГП_t$  – сума чистого грошового потоку за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;

$i$  - дисконтна ставка;

$n$  – кількість інтервалів у загальному розрахунковому періоді  $t$ .

**Внутрішня ставка прибутковості** є найбільш складним показником оцінки ефективності. Вона характеризує рівень прибутковості інвестиційного проекту, який виражається дисконтною ставкою, за якою майбутня вартість чистого грошового потоку приводиться до теперішньої вартості інвестиційних витрат. Внутрішню ставку доходності можна охарактеризувати ще як дисконтну ставку, за якою чистий приведений дохід в процесі дисконтування буде приведено до 0 (тобто  $ВСП=i$ , при якій  $ЧПД=0$ )

$$\sum_{t=1}^n \frac{ЧГП_t}{(1+i)^t} = 0,$$

де ВСП - внутрішня ставка прибутковості;

$ЧГП_t$  - сума чистого грошового потоку за окремими інтервалами загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;

$n$  - кількість інтервалів у загальному розрахунковому періоді  $t$ .

### **4.3. Фактори, які впливають на оцінку ефективності інвестицій**

- 1) нерівнозначність витрат і доходів у часі;
- 2) інфляція;
- 3) строки будівництва об'єктів;
- 4) наявність того або іншого ступеня невизначеності при прогнозуванні техніко-економічних параметрів.

Для врахування фактора часу й для приведення різночасних витрат до першого року використовується коефіцієнт дисконтування, який приводить витрати та результати до одного моменту у часі.

## **Тема 5. ПІДРЯДНІ ТОРГИ**

### **План**

- 5.1. Конкуренція – передумова виникнення торгів.
  - 5.1.1. Типи конкуренції.
  - 5.1.2. Методи конкуренції.
- 5.2. Процедура проведення торгів.
- 5.3. Способи проведення торгів.

Якщо підрядний і господарський способи ведення господарства були властиві центрально-плановій економіці країни, коли всі будівельні організації мали організаційно-правову форму державного підприємства, то з переходом на ринкову економіку стали різноманітнішими й форми власності, а також принципи організації й фінансування будівельного виробництва. На зміну прямим-двостороннім договорам будівельного підяду прийшли *підрядні торги*, що дозволяють підвищити ефективність будівництва на основі конкуренції будівельних підприємств. Замовник в умовах проведення торгів має можливість вибрати найбільш вигідного підрядника за ціною будівельної продукції й іншими техніко-економічними показниками.

Явище, яке є характерним для ринкової економіки і є основою будь-якої підприємницької діяльності, – конкуренція.

### **5.1. Конкуренція – передумова виникнення торгів**

**Конкуренція** являє собою форму взаємного суперництва суб'єктів ринкової економіки, що обумовлена правом кожного суб'єкта ділової діяльності на реалізацію свого економічного

потенціалу, а це неминуче приводить до зіткнення між ними, тому що досягнення поставлених підприємцями цілей, як правило, відбувається за рахунок обмеження інтересів інших ділових людей. Іншими словами, конкуренція в сучасній цивілізованій ринковій економіці зовсім не є змаганням за принципом: важлива не перемога, а участь.

Завдяки конкуренції й на її основі держава з ринковою економікою характеризується більш інтенсивним рухом уперед.

Щоб досконало розібратись з таким явищем, як конкуренція та як вона впливає на організацію й фінансування будівельного виробництва, розглянемо типи та види конкуренції.

### ***5.1.1. Типи конкуренції***

*Креативний* – дії конкуруючих підприємств складаються із системи заходів, спрямованих на перевагу над суперниками (нова продукція, нові форми технологій, нові форми організації виробництва).

*Пристосовницький* – полягає в урахуванні інноваційних новітніх змін у виробництві й у спробі випередити своїх суперників за модернізацією виробництва.

Пристосовницьке конкурентне поведіння застосовується в тому випадку, коли підприємець не до кінця впевнений у своїх інноваційних можливостях. Тому він прагне до копіювання в стислі строки досягнень своїх суперників.

*Забезпечуючий* – заснований на прагненні підприємства зберегти й стабілізувати на тривалу перспективу досягнуті позиції на ринку: за рахунок підвищення якості, збільшення асортиментів продукції, додаткової гарантії послуги з обслуговування.

### ***5.1.2. Методи конкуренції***

*Цінова конкуренція* являє собою суперництво підприємств за одержання додаткового прибутку на основі зменшення витрат на виробництво.

*Нецінова конкуренція* передбачає: 1) зміну властивостей продукції; 2) надання продукції якісно нових властивостей; 3) створення нової продукції для задоволення тих же потреб, що задовольнялися старою; 4) відновлення властивостей товарів (відповідних моді), що є символом моди, престижу; 5) удосконалювання послуг, що супроводжують товар – доставка, монтаж, налагодження, гарантійний ремонт.

Перевага торгів у порівнянні з договорами при господарському й підрядному методах полягає у створенні умов конкуренції при розміщенні замовлення на виконання робіт відповідної якості в необхідний термін. Можливість залучення декількох постачальників і підрядників при їхній загальній відповідальності за весь комплекс поставок і послуг.

Стосовно того або іншого методу конкуренція залежить від конкретних умов, від тієї *конкурентної стратегії*, що розроблена фірмою на певний проміжок часу. Під *конкурентною стратегією* мається на увазі концепція дій фірми, спрямованих на досягнення поставленої мети. Класично кінцевою метою будь-якої фірми була монополізація ринку товарів для одержання максимуму доходів. Однак практика показала, що ні одна фірма в країнах з ринковою економікою не змогла монополізувати ринок. Таке положення приводить до того, що будь-яка фірма здійснює полістратегічний пошук, тобто застосовує дві стратегічні установки:

- монополізація ринку (зменшення числа конкурентів);
- інтеграція своєї діяльності в єдиний процес функціонування ринку (стабілізація свого положення).

Досвід проведення торгів показує, що за інших рівних умов ціна контракту за результатами **тендера** перебуває у зворотній залежності від числа oferentів (претендентів). Вигоди очевидні. У більшості випадків договірна ціна на будівництво, що складається в результаті конкуренції на торгах підрядників, субпідрядників, постачальників

устаткування й конструкцій, виявляється в середньому на 5-30% нижче, ніж при двосторонніх договорах, які існували раніше.

## **5.2. Процедура проведення торгів**

Процедура проведення торгів містить у собі три етапи.

**На першому етапі** замовник повідомляє про свій намір укласти угоду, при цьому складається документ «Пропозиція», або «Запрошення до торгів» і розробляється *тендерна документація*, що складається із двох частин: технічної й комерційної.

**На другому етапі** претенденти (підрядники) представляють замовникові свої пропозиції – *оферти*.

**На третьому етапі** проводяться безпосередньо самі торги. Визначається переможець торгів, оформляється протокол *тендерного комітету*, але цей протокол не є остаточною угодою.

**На четвертому, заключному етапі** проводяться остаточні торги, оформлюється *висновок контракту*.

### **Інформація, яка наведена в тендерній документації:**

- 1) місце, день, час відкриття й закриття торгів, назва організації, що їх проводить;
- 2) характер об'єкта;
- 3) потужність об'єкта;
- 4) продуктивність;
- 5) основні техніко-економічні характеристики;
- 6) відомості про те, яка додаткова інформація повинна додаватися до оферти;
- 7) строки будівництва, умови платежу;
- 8) внесення гарантійних застав;
- 9) вказівка, у яких цінах повинна подаватися пропозиція в офертах.

Звичайно, склад тендерної документації розділений на 2 частини:

- 1) загальну (загальні умови проведення торгів);
- 2) спеціальну (докладні техніко-економічні характеристики).

### **5.3. Способи проведення торгів**

За способом проведення торги підрозділяються на *відкриті* й *закриті*. У *відкритих* торгах можуть брати участь всі вітчизняні й закордонні фірми.

*Закриті* (негласні торги) – на їх проведення запрошуються лише певні, відомі фірми в даній галузі.

#### **Особливості сучасних умов проведення торгів:**

- 1) зростання кількості фірм-оферентів, що беруть участь у великих торгах;
- 2) відносний ріст вартості споруджень промислових об'єктів;
- 3) значне збільшення кількості торгів на будівництво «під ключ»;
- 4) розширення торгів на інженерно-консультаційні послуги (інжиніринг);
- 5) збільшення числа об'єднаних підприємств, що беруть участь у великих торгах;
- б) посилення значення фінансування.

#### ***Аналіз тендерних пропозицій***

Оцінка тендерних пропозицій відбувається на основі п'ятьох факторів:

- 1) технології;
- 2) устаткуванні;
- 3) виробничих гарантій відповідно до вимог замовника;
- 4) інфраструктури;
- 5) послуг.

## Розділ 2. ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

### Тема 6. СИСТЕМА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

#### План

- 6.1. Стадії визначення вартості будівництва.
  - 6.1.1. Ціна тендерної пропозиції за контрактом.
  - 6.1.2. Договірна ціна.
- 6.2. Особливості визначення ціни в будівництві. Однорівнева система ціноутворення.
- 6.3. Вимоги до нормативів.
- 6.4. Програмний комплекс «Будівельні Технології-Кошторис».
- 6.5. Види кошторисних нормативів.

#### 6.1. Стадії визначення вартості будівництва

Вартість будівництва визначається:

- *на стадії проектування* – кошторисна вартість будівництва в складі інвесторської кошторисної документації;
- *на стадії визначення виконавця робіт* (проведення тендера) – ціна тендерної пропозиції (договірна ціна може встановлюватися твердою, динамічною, періодичною);
- *на стадії проведення взаєморозрахунків* – уточнюються окремі вартісні показники, визначені на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в контракті.

Вартість будівництва умовно підрозділяється на *безпосередні й супутні* витрати, прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, податки, збори, обов'язкові платежі.

До *безпосередніх* витрат належать кошти, які витрачаються на розробку проектно-кошторисної документації та спорудження об'єкта в цілому (прямі й загальновиробничі витрати).

До *супутніх* витрат належать кошти, що необхідні для будівництва в цілому, які витрачаються як замовником, так і підрядником:

- підготовка території будівництва;
- зведення й розбирання титульних тимчасових будинків і споруд;
- додаткові витрати на виконання будівельно-монтажних робіт у зимовий і літній періоди;
- інші роботи й витрати;
- утримання служби замовника й авторський нагляд;
- підготовка експлуатаційних кадрів.

У свою чергу безпосередні й супутні витрати підрозділяються на такі види робіт і витрат:

- будівельні роботи;
- роботи з монтажу устаткування (монтажні роботи);
- витрати на придбання устаткування, меблів, інвентарю;
- інші витрати.

Кошторисна вартість будівництва визначається в складі інвесторської кошторисної документації, використовується для планування капітальних вкладень, фінансування будівництва, проведення тендерів.

### ***6.1.1. Ціна тендерної пропозиції за контрактом***

Ціна пропозиції, за якою претендент (підрядник) згодний виконати замовлення, розраховується на підставі нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень за об'єктом замовлення і поточних цін на ці ресурси.

Для розрахунку ціни пропозиції претендента на будівництво об'єкта замовник надає претендентові відомість обсягів запланованих робіт, відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами (можливо без цін) або проектно-кошторисну документацію.

Згідно з чинним законодавством припускаються наведені нижче види ціни за контрактом.



**Контракт із фіксованою ціною** – договір про будівництво, що передбачає фіксовану (тверду) ціну всього обсягу робіт за будівельним контрактом або фіксованою ставкою на одиницю кінцевої продукції будівництва (1 м<sup>2</sup>, кількість місць і т.д.).

**Контракт за ціною "видатки плюс"** – договір про будівництво, що передбачає ціну як суму фактичних витрат підрядника на виконання будівельного контракту і погодженого прибутку (у вигляді відсотка від витрат або фіксованої величини).

Кінцевий фінансовий результат за будівельним контрактом з **фіксованою ціною** може бути вірогідно оцінений при наявності одночасно таких умов:

- можливості достовірного визначення суми загального доходу від виконання будівельного контракту;
- можливого одержання підрядником економічних вигід від виконання будівельного контракту;
- можливості достовірного визначення суми витрат, необхідних для завершення будівельного контракту, й ступеня завершення робіт з будівельного контракту на дату балансу;
- можливості достовірного визначення й оцінки витрат, пов'язаних з виконанням будівельного контракту для порівняння фактичних витрат за цим будівельним контрактом, з попередньою оцінкою таких витрат.

Кінцевий фінансовий результат за будівельним контрактом за **ціною "видатки плюс"** може бути вірогідно оцінений при наявності одночасно таких умов:

- можливого одержання підрядником визначених витрат від виконання будівельного контракту;
- можливості достовірного визначення суми витрат, пов'язаних з виконанням будівельного контракту, незалежно від імовірності їхнього відшкодування замовником.

У ціні пропозиції за контрактом підрядник визначає вартість запропонованих до виконання підрядних робіт. Ціна пропозиції, за якої претендент згодний виконати замовлення, розраховується на підставі нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень щодо об'єкта замовлення, і поточних цін на них.

### **6.1.2. Договірна ціна**

*Договірна ціна* - це вартість підрядних робіт, за якої підрядна організація згодна виконати об'єкт замовлення (дод. 1).

Договірна ціна входить до складу вартості будівництва й використовується при проведенні взаєморозрахунків. Вона формується претендентом на виконання робіт із залученням субпідрядних організацій і узгоджується із замовником. У результаті загального рішення оформляється протокол узгодження договірної ціни на будівельну продукцію, що є невід'ємною частиною контракту.

Договірні ціни встановлюються **твердими** (незмінні на весь обсяг будівництва на період 1,5 року), **динамічними** (відкриті й можуть уточнюватися протягом усього строку будівництва), **періодичними** (відкриті, мають елементи динамічної й твердої ціни).

## **6.2. Особливості визначення ціни в будівництві.**

### **Однорівнева система ціноутворення**

Система ціноутворення в будівництві містить: *кошторисні нормативи, правила визначення кошторисної вартості будівництва та склад інвесторської кошторисної документації.*

Для визначення кошторисної вартості будівельних робіт уже в XIX столітті в нашій країні існували досить докладні кошторисні нормативи. Застосовувалися кошторисні норми «Урочное положение»,

що було розроблено графом Рошефором і було видано в Петербурзі в 1879 р. «Урочное положение» являло собою допомогу при складанні й перевірці кошторисів, проектуванні й виконанні робіт. Це був найдокладніший документ, де були розписані й подані в ілюстраціях всі можливі варіанти будівельних робіт, документ містив норми виробітки необхідної кількості матеріалів для проведення будівельних робіт і був законом для будівельників. «Урочное положение» з перших днів настільки зарекомендувало себе, що стало настільною книгою кожного будівельника й до 1930 року витримало 13 перевидань, причому завжди перевидавалося без змін і доповнень, незважаючи на те, що технічний розвиток у значній мірі йшов вперед. Цей документ був прообразом теперішніх норм та нормативів [21].

### **Кошторисне нормування та ціноутворення**

**Кошторисною нормою** називається сукупність ресурсів, установа на прийнятий вимірник будівельних або монтажних робіт, а також конструкцій, виражена, як правило, у натуральних величинах або у відносній формі.

**Кошторисні нормативи** – це узагальнена назва комплексу кошторисних норм, які поєднуються в окремі збірники. Разом із правилами й положеннями, що містять необхідні вимоги, вони служать для визначення вартості будівництва.

### **6.3. Вимоги до нормативів**

Нормативи:

- повинні відповідати основним завданням кошторисного нормування й ціноутворення в будівництві, забезпечуючи достовірне визначення вартості будівництва;

- бути технічно й економічно обґрунтованими, забезпечуючи оптимальні витрати необхідних ресурсів, раціональне використання навколишнього середовища;

- урахувати досягнення НТП;

- мати максимальну простоту й зручність у використанні, можливість комп'ютерного програмування.

## **6.4. Програмний комплекс «Будівельні Технології-Кошторис»**

На даному етапі розвитку технічних можливостей обчислювальної техніки розробляються та застосовуються для простоти й швидкості визначення кошторисної вартості будівництва комп'ютерні кошторисні програмні комплекси (АВК-6, Тендер-контракт).

Одним з них є програмний комплекс «Будівельні Технології-Кошторис». Основою інформаційного забезпечення програмного комплексу є нормативно-довідкова база. За допомогою цього комплексу можна сформувати інвесторську документацію, договірну ціну та акти виконаних робіт. До основних функціональних можливостей програмного комплексу слід віднести:

- перегляд нормативних збірників, швидкий пошук розцінок та зв'язаних з ним ресурсів;
- створення додаткових нормативних збірників;
- формування розділів нормативних збірників з метою ефективного доступу до розцінок, що використовуються [16].

## **6.5. Види кошторисних нормативів**

Кошторисні нормативи поділяються на такі види:

- загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи; відомчі кошторисні нормативи;
- кошторисні нормативи для окремих великих будівництв;
- індивідуальні кошторисні норми.

Загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи обов'язкові для застосування всіма організаціями, установами та підприємствами незалежно від їхньої відомчої приналежності та форм власності при визначенні вартості будівництв (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ і організацій державної власності.

Усі кошторисні нормативи за ступенем збільшення підрозділяються на *елементні* й *укрупнені*.

**До елементних кошторисних нормативів відносяться:**

- ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН) (ДБН Д.2.2-99);
- ресурсні елементні кошторисні норми та монтаж устаткування (РЕКНМУ)(ДБНД.2.3-99);
- ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр) (ДБН Д.2.4-2000);
- ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-реставраційні роботи (РЕКНрв) (ДБН Д.2.5-2001);
- ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн) (ДБН Д.2.6-2000);
- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів (РЕКНМ) (ДБН Д.2.7-2000).

**До укрупнених кошторисних норм відносяться укрупнені ресурсні кошторисні норми (УРКН):**

- на будинки і споруди в цілому;
- на частини будинків і споруд, конструкції та види робіт.

*Головна функція кошторисних норм* - визначення нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання відповідного виду робіт, як основи для наступного переходу до вартісних показників.

Кошторисні нормативи можуть також використовуватись при розробці поточних одиничних розцінок, визначенні тривалості робіт, складанні технологічної документації (ПОС, ППР), встановленні норм списання матеріалів.

Вперше поняття розцінки було введено інженером-архітектором Сальмановичем П.О., ним же були розроблені розцінкові відомості із застосуванням територіальних коефіцієнтів і відзначено що: «Будьяка попередня розцінка працює за ступенем точності й може бути підрозділена на такі категорії:

- 1) розцінка валова приблизна, яка відноситься на одиницю плану або одиниці обсягу спорудження;

2) розцінка приблизна детальна, котра може бути зроблена на підставі середніх (торговельних) цін на одиницю даної кількості робіт;

3) розцінка точна, одержувана на підставі нормальних даних у матеріалах і робочих силах, «з висновком останніх на всі спорудження зокрема» [22, с. 3].

Довгий час дотримувалися «рутинних прийомів» детальної розцінки роботи з „Урочного положення”, у той час коли можна було б користуватися більш повними даними у вигляді розцінкових відомостей з показанням ціни або як найбільшої, або ж у межах від і до, подібно тому, як це практикувалося на всіх приватних залізницях, або як це у великих розмірах застосовувалося на лініях Головного товариства російських доріг.

## **Тема 7. ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

### **План**

7.1. Види інвесторської кошторисної документації.

7.2. Визначення кошторисної вартості будівництва.

7.2.1. Прямі витрати.

7.2.2. Загальновиробничі витрати.

### **7.1. Види інвесторської кошторисної документації**

Для визначення кошторисної вартості будівництва проєктованих підприємств, будинків чи споруд або їх черг складається *інвесторська кошторисна документація* таких видів:

- *локальні кошториси* (дод. 2), які є первинними кошторисними документами і складаються на окремі види робіт і витрат на будинки чи споруди, на загальноплощадкові роботи за обсягами, які визначилися при розробці робочої документації (робочих креслень);

- *об'єктні кошториси* (дод. 3), які поєднують у своєму складі дані з локальних кошторисів на об'єкт у цілому;

- зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва (дод. 4) підприємств, будинків, споруд (чи їхніх черг), які складаються на основі об'єктних кошторисів.

*Об'єктні кошториси* складаються на поточному рівні за формою на об'єкти в цілому шляхом підсумовування даних локальних кошторисів, з групуванням робіт і витрат за відповідними графами кошторисної вартості «будівельних робіт», «встановлення меблів та інвентарю», «інших витрат».

В об'єктних кошторисах за даними локальних кошторисів показуються кошторисна трудомісткість і кошторисна заробітна плата.

Якщо вартість об'єкта може бути визначена за одним локальним кошторисом, то об'єктний кошторис не складається. У цьому випадку роль об'єктного кошторису виконує локальний.

*Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва* підприємств, будинків, споруд чи їхніх черг - це кошторисний документ, що визначає **повну кошторисну вартість** будівництва всіх об'єктів, передбачених проектом чи робочим проектом, включаючи кошторисну вартість будівництва і монтажних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також усі супутні витрати.

Кошторисна вартість кожного об'єкта, передбаченого проектом (робочим проектом), розподіляється за графами, що визначають вартість: «будівельних робіт»; «монтажних робіт»; «встановлення меблів та інвентарю»; «інших витрат»; «загальну кошторисну вартість».

У зведених кошторисних розрахунках вартості виробничого і невиробничого будівництва витрати розподіляються за такими розділами:

Розділ 1. Підготовка території будівництва;

Розділ 2. Основні об'єкти будівництва;

Розділ 3. Об'єкти підсобного й обслуговуючого призначення;

Розділ 4. Об'єкти енергетичного господарства;

Розділ 5. Об'єкти транспортного господарства і зв'язку;

Розділ 6. Зовнішні мережі і споруди водопостачання, каналізації, теплопостачання і газопостачання;

Розділ 7. Впорядкування та озеленення території;

Розділ 8. Тимчасові будинки і споруди;

Розділ 9. Інші роботи і витрати;

Розділ 10. Утримання служби замовника й авторський нагляд;

Розділ 11. Підготовка експлуатаційних кадрів;

Розділ 12. Проектні і дослідницькі роботи.

(У залізничному будівництві розділів 14).

Крім того, після підсумку розділів 1-12 враховуються:

- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних видатків будівельно-монтажних робіт;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- податки, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва.

У випадку відсутності об'єктів, робіт і витрат, що передбачаються відповідним розділом, цей розділ пропускається без зміни номерів наступних розділів.

У розділ 1 включаються видатки на роботи і витрати, пов'язані з відводом і освоєнням забудовуваної території.

У розділ 2 включається кошторисна вартість будинків, споруд і видів робіт основного призначення.

У розділ 3 включається кошторисна вартість об'єктів підсобного й обслуговуючого призначення.

У тому випадку, коли розробляється окремий проект (робочий проект) зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва таких об'єктів, як котельня, лінія електропостачання, теплові мережі, впорядкування, дороги й інші, котрі, як правило, включають розділи 3-7 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва до комплексного проекту, кошторисна вартість цих об'єктів включається в розділ 2 як основні об'єкти.



У розділи 4 - 7 включаються об'єкти, перелік яких відповідає найменуванням розділів.

У розділ 8 у графі 4, 5 і 8 включаються кошти на зведення і розбирання титульних тимчасових будинків і споруд, необхідних для забезпечення виробничих потреб будівництв, а також для розміщення й обслуговування працівників будівництва (правила визначення розміру коштів наведені в [11, розд. 3; дод. 6]).

У розділ 9 включаються засоби на покриття витрат замовника і підрядних будівельно-монтажних організацій, а також на окремі види робіт, які не враховані в кошторисних нормативах. Зазначені засоби визначаються в цілому по будівництву [11, дод. 8].

У розділ 10 у графі 7 і 8 включаються кошти в поточному рівні цін, які призначені на:

- утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд);

- проведення авторського нагляду проектними організаціями.

У розділ 11 включаються (у графі 7 і 8) кошти на підготовку експлуатаційних кадрів для знову споруджуваних підприємств.

У розділ 12 включаються:

- кошторисна вартість проектно-дослідницьких робіт;

- кошторисна вартість експертизи проектно-кошторисної документації;

витрати, пов'язані з випробуванням паль (та частина робіт, що виконується проектно-дослідницькими організаціями).

У зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва після підсумку розділів 1-12 включаються:

- кошторисний прибуток;

- кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних робіт;

- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;

- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;

- податки, збори (обов'язкові платежі), установлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва.

**Кошторисний прибуток** – це кошти, що враховують економічно обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельних і монтажних робіт. Кошторисний прибуток не повинен перевищувати 10%.

**Кошти на покриття ризику** всіх учасників будівництва призначені для відшкодування:

- збільшення вартості обсягів робіт і витрат, характер і методи виконання яких не можуть бути точно визначені при проектуванні й уточнюються при визначенні виконавця робіт (проведенні тендера) чи в процесі будівництва;

- збільшення вартості будівництва, викликаного зміною державних стандартів на окремі матеріали, вироби, конструкції, устаткування і т.п.

Розмір цих витрат залежить від стадії проектування, виду будівництва та його складності, узгоджується із замовником і визначається відсотком від підсумку розділів 1 - 12 РСР.

По будівництвах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ і організацій державної власності, розмір коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва приймається в межах, рекомендованих Держбудом усереднених показників [11, дод. 14].

**Кошти на покриття додаткових витрат**, пов'язані з інфляційними процесами, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів, викликаних інфляцією, що може відбутися як на початку, так і протягом всього будівництва.

Дані витрати визначаються шляхом експертної оцінки, виходячи з галузевої приналежності будівництва, термінів будівництва, прогнозного рівня інфляції в будівництві і відповідних показників по зміні вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів у будівництві, які передаються Держбудом щокварталу.

## **7.2. Визначення кошторисної вартості будівництва**

Визначення кошторисної вартості будівництва починається з первинного кошторисного документа – локального кошторису. В локальному кошторисі розраховуються прямі витрати, які розраховуються на основі нормативів та розцінок до них, загальновиробничі витрати.

### **7.2.1. Прямі витрати**

**Прямі витрати** враховують у своєму складі заробітну плату робітників, вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, вартість матеріалів, виробів, конструкцій. Вони визначаються в локальних кошторисах шляхом множення визначеної за ресурсними елементними кошторисними нормами кількості трудових і матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання обсягів робіт, обчислених за робочими кресленнями, на відповідні поточні ціни цих ресурсів.

Поточні ціни на трудові і матеріально-технічні ресурси в інвесторській кошторисній документації приймаються за вихідними даними замовника чи з його доручення, з інших джерел (у тому числі за усередненими даними Держбуду).

**Заробітна плата** (основна і додаткова), що вказується в прямих витратах у локальних кошторисах, обчислюється окремо для робітників-будівельників та монтажників і для робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні будівельних машин і механізмів. Розрахунок заробітної плати виконується на підставі нормативних трудовитрат і вартості людино-години, що відповідає середньому нормативному розряду робіт для ланки робітників-будівельників, монтажників і середньому нормативному розряду ланки робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Вартість людино-години зазначених робітників по будівництвах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ і організацій державної власності, як правило, приймається в межах, рекомендованих Держбудом України.

**Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів,** зайнятих у будівельному виробництві, у прямих витратах визначається виходячи з нормативного часу їхньої роботи, необхідної для виконання встановленого обсягу будівельних і монтажних робіт, і вартості експлуатації будівельних машин і механізмів за одиницю часу їхнього застосування (машино-година) у поточних цінах.

У вартості експлуатації будівельних машин і механізмів у тому числі вказується заробітна плата робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Вартість машино-години в поточних цінах розраховується на підставі трудових і матеріальних ресурсів, наведених у РЕКН, і поточних цін на них з додаванням амортизаційних відрахувань на повне відновлення будівельних машин і механізмів, а також податку з власників транспортних засобів та інших самохідних машин і механізмів.

По будівництвах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ і організацій державної власності, як правило, вартість машино-години приймається в межах, рекомендованих Держбудом України.

**Вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій** у прямих витратах визначається на підставі нормативної потреби в них, розрахованої виходячи з обсягів робіт, передбачених робочими кресленнями, і відповідних поточних цін.

Поточні ціни на матеріальні ресурси по будівництвах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ і організацій державної власності, як правило, приймаються на рівні, що склався в регіоні за цінами виробників.

При відсутності даних про регіональні ціни на які-небудь матеріали можливе застосування середніх цін, що даються Держбудом.

### ***7.2.2. Загальновиробничі витрати***

Загальновиробничі витрати – це сума коштів для відшкодування витрат будівельних і монтажних організацій, пов'язаних зі створенням загальних умов будівельного виробництва, його організацією, керуванням і обслуговуванням.

Для розрахунку накладних витрат їхні статті групуються в 3 блоки:

- заробітна плата працівників: апарату, старших виконавців робіт (начальників дільниць), виконавців робіт, майстрів, механіків будівельних дільниць (крім тих, котрі входять до складу виробничих бригад), а також тих, хто здійснює господарське обслуговування;

- збір на обов'язкове соціальне страхування, збір на обов'язкове пенсійне страхування і внески в Державний фонд сприяння зайнятості населення; інші статті накладних витрат.

- кошти на покриття інших статей загальновиробничих витрат.

**Заробітна плата працівників**, що передбачається в накладних витратах, розраховується виходячи з трудовитрат цих працівників і відповідної вартості людино-години.

У інвесторських кошторисах трудовитрати працівників, заробітна плата яких передбачається в накладних витратах, визначається за формулою

$$T_{зв} = T_{нв} \cdot K,$$

де  $T_{зв}$ . – трудовитрати працівників, заробітна плата яких передбачається в загальноновиробничих витратах, люд.год;

$T_{нв}$ . - нормативна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, що враховує трудовитрати робітників-будівельників, монтажників і робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні машин, люд.год;

$K$  - усереднений коефіцієнт переходу від нормативної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах, до трудовитрат працівників, заробітна плата яких передбачається в загальноновиробничих витратах.

При визначенні заробітної плати на стадії складання інвесторського кошторису вартість однієї людино-години приймається в розмірі, рекомендованому Держбудом для будівництва, за п'ятим нормативним розрядом на виконання робіт.

Усереднений коефіцієнт переходу від нормативної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах, до трудовитрат працівників, заробітна плата яких передбачається в накладних витратах у інвесторських кошторисах, приймаються в розмірах, рекомендованих Держбудом.

**Збір на обов'язкове соціальне страхування, збір на обов'язкове пенсійне страхування і внески в Державний фонд сприяння зайнятості населення** розраховуються виходячи з норм зборів, установлених чинним законодавством, і кошторисної заробітної плати.

**Кошти на покриття інших статей загальновиробничих витрат визначаються за формулою**

$$Kp.n.v. = Tпв \cdot П,$$

де *Kp.n.v.* - кошти на покриття інших статей загально-виробничих витрат, грн;

*Tпв* - нормативна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, яка враховує витрати праці робітників-будівельників, монтажників і робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні машин, люд.год;

*П* - показник для визначення коштів на покриття інших статей загальновиробничих витрат, грн/люд.год.

Усереднені показники, що рекомендуються Держбудом для визначення трудовитрат працівників, заробітна плата яких передбачається в загальновиробничих витратах, і коштів на покриття інших статей загальновиробничих витрат, призначені для здійснення будівництва підрядним способом.

### **Статті загальновиробничих витрат**

Статті, що належать до загальновиробничих, можна розділити на три групи.

#### **I. Витрати на керування й обслуговування будівельного виробництва**

1. Витрати на основну, додаткову заробітну плату, будь-які інші виплати працівників апарату керування, відособлених виробничих структурних підрозділів будівельної організації.

2. Витрати на службові відрядження апарату керування.

3. Амортизація основних засобів, що обслуговують апарат керування.

4. Витрати на утримання, ремонт основних засобів загальновиробничого призначення.

5. Витрати на опалення, освітлення, водопостачання, водовідведення й інше утримання виробничих приміщень.

6. Витрати на транспортне обслуговування будівельного виробництва, включаючи апарат керування.

7. Витрати, пов'язані з оплатою послуг комерційних банків і інших кредитно-фінансових установ за розрахунково-касове обслуговування.

8. Витрати за користування оргтехнікою апарату керування.

9. Оплата послуг обчислення, множення, копіювання, надаваних сторонніми організаціями.

10. Відрахування за встановленими законодавчими нормами на соціальні заходи від витрат на оплату праці працівників, зазначених у даному розділі, й робітників, зайнятих в основному виробництві будівельних і монтажних робіт, а також робітників, зайнятих на керуванні й обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

## **II. Витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках і вдосконалення технології.**

1. Витрати на геодезичні роботи, здійснювані при виконанні будівельно-монтажних робіт.

2. Витрати на благоустрій і утримання будівельних майданчиків( оплата праці робітників, зайнятих на благоустрої й утриманні будівельних майданчиків, витрати на збирання й очищення (вивіз сміття), витрати на електроенергію.

3. Витрати на перебазування лінійних підрозділів будівельних організацій на інше будівництво й у межах будівельних майданчиків.

4. Амортизація й витрати на проведення поточного ремонту пристроїв і устаткування, що входять у склад основних фондів і не передбачених у прямих видатках.



5. Витрати на малоцінні інструменти, виробничий інвентар.
6. Амортизація тимчасових споруджень.
7. Витрати на підготовку об'єкта до здачі: заробітна плата слюсарів, ключниць, сантехніків, робітників, що миють підлогу, забирають сміття, витрати на мийні засоби й інші матеріали для збирання, витрати на опалення, освітлення в період здачі.
8. Витрати не капітального характеру, пов'язані з удосконаленням технології й організації будівельного виробництва.
9. Витрати не капітального характеру, пов'язані із забезпеченням якості будівництва (утримання виробничих лабораторій), експертиза й консультації, пов'язані з випробуванням матеріалів і конструкцій.
10. Витрати, пов'язані з винахідництвом і раціоналізацією.
11. Відрахування за встановленими законодавством нормами на соціальні заходи від витрат на оплату праці працівників п. 1-2, 7-9 даного розділу.

### **III. Інші загальновиробничі витрати**

1. Платежі по страхуванню майна, громадянської відповідальності, а також окремих категорій працівників, зайнятих на виробництві підвищеної небезпеки.
2. Витрати на охорону навколишнього середовища, зокрема платежі за викиди й скидання брудних речовин у навколишнє природне середовище.

## **Тема 8. ФОРМУВАННЯ СОБІВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНИХ РОБІТ**

### **План**

- 8.1. Собівартість будівельно-монтажних робіт.
- 8.2. Види собівартості.
- 8.3. Класифікація витрат будівельної організації.

## 8.1. Собівартість будівельно-монтажних робіт

*Собівартість будівельно-монтажних робіт* - це витрати будівельної організації, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт із використанням у процесі будівельного виробництва машин, механізмів, устаткування, матеріальних, трудових і інших виробничих ресурсів.

## 8.2. Види собівартості

Собівартість будівельно-монтажних робіт може бути плановою і фактичною.

**Планова** – витрати, що включають на виробництво, обумовлені техніко-економічними розрахунками з використанням економічно обґрунтованих норм і нормативів витрат на проведення будівельно-монтажних робіт.

**Фактична** – включає фактичні витрати на проведення будівельно-монтажних робіт, відповідно до П(С)БО.

**Планування й бухгалтерський облік витрат**, що включаються в собівартість будівельно-монтажних робіт здійснюється за об'єктами витрат

Відповідно до об'єктів витрат розрізняють:

**Собівартість окремих видів будівельно-монтажних робіт** – це витрати будівельної організації, пов'язані з проведенням на свій ризик і власними силами окремих видів будівельно-монтажних робіт на одному або по декількох об'єктах, по одному або по декількох будівельних контрактах.

**Собівартість об'єкта будівництва** - це витрати будівельної організації, пов'язані з проведенням на свій ризик і власними силами окремих видів будівельно-монтажних робіт на конкретному об'єкті.

**Собівартість** будівельно-монтажних робіт за будівельним контрактом – це витрати будівельної організації, пов’язані з проведенням будівельно-монтажних робіт, які передбачені контрактом на будівництво від дати укладання контракту до остаточного завершення контракту.

### **8.3. Класифікація витрат будівельної організації**

Класифікуються витрати будівельної організації згідно з [11] за такими ознаками:

**за місцем виникнення:**

- місце виникнення витрат;
- подібність складу витрат;

**за видами діяльності:**

- витрати основної діяльності;
- витрати допоміжного виробництва;
- витрати звичайної діяльності;

**за подібністю витрат:**

- елементи витрат;
- статті витрат;

**за способом включення в собівартість БМР:**

- прямі;
- загальновиробничі;

**за доцільністю їхньої витрати:**

- продуктивні;
- непродуктивні;
- надзвичайні;

**за відношенням до вартості контракту:**

- витрати за будівельним контрактом;
- витрати періоду.

## Розділ 3. ВИРОБНИЧІ РЕСУРСИ В БУДІВНИЦТВІ

Виробничі ресурси є складовою капіталу організації.

До капіталу з *фінансової точки зору* відносяться всі активи (кошти) будівельної організації.

З *економічної точки зору* капітал це реальний капітал, тобто засоби виробництва. Реальний капітал поділяється на засоби та предмети праці, або на *основні й оборотні* виробничі фонди.

### Тема 9. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

#### План

- 9.1. Класифікація основних засобів.
- 9.2. Показники ефективного використання основних засобів.
  - 9.2.1. Загальні показники.
  - 9.2.2. Часткові показники.
- 9.3. Амортизація основних засобів.

#### 9.1. Класифікація основних засобів

Основні засоби – сукупність засобів праці, що функціонують у сфері матеріального виробництва в незмінній натуральній формі протягом тривалого часу.

Основні фонди – це та частина ресурсів будівельної організації, яка бере участь у процесі виробництва тривалий час зберігаючи свою натуральну форму, а свою вартість переносить на виготовлену будівельну продукцію поступово частинами.

Згідно з діючою класифікацією основні виробничі фонди будівельних організацій поділяють на такі групи:

- виробничі будинки та споруди;
- устаткування силове і виробниче;
- будівельні машини та механізми;
- транспортні засоби;
- інструмент, виробничий та господарський інвентар.

За своїм економічним змістом основні виробничі фонди поділяють на *активну* та *пасивну* частини.

До активної частини належать засоби праці, тобто машини, механізми, технологічний транспорт, виробниче устаткування, виробничий інструмент.

До пасивної частини належать будинки, споруди та передавальні пристрої, інвентар, що створюють умови для функціонування активних основних виробничих фондів.

## 9.2. Показники ефективного використання основних засобів

Показники, що характеризують використання основних виробничих фондів будівельної організації, поділяються на *загальні й часткові*.

### 9.2.1. Загальні показники

**Фондовіддача** – характеризує, яка кількість продукції в грошовому вираженні припадає на одну гривню вартості основних виробничих фондів:

$$\Phi_{\text{Від}} = \frac{V}{\Phi_{\text{С}}},$$

де  $V$  – обсяг товарної, або валової, або реалізованої будівельної продукції, грн;

$\Phi_{\text{С}}$  – середньорічна вартість основних виробничих фондів організації, грн.

$$\Phi_{\text{С}} = \Phi_1 + \frac{\Phi_{\text{Ввод}} \cdot n_1}{12} - \frac{\Phi_{\text{Виб}} \cdot n_2}{12}$$

де  $\Phi_1$  – вартість основних фондів на початок року;

$n_1$  – кількість повних місяців з моменту введення обладнання;

$n_2$  – кількість повних місяців з моменту виведення обладнання;

$\Phi_{Ввод}$  – вартість введеного обладнання протягом року;  
 $\Phi_{Виб}$  – вартість виведеного обладнання протягом року;  
12 – кількість місяців у році.

**Фондоємність** – величина обернено пропорційна фондovіддачі.

**Фондоозброєність** – відношення вартості основних виробничих фондів до числа робітників в організації, на підприємстві. Ця величина повинна мати тенденцію до збільшення, тобто від неї залежить технічна озброєність і, як наслідок, продуктивність праці.

### 9.2.2. Часткові показники

Показники **екстенсивного використання** основних виробничих фондів:

- коефіцієнт **екстенсивного** використання устаткування:

$$K_{\text{екст}} = \frac{T_{\Phi}}{T_{\text{пл}}},$$

де  $T_{\Phi}$  – фактичний час роботи устаткування;

$T_{\text{пл}}$  - плановий час роботи устаткування;

- коефіцієнт змінності:

$$K_{\text{зм}} = \frac{M_c}{M},$$

де  $M_c$  – загальна кількість відпрацьованих одиниць устаткування;

$M$  – кількість обладнання, яке працювало у найтривалішу зміну;

- коефіцієнт завантаження устаткування – відношення трудомісткості виготовлення всіх виробів на даному виді устаткування до фонду часу його роботи.

На практиці коефіцієнт завантаження приймається рівним величині коефіцієнта змінності, зменшеному у 2 рази (при 2-змінному режимі) або у 3 рази (при 3-змінному режимі).

На основі показника змінності роботи устаткування розраховується коефіцієнт використання змінного режиму часу роботи устаткування:

$$K_{змР} = \frac{K_{зм}}{T_{зм}},$$

де  $K_{змР}$  – коефіцієнт завантаження обладнання;

$K_{зм}$  – коефіцієнт зміни;

$T_{зм}$  – тривалість зміни, год.

Показники *інтенсивного використання*:

- коефіцієнт інтенсивного використання устаткування:

$$K_{Інт} = \frac{B_{\phi}}{B_{Пл}},$$

де  $B_{\phi}$  – фактичне вироблення устаткуванням продукції;

$B_{Пл}$  – технічно обґрунтоване вироблення устаткуванням продукції.

Показники *інтегрального використання*:

$$K_{Інтегр} = K_{Екст} \cdot K_{Інт}.$$

### 9.3. Амортизація основних засобів

У процесі виробничого використання основні виробничі фонди поступово зношуються й у результаті втрачають свою первісну й споживчу вартість. Розрізняють *фізичне* й *моральне* зношування основних виробничих фондів.

*Фізичний знос* являє собою вплив на основні засоби природно-кліматичних і технічних умов.

*Моральний знос* проявляється в тому, що ще придатні для експлуатації основні засоби вигідніше замінити такими ж новими, ніж лагодити старі (перший ступінь). Другий ступінь проявляється в тому, що ще придатні для експлуатації основні фонди вигідніше замінити більш прогресивними й продуктивними, витрати на які швидко окупляться.

У сучасних умовах дедалі більшого значення набуває облік морального зносу.

**Амортизація** – це грошове вираження фізичного та морального зносу основних виробничих фондів, яке здійснюється з метою заміни основних виробничих фондів при їх вибутті.

**Амортизація** - процес поступового віднесення витрат на їх придбання на собівартість виробленої продукції, в сучасних умовах на зменшення скоригованого прибутку будівельної організації у межах норм амортизаційних відрахувань.

**Скоригований прибуток** – це валовий дохід організації (сума доходу від усіх видів діяльності), з якого виключений акциз, ПДВ та інші податки, кошти або вартості, обумовлені в законі.

Величина амортизаційних відрахувань залежить від вартості основних фондів, часу їх використання, витрат на модернізацію.

У зв'язку з процесом амортизації слід ознайомитись з поняттями вартості основних засобів в залежності від моменту їх використання організацією.

**Балансова вартість** – вартість, за якою основні виробничі фонди були прийняті в будівельну організацію, поставлені на баланс.

**Первісна вартість** – історична або фактична собівартість об'єкта основних засобів (фондів) у цінах року придбання.

**Ліквідаційна вартість** – частина коштів, яку підприємство очікує одержати після ліквідації основних засобів після строку їхнього корисного використання



*Відновлена вартість* – це вартість основних засобів, приведена до умов і цін даного року.

*Залишкова вартість* – вартість основних засобів, ще не перенесена на вироблену продукцію. Це різниця між первісною або відновленою вартістю і сумою зносу.

*Амортизована вартість* – первісна вартість, за винятком ліквідаційної, тобто та, яка повинна бути перенесена на продукцію.

*Строк корисного використання* – період часу протягом якого:

- основні засоби будуть використовуватися організацією;
- з їхнім використанням буде виготовлений очікуваний обсяг продукції.

Сума амортизаційних відрахувань звітного періоду (рік, квартал) визначається застосуванням норм амортизації до балансової вартості груп основних фондів на початок звітного періоду.

Відповідно до Закону «Про оподаткування прибутку підприємств» основні фонди підлягають розподілу за такими групами:

група 1 – будинки, споруди, їхні структурні компоненти й передавальні пристрої, у тому числі житлові будинки і їхні частини (квартири й місця загального користування), вартість капітального поліпшення землі;

група 2 – автомобільний транспорт і вузли (запасні частини) до нього, меблі, побутові електронні, оптичні, електромеханічні прилади й інструменти, інше конторське (офісне) устаткування, пристрої й приладдя до них;

група 3 – будь-які інші основні фонди, не включені в групи 1,2 і 4;

група 4 – електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичної обробки інформації, їхнє програмне забезпечення, пов'язані з ними засоби зчитування або друкування інформації, інші інформаційні системи, телефони (у тому числі

стільникові), мікрофони й рації, вартість яких перевищує вартість малоцінних товарів (предметів).

Норми амортизації встановлюються у відсотках до балансової вартості кожної з груп основних фондів на початок звітного (податкового) періоду в такому розмірі (в розрахунку на податковий квартал):

група 1 - 2 %;

група 2 - 10 %;

група 3 - 6 %;

група 4 - 15 %.

Із метою створення інвестиційних умов організації мають право самостійно обирати метод амортизації.

Величина амортизаційних відрахувань може визначатися трьома методами, якщо організація може обґрунтувати використання того чи іншого методу (це залежить від величини скоригованого прибутку): *рівномірним, рівномірно прискореним, прискореним.*

При *рівномірному методі* (прямолінійному) визначення величини амортизаційних відрахувань орієнтовано на рівномірний фізичний та моральний знос. При ньому амортизаційні відрахування однакові в кожному періоді.

Метод *прискореної амортизації* в порівнянні з прямолінійним швидше переносить вартість основних виробничих фондів на зменшення скоригованого прибутку будівельної організації. Альтернативними методами прискореної амортизації є: 1) *метод «суми чисел»*, при якому кількість років строку служби перераховується у зворотному порядку і підсумовується. Розмір амортизаційних відрахувань пропорційний відношенню цифри даного року до суми років; 2) *метод «залишку, що зменшується»*, коли для кожного року береться фіксована норма амортизації об'єкта, що прогресивно зменшується.

## Тема 10. ОБОРОТНІ КОШТИ БУДІВНИЦТВА

### План

- 10.1. Класифікація оборотних коштів.
- 10.2. Власні і позикові оборотні кошти.
- 10.3. Нормування оборотних коштів.
- 10.4. Показники ефективного використання оборотних коштів.

### 10.1. Класифікація оборотних коштів

Можна зустріти декілька визначень оборотних коштів в залежності від економічного та фінансового погляду.

**Оборотні кошти** – це фінансові ресурси (оборотний капітал) будівельних організацій, які обслуговують економічний оборот усіх фондів, включаючи основні й оборотні фонди, фонди заробітної плати, фонди обігу у вигляді готової будівельної продукції і коштів у розрахунку.

**Оборотні кошти** – це авансована будівельною організацією в оборотні фонди й фонди обігу (за винятком амортизаційних відрахувань) сукупність коштів, що опосередковує їхній рух у процесі кругообігу й забезпечує безперервність процесу виробництва й обігу будівельної продукції. Це визначення конкретизує уяву про оборотні кошти, як виробничі ресурси.

Оборотні кошти будівельних організацій розподіляються на групи:

- залежно від обслуговування різних сфер **виробництва** – на **оборотні виробничі фонди і фонди обігу**;
- за джерелами формування – на **власні і позикові**;
- за особливостями планування і принципами формування – на **нормовані і ненормовані**.

Розглянемо склад оборотних коштів (рис. 10.1).

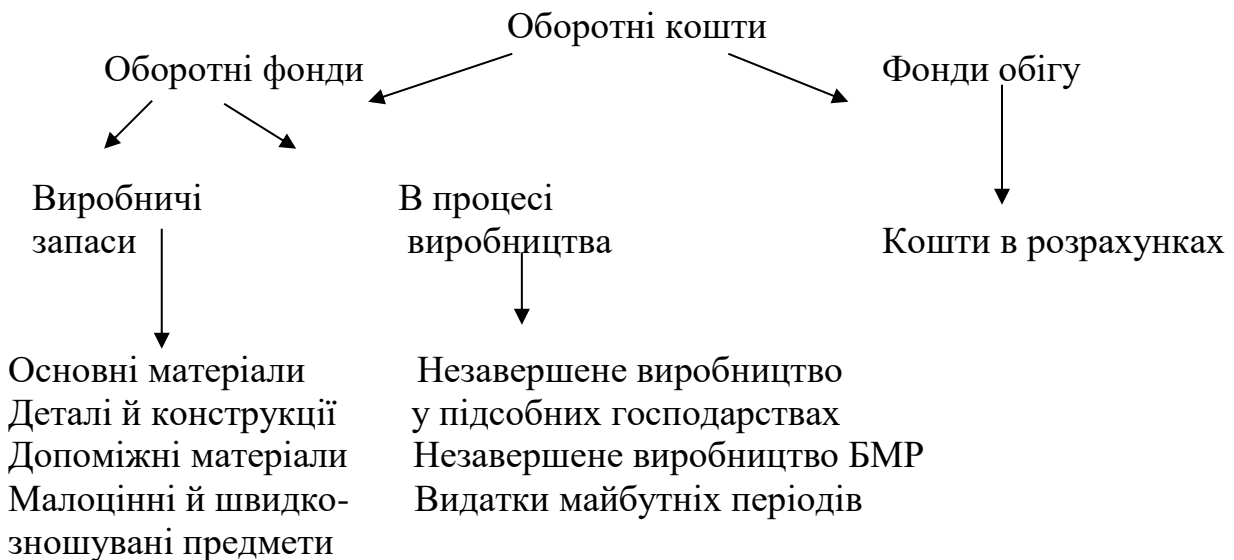


Рис. 10.1.

**Оборотні виробничі фонди** – частина виробничих фондів, які повністю використовуються в одному виробничому циклі, втрачають свою первинну форму та повністю переносять свою вартість на собівартість будівельно-монтажних робіт зі спорудження будівель.

До складу оборотних фондів належать *виробничі запаси та засоби у виробництві*.

Виробничі запаси – це предмети праці, які призначені для забезпечення безперервності виробничого процесу, але ще не включені в нього.

Виробничі запаси включають в себе: *основні матеріали, деталі й конструкції, допоміжні матеріали, паливо, малоцінні і швидкозношувані предмети*.

*Основними матеріалами* вважаються ті матеріали, які безпосередньо використовуються в процесі проведення робіт, а також для виготовлення конструкцій. У їхній склад входять: цемент, пісок, щебені, метал, металовироби, покрівельні матеріали.

*Деталі й конструкції* являють собою закінчені складені елементи, з яких монтуються будинки й споруди.

*Допоміжні матеріали* – безпосередньо не входять до складу споруджуваних об'єктів, але необхідні для обслуговування

виробничих процесів будівництва. До них належать обтиральні, мастильні матеріали, запасні частини машин і встаткування, інвентарна тара та паливо.

*Малоцінні і швидкозношувані предмети* – за своєю економічною природою близькі до основних засобів, тому що переносять свою вартість на вироблену продукцію поступово, відносять їх до оборотних коштів, щоб спростити облік і планування малоцінних і швидкозношуваних предметів. До них відносяться: інструменти та обладнання загального користування, змінне обладнання, малоцінний господарський інвентар, спеціальний одяг та взуття, білизна.

До засобів виробництва належать: *незавершене виробництво, видатки майбутніх періодів.*

*Незавершене виробництво будівельно-монтажних робіт* є матеріальною технологічно незавершеною частиною будівельного виробництва, без якої процес виробництва не може здійснюватися безупинно. До складу незавершеного виробництва входять незакінчені роботи з конструктивних елементів і видів будівельно-монтажних робіт, які не можуть бути включені в акти приймання виконаних робіт і оплачені замовником відповідно до існуючих правил розрахунків за виконані роботи.

*Видатки майбутніх періодів* мають своєю метою підготовку виробничого процесу й призначені для забезпечення безперервного будівельного виробництва. У їхній склад входять витрати на будівництво тимчасових будівель – їдальні, буфети. Особливістю є те, що вони здійснюються одноразово в даному звітному періоді, а списуються на собівартість будівельно-монтажних робіт частинами, тому що вони пов'язані з виробництвом не тільки поточного, але й майбутніх періодів.

**Фонди обігу** включають в себе *кошти в розрахунках і кошти.*

*До коштів у розрахунках* відносять суми по пред'явлених замовником рахунках, строк оплати яких не настав, а також перехідну заборгованість за відвантажені товари та надані

послуги. Виставлені для оплати рахунки протягом трьох днів перевіряються в місцевих відділеннях банку.

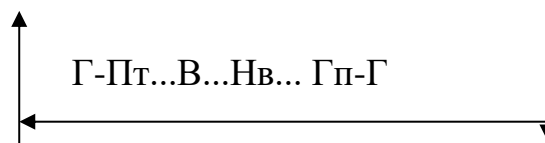
Здають в експлуатацію об'єкти й списують витрати по них з незавершеного виробництва будівельно-монтажних робіт, як правило, наприкінці місяця. Гроші від замовника будівельники одержують звичайно на початку наступного місяця.

Через це на звітні дати в підрядників виникає заборгованість по пред'явлених рахунках за виконані роботи та послуги.

Виникають випадки, коли виконані роботи не забезпечені фінансуванням або виконаний їхній обсяг перевищує обсяг, установлений у титульному списку. Ці роботи не оплачуються й виникає *дебіторська заборгованість*.

*Кошти* – це вільні гроші в касі, на розрахункових валютному й іншому рахунках у банку, а також цінні папери (акції, облигації, векселі, ощадні сертифікати).

Схема кругообороту оборотних коштів подана на рис. 10.2.



Г - гроші; Пт - предмети праці, призначені для виробництва;  
В - виробництво; Нв - незавершене виробництво; Гп - готова продукція

Рис. 10.2.

Г-Пт – 1-а стадія. Відповідно до схеми на цій стадії відбувається перетворення коштів у матеріальні цінності у вигляді основних матеріалів, деталей конструкцій, допоміжних матеріалів і т.д., призначених для проведення будівельно-монтажних робіт. При цьому кошти із грошової форми перетворюються в товарну у вигляді виробничих запасів.

На 2-ій стадії кругообороту оборотні кошти знаходяться у сфері виробництва, де відбувається процес продуктивного витрачання предметів праці, призначених для виробництва

будівельно-монтажних робіт. Рух коштів відбувається за формулою Пт...В...Нв...Гп, починаючи з надходження предметів праці безпосередньо в процес виробництва й закінчуючи випуском готової продукції.

Гп - Г – 3-я стадія.

У ній відбувається перехід коштів з виробництва у сферу обігу, здійснюється реалізація готової продукції, що відповідає переходу коштів з товарної форми в грошову.

Завершенням процесу виробництва й реалізації продукції є надходження на рахунок будівельної організації відповідного еквівалента за реалізовану продукцію у вигляді певної грошової суми.

*Структура оборотних коштів* - це процентний вміст кожного елемента витрат у загальній вартості обігових коштів. Вона визначається особливостями будівництва й застосовуваною системою його фінансування, кредитування й розрахунків.

## **10.2. Власні і позикові оборотні кошти**

Як вже було сказано, за джерелами формування оборотні кошти поділяються на власні і позикові.

**Власні** оборотні кошти – кошти, які постійно закріплені за підприємством і витрачаються на покриття його потреб, що виникають у процесі виробничої діяльності.

**Позикові** оборотні кошти – короткострокові кредити банку на придбання сезонних матеріалів, на утворення запасів по незавершеному виробництву, а також кредит на заборгованість, тобто кошти, що не належать даному підприємству, а тимчасово перебувають у його розпорядженні.

## **10.3. Нормування оборотних коштів**

За плануванням і принципами формування оборотні кошти поділяються на *нормовані* і *ненормовані*.

*Нормовані оборотні кошти* – це кошти у виробничих запасах, незавершеному виробництві, напівфабрикатах, видатках майбутніх періодів, в запасах малоцінних і швидкозношуваних предметів.

*Ненормовані оборотні кошти* – утворюються за рахунок простроченої заборгованості замовників за виконані роботи, дебіторської заборгованості, коштів у розрахунках за відвантажені матеріали та послуги.

При нормуванні оборотних коштів визначають їх **норму** та **норматив**.

**Норма** – відносний показник, що розраховується у днях, характеризує мінімальний розмір запасів товарно-матеріальних цінностей у будівництві.

**Норматив** – абсолютний показник, що розраховується у грошовому вираженні згідно з конкретними умовами виробництва. Це мінімальна планова величина оборотних коштів, які постійно необхідні у виробництві для нормальної роботи.

Основними елементами оборотних коштів є *виробничі запаси, незавершене виробництво, витрати майбутніх періодів*. Саме ці елементи розглянемо на прикладі нормування оборотних коштів.

Нормування оборотних коштів для створення **виробничих запасів** визначається за формулою

$$H = O \cdot N,$$

де  $H$  - норматив оборотних коштів, грн;

$O$  - одноденні витрати, грн;

$N$  - норма оборотних коштів, дн.

Норма оборотних коштів містить у собі: *транспортні, підготовчі, технологічні, поточні, страховий запаси*.

*Транспортний запас* ураховує період часу від дати оплати платіжної вимоги до дати надходження вантажу на склад будівельної організації.



*Підготовчий запас* – час, необхідний на приймання, розвантаження, сортування й складування матеріалів, якщо вони не є складовою частиною виробничого циклу.

*Технологічний запас* – необхідний, якщо матеріали перед введенням у виробництво необхідно обробити (просушування деревини).

*Поточний запас* – призначений для забезпечення безперервності виробничого процесу в інтервалах між двома черговими поставками. Розмір поточного запасу залежить від середньоденних витрат і частоти від поставок. Рекомендується приймати поточний запас у розмірі 50% від середньої тривалості інтервалу між двома суміжними поставками.

*Страховий запас* – необхідний для запобігання наслідків можливих перебоїв у постачанні, роботі транспорту й порушень строків поставки.

Нормування оборотних коштів по *незавершеному виробництву* визначається за формулою

$$НВ_{\Pi} = НВ_{Н} + O_{БМР} - ГО_{\Pi},$$

де  $НВ_{\Pi}$  - плановий залишок незавершеного виробництва будівельно-монтажних робіт на кінець відповідного кварталу планового року;

$НВ_{Н}$  - залишок незавершеного виробництва будівельно-монтажних робіт на початок відповідного кварталу планового року;

$O_{БМР}$  - обсяг будівельно-монтажних робіт на відповідний квартал планового року;

$ГО_{\Pi}$  - запровадження в дію готових об'єктів у відповідному кварталі планового року.

Нормування оборотних коштів *на видатки майбутніх періодів* визначається за формулою

$$H_{МП} = B_0 + P_{П} - P_B,$$

де  $H_{МП}$  - норматив оборотних коштів на витрати майбутніх періодів;

$B_0$  - сума коштів на витрати майбутніх періодів, які вкладені на початок планового року;

$P_{П}$  - витрати майбутніх періодів, які здійснюються в плановому році;

$P_B$  - витрати майбутніх періодів, які списуються на собівартість робіт у плановому році.

#### 10.4. Показники ефективного використання оборотних коштів

Коефіцієнт обертання:

$$K_{OB} = \frac{B}{OK},$$

де  $K_{OB}$  - коефіцієнт обертання;

$B$  - виторг від здачі будівельних робіт за певний період часу;

$OK$  - середня величина оборотних коштів за певний період часу.

Середня тривалість одного обороту:

$$T = \frac{T_P}{K_{OB}},$$

де  $T$  - середня тривалість одного обороту;

$T_P$  - число календарних днів певного періоду (360,90,30);

$K_{OB}$  - коефіцієнт обертання.

## Тема 11. ТРУДОВІ РЕСУРСИ

### План

- 11.1. Поняття трудових ресурсів.
- 11.2. Показники вимірювання трудових ресурсів.
- 11.3. Методи вимірювання продуктивності праці.
- 11.4. Тарифна система.
- 11.5. Заробітна плата.

### 11.1. Поняття трудових ресурсів

Трудові ресурси – це частина населення, що має фізичний розвиток, розумові здібності й знання і здатна трудитися. До трудових ресурсів відноситься населення як у працездатному віці, так і старше й молодше працездатного віку.

### 11.2. Показники вимірювання трудових ресурсів

Продуктивність праці – це здатність людини створювати в одиницю робочого часу певну кількість продукції.

Рівень продуктивності праці в будівництві визначається двома основними показниками: кількістю продукції, виробленої в одиницю часу (*виробіток*), і витратами часу, необхідними на виготовлення одиниці продукції (*трудомісткість*).

### 11.3. Методи вимірювання продуктивності праці

Існують три методи вимірювання продуктивності праці: *вартісний, натуральний, нормативний*,

*Вартісний* метод вимірювання продуктивності праці – це такий метод, при якому кількість продукції враховується за кошторисною вартістю або за договірною ціною. Рівень продуктивності праці характеризується при цьому методі

вимірювання кошторисною вартістю будівельно-монтажних робіт, які припадають на одного працівника.

*Натуральний* метод продуктивності праці дозволяє визначати виробіток робітника по професіях у натуральних показниках за видами робіт.

*Нормативний* метод вимірювання продуктивності праці показує співвідношення фактичних витрат праці за певний обсяг робіт з витратами праці за нормою, тобто характеризує ступінь виконання робіт в порівнянні з нормами.

Організація оплати праці у будівельних організаціях здійснюється на підставі:

- державного регулювання оплати праці;
- тарифної системи оплати праці;
- преміювання працівників;
- договірної регулювання оплати праці.

Державне регулювання оплати праці здійснюється згідно із Законом України «Про оплату праці», а також установлені мінімальної заробітної плати.

#### **11.4. Тарифна система**

В основі організації оплати праці в будівництві лежать: *тарифна система; норми часу й розцінки на будівельні, монтажні й ремонтно-будівельні роботи; форми й системи оплати праці.*

*Тарифна система* являє собою сукупність нормативів, за допомогою яких здійснюється диференціація й регулювання рівня заробітної плати різних категорій працівників залежно від кваліфікаційного рівня, умов, ваги, інтенсивності виконуваних ними робіт.

Тарифна система містить у собі:

*тарифну сітку;*

*тарифні ставки;*

*тарифно-кваліфікаційний довідник;*

*районні коефіцієнти.*

**Тарифна сітка** – це шкала, що складається з певної кількості тарифних розрядів і відповідних їм тарифних коефіцієнтів. Дає можливість диференціювати оплату праці працівників. Являє собою шкалу розрядів, кожному з яких відповідає певний тарифний розряд.

**Тарифні ставки** – це виражений у грошовій формі розмір оплати праці за виконану роботу залежно від її складності або кваліфікації працівника за одиницю робочого часу. Вони можуть бути годинні, денні й місячні (оклади) і виражають абсолютні розміри оплати праці в грошовому вираженні. Тарифна ставка 1-го розряду є найменшою.

**Тарифно-кваліфікаційний довідник** призначений для тарифікації робіт, визначення рівня кваліфікації працівника й присвоєння йому відповідного розряду. Основним критерієм для присвоєння тому або іншому працівникові певного тарифного розряду служить наявність у нього професійних і трудових навичок, необхідних для виконання робіт, віднесених до даного тарифного розряду.

**Районні коефіцієнти** – з їх допомогою здійснюється міжрайонне регулювання заробітної плати. Дані коефіцієнти не утворюють нових тарифних ставок, тому що вони застосовуються не до тарифних ставок, а до заробітної плати працівників.

## 11.5. Заробітна плата

У будівництві існують дві головні форми оплати праці: **відрядна й почасова.**

**Відрядна форма оплати праці** має такі різновиди: **відрядну, пряму, непряму, відрядно-преміальну, акордну і підрядну.** Ця форма найпоширеніша у будівництві.

При **відрядній формі** оплати праці робітник одержує заробітну плату залежно від кількості виконаної роботи згідно з встановленими відрядними розцінками за одиницю роботи, виражену в натуральних одиницях виміру.

При *прямій* – праця оплачується за розцінками за одиницю виконаної роботи

При *відрядно-преміальній* робітник отримує оплату своєї праці за прямими відрядними розцінками і додатково отримує премію. Для цього необхідно чітко встановити показники, за які здійснюється преміювання.

*Непряма* – застосовується при оплаті праці робітників-механізаторів, які обслуговують машини у складі бригади. Заробітна плата залежить від результатів роботи бригади.

*Акордна* – різновид відрядної оплати. При цій системі видається завдання бригаді або ланці робітників на комплексний обсяг робіт в одиницях виміру кінцевої продукції. Акордна розцінка і сума заробітної плати за комплекс робіт нараховується на підставі калькуляції, що складається на основі діючих норм і розцінок.

*Підрядна* оплата відносно нова система. При ній оплата праці робітників здійснюється після виконання комплексу робіт будівництва в цілому. Заробіток визначається на підставі калькуляції витрат праці та заробітної плати. Заробітна плата бригаді виплачується щомісяця згідно з прямими відрядними розцінками. Після введення в експлуатацію робиться остаточний розрахунок відповідно до суми, зазначеної у договорі підряду.

**Почасова форма оплати праці** – така форма оплати праці, що залежить від тривалості роботи й кваліфікації працівника незалежно від обсягу виконаної роботи. Дана форма оплати праці застосовується в будівництві на роботах, що слабо піддаються нормуванню й обліку, або коли недоцільно переводити робітників на відрядну оплату праці. Почасова форма має такі системи оплати праці: *просту почасову, почасово-преміальну й окладну*.

При *простій* оплата праці залежить від тривалості роботи і кваліфікації незалежно від обсягу робіт. Тривалість робіт визначається табелем обліку, а кваліфікація – присвоєним розрядом.

**Почасово-преміальна** – така система оплати праці, при якій на додаток до заробітку за відпрацьований час робітники одержують премію за досягнення певних показників роботи.

**Окладна** – застосовується в основному для спеціалістів і службовців, а також керівників.

Відрядну і почасову форми оплати праці можна подати системами (табл. 11.1).

Таблиця 11.1

Форми та системи оплати праці

Форми	Системи
Індивідуальна відрядна та колективна	Пряма відрядна
	Відрядно-преміальна
	Відрядно-прогресивна
	Непряма відрядна
	Акордна
Підрядна	
Почасова	Проста почасова
	Почасова-преміальна
	Окладна

Як варіант удосконалення організації і стимулювання праці розглянемо безтарифну систему оплати праці, що знаходить застосування у багатьох будівельних організаціях. За цих умов фактичний розмір заробітної плати кожного працівника залежить від:

**1) кваліфікаційного рівня працівника**, який встановлюється всім членам трудового колективу і визначається як частка від ділення фактичної заробітної плати працівників за минулий період на мінімальний рівень заробітної плати, який склався у будівельній організації за той же період;

2) коефіцієнта трудової участі – виставляється всім працівникам будівельної організації і затверджується радою трудового колективу;

**3) фактично відпрацьованого часу.**

У загальному вигляді розрахунок заробітної плати при безтарифній системі має вигляд:

1) кількість балів, набраних кожним працівником за формулою

$$M_i = K \cdot N \cdot КТУ ,$$

де  $M$  – кількість балів окремого працівника;

$K$  – кваліфікаційний рівень;

$КТУ$  - коефіцієнт трудової участі;

2) загальна сума балів, набраних усіма працівниками підрозділу:

$$M = \sum M_i;$$

3) частка фонду оплати праці, що припадає на оплату одного бала:

$$c = \frac{\Phi ОП}{M} ,$$

де  $c$  – частка ФОП;

$\Phi ОП$  – фонд оплати праці;

4) фактична заробітна плата:

$$ЗП_\phi = M \cdot c ,$$

де  $ЗП_\phi$  – фактична заробітна плата.



## Розділ 4. ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

### Тема 12. ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

#### План

- 12.1. Поняття фінансових ресурсів.
- 12.2. Фінансові відносини будівельних організацій.
- 12.3. Грошові фонди будівельних організацій.
- 12.4. Джерела формування фінансових ресурсів. Прибуток.

#### **12.1. Поняття фінансових ресурсів**

Фінансові ресурси – це кошти, що знаходяться у розпорядженні будівельної організації та призначені для здійснення поточних витрат і витрат на розвиток виробництва, для виконання фінансових зобов'язань і економічного стимулювання працівників. Фінансові ресурси спрямовуються також на утримання та розвиток об'єктів невиробничої сфери, споживання, нагромадження, у спеціальні резервні фонди.

Конкурентоспроможність і платоспроможність будівельної організації визначається раціональною організацією та використанням фінансів. Ринкова економіка не тільки привела до посилення ролі фінансових ресурсів у функціонуванні будівельних організацій, а й визначила для них нове місце у системі господарювання.

Фінанси будівельної організації охоплюють її грошові відносини з іншими господарюючими суб'єктами.

#### **12.2. Фінансові відносини будівельних організацій**

Фінансові відносини в залежності від економічного змісту можна групувати за такими напрямками:

- виникнення між засновниками у момент створення підприємства при формуванні статутного фонду;
- між підприємствами та організаціями щодо реалізації продукції. До них відносять фінансові відносини між постачальником та покупцем сировини, матеріалів, готової продукції;
- між підприємством та його підрозділами: філіалами, цехами з приводу фінансування витрат, розподіл та перерозподіл прибутку, оборотних коштів;
- між підприємством та робітниками підприємства при розподілі та використанні доходу, випуску та розміщенні акцій і облігацій підприємства, виплаті процентів і дивідендів за акціями;
- між підприємством та вищестоячою організацією, всередині фінансово-промислових груп, всередині холдингу, з союзами та асоціаціями, членом котрих є підприємство;
- між підприємством та фінансовою системою держави при виплаті податків та інших платежів у бюджет, формування позабюджетних фондів, надання можливості податкових пільг;
- між підприємством та банківською системою у процесі зберігання коштів підприємства, виплати процентів за кредит, з приводу купівлі та продажу валюти, надання інших банківських послуг;
- між підприємством і страховими компаніями та організаціями, при страхуванні майна, комерційних та підприємницьких ризиків;
- між підприємством та інвестиційними інститутами в ході розміщення інвестицій, приватизації та ін.

*Фінанси будівельних організацій виконують три функції:*

- 1) формування грошових фондів (доходів);
- 2) використання цих фондів;
- 3) контроль за їх формуванням і використанням.

### 12.3. Грошові фонди будівельних організацій

Грошові фонди – це частина коштів, які мають цільове призначення. До грошових фондів належать: статутний фонд, фонд оплати праці, амортизаційний фонд.

*Статутний фонд* – використовується організацією для інвестування коштів в оборотні та основні засоби.

*Фонд оплати праці* – для виплати основної та додаткової заробітної плати працівникам.

*Амортизаційний фонд* – для фінансування відтворених основних та позаоборотних активів.

*Резервний фонд* – для покриття збитків, подолання тимчасових фінансових ускладнень.

### 12.4. Джерела формування фінансових ресурсів. Прибуток

Формування фінансових ресурсів здійснюється за рахунок ряду джерел. На підставі права власності розрізняють дві великі групи джерел: **власні та залучені кошти** (табл. 12.1).

Первісне формування фінансових ресурсів відбувається у момент створення будівельної організації, коли утворюється *статутний капітал* (статутний фонд). *Статутний капітал* – це майно будівельної організації, створене за рахунок внесків засновників.

Далі фінансові ресурси формуються в основному за рахунок *прибутку* (від основної та інших видів діяльності), а також *виручки* від реалізації майна, що вибуло, *стабільних пасивів*, різних *цільових надходжень*, *внесків* членів трудового колективу. До *стабільних пасивів* належать: статутний та інші капітали; довгострокові позички; кредиторська заборгованість, що постійно знаходиться в обороті будівельної організації.

Таблиця 12.1

## Джерела утворювання фінансових ресурсів

Фінансові ресурси будівельної організації		
Утворювані за рахунок власних і прирівняних коштів	Мобілізовані на фінансовому ринку	Ті, які знаходяться у порядку перерозподілу
Прибуток від основної діяльності	Продаж власних цінних паперів	Страхові відшкодування
Амортизаційні відрахування	Дивіденди й проценти за цінними паперами та іншими емітентами	Фінансові ресурси, які надходять від концернів, асоціацій, галузевих структур
Прибуток від реалізації вибулого майна	Кредитні інвестиції	Фінансові ресурси, які формуються на пайових засадах
Прибуток від позареалізаційних операцій		Бюджетні субсидії
Стабільні пасиви		
Цільові надходження		
Пайові й інші внески членів трудового колективу		

Значні фінансові ресурси, особливо у знов створених і реорганізованих будівельних організаціях, можуть бути мобілізовані на фінансовому ринку за допомогою продажу акцій, облігацій та інших видів цінних паперів, що випускаються цією організацією, дивідендів і процентів за цінними паперами та іншими емітентами, доходів від фінансових операцій, кредитів.

Будівельні організації можуть отримати фінансові ресурси від асоціацій, корпорацій, концернів, у які вони входять; від вищестоячих організацій при збереженні галузевих структур, від органів державного управління як бюджетних субсидій, від страхових організацій. У складі цієї групи фінансових ресурсів,

що формуються перерозподілом, дедалі більше значення мають виплати страхових відшкодувань і менше – бюджетні та галузеві фінансові джерела, призначені на суворо обмежений перелік витрат.

До власних фінансових ресурсів належать: статутний фонд, амортизаційні відрахування, валовий дохід та прибуток.

До залучених фінансових ресурсів належать: отримані кредити, цільові та інші внески, кошти, мобілізовані на фінансовому ринку.

Використання фінансових ресурсів будівельної організації здійснюється за такими напрямками:

- поточні витрати на проведення будівельно-монтажних робіт;
- інвестування коштів у капітальні вкладення, пов'язані з розширенням виробництва і його технічним оновленням, використанням нематеріальних активів;
- інвестування фінансових ресурсів у цінні папери;
- платежі фінансовій, банківській системам, внески у позабюджетні фонди;
- утворення різних грошових фондів і резервів;
- благодійні цілі, спонсорство.

### **Прибуток, як основне джерело власних фінансових ресурсів будівельних організацій**

**Власні фінансові ресурси** – це ресурси, що знаходяться у юридичній власності будівельної організації.

Після реалізації своєї продукції будівельна організація отримує виручку, з якої виявляє фінансовий результат – прибуток.

Будівельна організація отримує прибуток, якщо виручка перевищує собівартість.

**Прибуток** – основне джерело власних фінансових ресурсів будівельної організації, який пов'язаний з отриманням валового

доходу. Валовий дохід будівельної організації – виручка від реалізації продукції будівельної організації за вирахуванням матеріальних витрат, тобто включає до свого складу оплату праці та прибуток (рис. 12.1).

	Валовий дохід		
Матеріальні витрати	Оплата праці	Прибуток	
Собівартість		Чистий	Податок на прибуток
Виручка від реалізації			

Рис. 12.1. Складові виручки від реалізації

Кінцевий фінансовий результат складається з **фінансового результату від реалізації продукції, основних виробничих фондів та іншого майна будівельної організації** або доходів від позареалізаційних операцій, що зменшуються на суму цих операцій.

**Прибуток від реалізації** визначається як різниця між виручкою від реалізації у діючих договірних цінах без ПДВ та акцизів і витратами на виробництво й реалізацію продукції.

**Прибуток від реалізації основних виробничих фондів та іншого майна** визначається як різниця між виручкою від реалізації основних засобів, зайвого обладнання, матеріалів, конструкцій, виробів та витрат на реалізацію, тобто транспортування, підготовку до реалізації.

**Прибуток від позареалізаційних операцій**, тобто операцій, не пов'язаних з основною діяльністю: здача майна в оренду, доходи за цінними паперами, перевищення суми отриманих штрафів над сплаченими, прибуток від спільної діяльності, прибуток минулих років, виявлених у звітному році.

Облік та визначення фінансових результатів здійснюється за напрямками, визначеними у табл. 12.2.

Таблиця 12.2

## Формування прибутку

Прибуток організації				
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності				Прибуток від надзвичайних подій
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		Прибуток (збиток) від фінансової діяльності	Прибуток (збиток) від іншої звичайної діяльності	
Прибуток (збиток) від основної діяльності	Від іншої діяльності	Від інвестицій в дочірні організації, підприємства	Від реалізації фінансових інвестицій	Збитки від стихійного лиха
Реалізація продукції, послуг	Реалізація оборотних активів	Від сумісної діяльності	Від реалізації основних засобів	Відшкодування від техногенних катастроф, аварій
	Реалізація іншої валюти	Отримані дивіденди	Доходи від безкоштовно отриманих оборотних активів	Відшкодування збитків від надзвичайних подій
	Дохід (збиток) від операційної оренди	Відсотки, отримані за цінними паперами та інші доходи від фінансових операцій	Уцінка фінансових інвестицій	Інші доходи (збитки) від надзвичайних подій
	Дохід (збиток) від операційних курсових різниць			
Штрафи, пені, неустойки				

Рентабельність визначає прибутковість організації. Це відносний показник, який вимірюється у відсотках (дод. 5).

## **Тема 13. ФІНАНСУВАННЯ ТА КРЕДИТУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

### **План**

13.1. Фінансування та кредитування капітальних вкладень.

13.2. Кредитування будівельних організацій.

13.2.1. Поняття кредиту, причини виникнення кредитних відносин.

13.2.2. Види кредитів.

### **13.1. Фінансування та кредитування капітальних вкладень**

Ядром системи фінансування й кредитування капітальних вкладень є :

- сукупність основних правил і рекомендацій, які визначають склад джерел коштів для них;
- порядок їх мобілізації банками й надання суб'єктам інвестиційної діяльності;
- контроль за цільовим і ефективним використанням цих коштів.

Особливості відтворення основних засобів, будівельного виробництва і його продукції обумовлюють специфічні риси цієї системи.

*Розрізняють два основних методи забезпечення капітальних вкладень коштами: фінансування(без повернення коштів) і кредитування ( на умовах повернення). У порядку фінансування використовуються бюджетні асигнування, власні й залучені кошти інвесторів і, як правило, кошти спеціальних позабюджетних фондів.*

Капітальні вкладення забезпечуються коштами з різних за характером джерел. До них варто віднести: *власні фінансові ресурси інвесторів (прибуток, амортизаційні відрахування, відшкодування збитків від аварій, стихійного лиха, грошові*



*нагромадження й заощадження громадян, юридичних осіб і ін.); позикові фінансові кошти інвесторів (облігаційні позики, банківські й бюджетні кредити); залучені фінансові кошти інвесторів;; бюджетні інвестиційні асигнування; кошти позабюджетних фондів, безкоштовні внески, пожертвування організацій, підприємств і громадян.*

Склад коштів, що направляються на капітальні вкладення, залежить від того, хто є інвестором і яку форму власності він представляє. Так, інвесторами державних капітальних вкладень є органи влади й керування державою, областями й іншими адміністративно-територіальними утвореннями, а також державні підприємства й організації. У першому випадку капітальні вкладення здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів, позабюджетних фондів і позикових коштів Державні підприємства й організації, а також ті, які засновані на колективній формі власності, забезпечують капітальні вкладення власними, залученими й позиковими коштами.

Окремі громадяни, трудові й селянські господарства забезпечують капітальні витрати за рахунок власних коштів і банківського, а в окремих випадках і державного пільгового кредиту.

Власні кошти організацій утворюються з прибутку, амортизаційних відрахувань та інших коштів. В останні роки зростає питома вага власних коштів у загальному обсязі фінансування капітальних вкладень.

## **13.2. Кредитування будівельних організацій**

### ***13.2.1. Поняття кредиту, причини виникнення кредитних відносин***

Кредит – це форма позичкового капіталу (в грошовій та товарній формах), що надається на умовах повернення та

обумовлює виникнення кредитних відносин між тим, хто надає кредит, і тим, хто його отримує.

Причиною виникнення кредиту є товарне виробництво, у процесі якого виникає розрив у часі між рухом товару і його грошовим еквівалентом. Якщо рух товарних потоків випереджає грошовий, то підприємства – споживачі товарів з настанням моменту плати за них не завжди мають достатні кошти, а це може спинити нормальний процес відтворення. Коли рух грошових потоків випереджає товарні, то на підприємствах нагромаджуються тимчасово вільні кошти. Отже, виникнення і функціонування кредиту пов'язане з необхідністю забезпечення безперервного процесу відтворення, з тимчасовим вивільненням коштів у одних організацій і появою потреби в них у інших. При цьому виникнення кредитних відносин зумовлюється не самим фактом розбіжності в часі відвантаження товару і його оплати, а узгодженням між суб'єктами кредитних відносин умови щодо відстрочки платежу через укладання кредитної угоди. Нині кредитні відносини з'являються за будь-якої економічної чи фінансової операції.

Поряд з об'єктивним підґрунтям існують специфічні причини виникнення і функціонування кредитних відносин, що пов'язані з потребою забезпечення безперервності процесу відтворення:

- 1) сезонний характер окремих виробництв;
- 2) розбіжності між нагромадженням коштів та їх витрачанням в організації;
- 3) відхилення фактичного використання оборотних коштів від їх нормативу в процесі індивідуального кругообігу оборотних фондів організації.

### ***13.2.2. Види кредитів***

Розрізняють такі види кредитів:

#### **1) за кредиторами:**

- банки та спеціалізовані фінансова-кредитні інститути (банківський, лізинговий кредити);
- підприємства (комерційний кредит);
- держава (державний кредит, який надається через уповноважені банки);
- міжнародні фінансово-кредитні установи (відкриття кредитних ліній через уповноважені банки);

#### **2) за формами та видами:**

- грошова – державний, банківський;
- товарна – лізинговий, комерційний;

#### **3) за метою використання:**

- фінансування оборотних коштів;
- фінансування основних засобів;

#### **4) за терміном надання:**

- короткострокові (до 1 року);
- середньострокові (до 3 років);
- довгострокові (понад 3 роки);

#### **5) за забезпеченням:**

- забезпечені;
- бланкові.

Забезпечені кредити гарантуються певними видами активів, а саме: нерухомістю, цінними паперами, товарно-матеріальними цінностями, дебіторською заборгованістю.

Бланкові кредити отримують тільки фінансово стійкі підприємства на короткий термін (1-10 днів) без забезпечення;

**б) за порядком надання:**

- прямі – безпосереднє кредитування підприємства одним кредитором;

- консорціумні – кредитування кількома кредиторами, котрі об'єднуються, і кожен з них надає частину загального кредиту.

Позички участі – банки передають частини позички іншим кредиторам, можуть передаватись без відома підприємства позичальника.

## **Тема 14. ОПОДАТКОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

### **План**

14.1. Сутність та функції податків.

14.2. Види податків.

14.3. Оподаткування приватних підприємців.

14.4. Оподаткування приватних підприємств, які відносяться до малої форми бізнесу.

### **14.1. Сутність та функції податків**

Податки є важливою ланкою фінансових відносин у суспільстві і як форма фінансових відносин виникають одночасно з появою держави. З розвитком товарно-грошових відносин оподаткування здійснюється в основному в грошовій формі.

**Податки** – це обов'язкові платежі, які встановлює держава для юридичних і фізичних осіб з метою формування централізованих фінансових ресурсів, які забезпечують фінансування державних витрат.

Обов'язкові платежі перераховуються до бюджету держави, а також до інших цільових державних фондів. Вони можуть

здійснюватися в кількох формах: *податки, плата за ресурси, цільові відрахування.*

Суспільне призначення податків виявляється в таких функціях:

*1) фінансова функція податків* полягає в мобілізації коштів у розпорядження держави та формуванні централізованих фінансових ресурсів для забезпечення виконання функцій держави. Вона реалізується через розподіл частини валового національного продукту;

*2) регулююча функція податків* реалізується через вплив податків на різні напрямки, показники діяльності суб'єктів господарювання.

На даному етапі *об'єктами оподаткування є валовий дохід, прибуток, вартість майна, заробітна плата, вартість товарної продукції, обсяг реалізації.*

*Ставки податків можуть бути універсальними і диференційованими.*

## 14.2. Види податків

Види податків і зборів (обов'язкових платежів) наведені в табл. 14.1.

Таблиця 14.1

Загальнодержавні податки і збори (обов'язкові платежі)			Місцеві податки і збори (обов'язкові платежі)	
1			2	
Прямі податки	Непрямі податки	Збори	Податки	Збори
Податок на прибуток підприємства	ПДВ	Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування	Комуніальний податок	Збір за парковку авто-транспорту

Продовження табл. 14.1

1			2	
Плата (податок) за землю	Акциз	Збір на обов'язкове соціальне страхування	Податок з реклами	Збір за право використання місцевої символіки
Податок із власників транспортних засобів	Мито	Збір до Державного інноваційного фонду		Збір за проїзд територією прикордонних областей автотранспортом, що вирушає за кордон
Податок на нерухоме майно (нерухомість) – у проєкті		Збір на геологорозвідувальні роботи, виконані за рахунок держбюджету		Ринковий збір
		Збір за спеціальне використання природних ресурсів	Готельний збір	
		Збір за забруднення навколишнього середовища	Інші збори	
		Рентні збори		
		Державне мито		
		Гербовий збір		
		Інші збори		

### 14.3. Оподаткування приватних підприємців

Законодавством передбачено кілька альтернативних способів оподаткування приватних підприємців:

1) оподаткування сукупного чистого доходу та сплата інших податків, передбачених законодавством України (традиційне оподаткування);

2) сплата фіксованого податку з придбанням торгового патенту;

3) сплата єдиного податку.

1. Традиційному оподаткуванню підлягають доходи громадян, одержані протягом календарного року від здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи. Оподаткованим доходом вважається сукупний дохід, тобто різниця між валовим доходом (виручка у грошовій та натуральній формі) і документально підтвердженими витратами, безпосередньо пов'язаними з одержанням доходу.

2. Обов'язковою умовою придбання патенту на право здійснення підприємницької діяльності є сплата фіксованого податку. Документ, що засвідчує сплату фіксованого податку, слугує підставою для видачі податковим органом за місцем проживання патенту. Приватний підприємець може перейти на сплату фіксованого податку у разі одночасного одержання таких умов:

а) здійснення підприємницької діяльності з продажу товарів і надання супутніх такому продажу послуг на ринках з обов'язковою сплатою ринкового збору згідно з чинним законодавством. Доходи такого громадянина, отримані від здійснення інших видів підприємницької діяльності, обкладаються прибутковим податком у загальному порядку;

б) кількість осіб, що перебувають у трудових відносинах з таким підприємцем, включаючи членів його сім'ї, не повинна перевищувати 5;

в) валовий дохід підприємця від самостійного здійснення діяльності за останні 12 календарних місяців, що передували місяцю придбання патенту, не перевищує 4000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Підприємці, які обрали такий спосіб оподаткування, не можуть здійснювати торгівлю лікєро-горілочаними і тютюновими виробами;

3. Приватний підприємець може стати платником єдиного податку, якщо:

а) у трудових відносинах з ним протягом року перебуває не більш 10 осіб, включаючи членів його сім'ї;

б) обсяг виручки від реалізації продукції за рік не перевищує 500 тис. грн;

в) відсутня заборгованість зі сплати всіх установлених податків і обов'язкових платежів за попередній звітний період;

г) приватний підприємець не є суб'єктом особливого порядку оподаткування за допомогою сплати спеціального торговельного патенту;

д) приватний підприємець не здійснює торгівлю пально-мастильними матеріалами, а також лікєро-горілочаними і тютюновими виробами.

Ставки єдиного податку встановлюються місцевими органами влади за місцем державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності залежно від виду діяльності і не можуть становити менш ніж 20 грн і більш ніж 200 грн за календарний місяць. У разі використання підприємцем праці найманих працівників або членів сім'ї ставка єдиного податку збільшується на 50% за кожного працівника.

#### **14.4. Оподаткування приватних підприємств, які відносяться до малої форми бізнесу**

Приватні підприємства сплачують усі податки, передбачені законодавством для суб'єктів господарювання – юридичних осіб на загальних підставах. Разом з тим ці підприємства здебільшого належать до сфери малого бізнесу, а отже, можуть обирати спрощену систему звітності та оподаткування, що зменшує їх накладні витрати на податкові платежі.

Юридична особа, яка перейшла на спрощену систему оподаткування, обирає одну з таких ставок єдиного податку: 6% суми виручки від реалізації продукції без урахування акцизного збору в разі сплати ПДВ, або 10% суми виручки від реалізації продукції, за винятком акцизного збору, в разі включення ПДВ до складу єдиного податку.



Згідно з п. 2 Закону України «Про підприємства в Україні» до малих підприємств відносяться: в промисловості та будівництві – підприємства з чисельністю до 200 працівників, в інших галузях виробничої сфери з чисельністю до 50 працівників, в науці та науковому обслуговуванні з чисельністю 100 працівників, в галузях невиробничої сфери до 25 працівників, в роздрібній торгівлі до 15 працівників.

## **Тема 15. БІЗНЕС-ПЛАНУВАННЯ**

### **План**

- 15.1. Поняття бізнес-плану.
- 15.2. Функції бізнес-плану.
- 15.3. Класифікаційні ознаки.
- 15.4. Стадії складання бізнес-плану.
- 15.5. Склад бізнес-плану.
- 15.6. Фінансовий план будівельної організації.

### **15.1. Поняття бізнес-плану**

Бізнес-план – це комплексний план розвитку будівельної організації, план конкретних заходів щодо досягнення конкретних цілей діяльності організації, включаючи оцінку очікуваних витрат і доходів.

На відміну від директивного плану він не має законодавчого характеру, регулярно коригується залежно від кон'юнктури ринку і, таким чином, адаптується до непередбачуваних ринкових ситуацій. Він розробляється на основі маркетингових досліджень і є основою управління інвестиційним проектом і організацією, яка здійснює цей проект.

Бізнес-план найчастіше розробляється на 3 -5 років. Основна частина цього плану невелика, а інша – додатки.

## 15.2. Функції бізнес-плану

Бізнес-план при ринкових умовах господарювання виконує дві функції: зовнішню і внутрішню.

*Зовнішня* – ознайомити різних представників бізнесу із сутністю та основними аспектами реалізації підприємницької ідеї.

*Внутрішня* – опрацювати механізм реалізації підприємницького проекту для самого підприємства.

Бізнес-план – активний робочий інструмент управління усією плановою та виконавчою діяльністю підприємства. Він визначає оптимальні за часом і найменш ризиковані шляхи реалізації підприємницького проекту.

## 15.3. Класифікаційні ознаки

Бізнес-план можна класифікувати за такими ознаками:

а) *за сферою бізнесу* (виробництво, будівництво, торгівля, послуги);

б) *за масштабами бізнесу* (великий, середній, малий);

в) *за характеристиками продукту бізнесу* (традиційний, споживчий, принципово новий).

Для фінансової сфери класифікація бізнес-плану цікава з точки зору типу інвестиційної ситуації:

1) бізнес-план комерційної ідеї або інвестиційного проекту – виклад для потенційного партнера або інвестора результатів маркетингового дослідження обґрунтування стратегій виходу на ринок, очікувані фінансові результати;

2) бізнес-план організації – виклад перспектив розвитку на плановий період для ради директорів або зборів акціонерів, де обґрунтовуються необхідні обсяги інвестицій чи інших ресурсів;

3) бізнес-план структурного підрозділу – виклад для вищого керівництва плану розвитку діяльності підрозділу для

обґрунтування обсягів ресурсів, що централізовано виділяються підрозділу, або обсягів ресурсів, що залишаються в розпорядженні підрозділу;

4) регіональний бізнес-план – обґрунтування перспективи соціально-економічного розвитку регіону та обсягів фінансування відповідних програм для органів з бюджетними повноваженнями;

5) спеціальні бізнес-плани для окремих осіб – скорочені варіанти бізнес-плану для осіб, у контрактах з якими зацікавлене керівництво підприємства. Форма та зміст таких планів орієнтовані на інтереси таких осіб.

#### **15.4. Стадії складання бізнес-плану**

Складання бізнес-плану передбачає три стадії: початкову, підготовчу й основну.

На *початковій* стадії розробляється концепція майбутнього бізнесу, в рамках якої здійснюється пошук підприємницької ідеї, вибір сфери діяльності, вибір організації бізнесу; приймається рішення щодо способу започаткування бізнесу.

На *підготовчій* стадії здійснюється:

- формування інформаційного поля стосовно майбутньої діяльності;
- виявлення факторів, що сприяють та загрожують з боку зовнішнього середовища;
- оцінення сильних і слабких сторін підприємства;
- формулювання мети діяльності;
- виявлення можливих стратегічних альтернатив і вибір його стратегії.

На *основній* стадії опрацьовується конкретно бізнес-план. Головна мета – довести економічну доцільність організації даної діяльності.

## 15.5. Склад бізнес-плану

Залежно від сфери та типу ситуації бізнес-план може мати ту чи іншу кількість розділів. Орієнтовано це можуть бути такі розділи:

1. Можливості організації (Резюме);
2. Характеристика об'єкта;
3. Оцінка ринкової кон'юнктури;
4. Стратегія маркетингу;
5. Конкуренція на ринках збуту;
6. Організація робіт і фінансування будівництва;
7. Визначення витрат;
8. Визначення доходів;
9. План реалізації проекту;
10. Оцінка економічної та комерційної ефективності інвестицій;
11. Страхування комерційного ризику та юридичний захист.

## 15.6. Фінансовий план будівельної організації

*Головна мета фінансового плану* – узагальнити основні положення всіх попередніх розділів бізнес-плану, зводячи їх в одне ціле у вартісній формі, та обґрунтувати доцільність реалізації даного проекту з економічної точки зору.

Фінансовий план містить такі основні підрозділи:

**1. План доходів і витрат** (план прибутків і збитків) (дод. 6) – це фінансовий документ, який характеризує загальні суми очікуваних доходів організації та його витрат за певний період, тобто результативність майбутньої діяльності організації з погляду на її прибутковість;

**2. План грошових надходжень і виплат** (план руху готівки) – це фінансовий документ, в якому узгоджуються в часі грошові надходження і виплати, щоб забезпечити ліквідність організації в плановому періоді.

**3. Плановий баланс** – це фінансовий документ, в якому кошти організації згруповані як за їхнім складом і розміщенням, так і за джерелами їх надходження.

Форма балансу, який складається у бізнес-плані, потребує вертикального розміщення інформації (верхня частина – активи, середня – поточні та довгострокові пасиви, нижня власний капітал (зобов'язання перед власниками та нерозподілений прибуток).

Плановий баланс дає відповідь на питання:

1. Як передбачається залучувати необхідний капітал (поточні та довгострокові пасиви та зобов'язання перед власником)?
2. На що залучені кошти передбачається витратити?

### **Фінансові коефіцієнти**

Фінансовий коефіцієнт – це співвідношення фінансових показників.

У фінансовому плані наводяться розрахунки та співвідношення основних фінансових коефіцієнтів:

- *коефіцієнтів ліквідності*, до яких відносяться: власний оборотний капітал, коефіцієнт поточної ліквідності, коефіцієнт термінової ліквідності;

- *коефіцієнтів платоспроможності*, до яких відносяться: коефіцієнт заборгованості, коефіцієнт співвідношення залучених і власних коштів;

- *коефіцієнтів рентабельності*, до яких відносяться: коефіцієнт валового прибутку, коефіцієнт операційного прибутку, коефіцієнт чистого прибутку, окупність інвестицій, окупність власного капіталу.

Проведений за допомогою фінансових коефіцієнтів аналіз майбутнього фінансового стану організації так само, як і розробка планових фінансових документів, ґрунтується на певних передбаченнях та припущеннях. Тому часто виникає необхідність перевірити похідні припущення. Така перевірка називається **аналізом чутливості** – здійснюється перевірка достовірності висновків, отриманих в результаті складання бізнес-плану.

## **Тема 16. ОСНОВИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

### **План**

- 16.1. Предмет, об'єкт і метод бухгалтерського обліку.
- 16.1.1. Господарські засоби.
- 16.1.2. Джерела господарських засобів.
- 16.2. Господарська операція.
- 16.3. Система бухгалтерських рахунків.
- 16.4. Оборотні відомості.
- 16.5. Бухгалтерський баланс. Зміст та структура.

Бухгалтерський облік – система суцільного, безперервного спостереження й контролю за господарськими процесами організації, що передбачає виявлення, вимірювання, реєстрацію, накопичення, узагальнення, зберігання й передачу інформації про діяльність організації зовнішнім і внутрішнім користувачам для прийняття рішень.

Бухгалтерський облік у свою чергу складається з *управлінського й фінансового обліку*.

*Управлінський облік* – процес у рамках конкретного підприємства, що має своєю метою забезпечення управлінського апарату інформацією, використовуваною для планування, керування й контролю за діяльністю підприємства.

*Фінансовий облік* – сукупність правил і процедур, що забезпечують підготовку, оприлюднення інформації про результати діяльності організації та його фінансовий стан згідно з вимогами законодавчих актів і П (С) БО.

### **16.1. Предмет, об'єкт і метод бухгалтерського обліку**

Предметом бухгалтерського обліку є господарська діяльність організації, що складається з окремих господарських операцій, в результаті яких змінюються склад господарських засобів і джерела їхнього утворення.

Господарські засоби – ресурси, що відповідають трьом вимогам: є власністю організації; мають для нього певну цінність, мають певну вартість (можуть бути перетворені в гроші).

Об’єктом бухгалтерського обліку є господарські засоби організації та джерела утворення цих засобів.

### ***16.1.1. Господарські засоби***

Класифікація господарських засобів за видами і розміщенням подана у табл. 16.1.

Таблиця 16.1

Засоби тривалого використання	Оборотні засоби	Відвернені кошти	Засоби, що не належать організації
1	2	3	4
1. Основні засоби	1. Матеріальні засоби	1. Відрахування в бюджет	1. Орендовані основні засоби, крім орендних підприємств
Будівлі та споруди	Сировина й матеріали	2. Відстрочені податкові активи	2. Товарно-матеріальні цінності, прийняті на тимчасове зберігання
Земельні ділянки	Готова продукція		3. Товари, що прийняті на комісію
Машини, устаткування	Товари		
Транспортні засоби	МШП		
Інструменти	2. Кошти		
Господарський інвентар	Кошти в касі		
Інші основні засоби	Кошти в банках і на поточних рахунках у національній і іноземній валютах		

Продовження табл. 16.1

1	2	3	4
2. Нематеріальні активи	В акредитивах і на чекових книжках		
	Інші кошти		
	3. Кошти в розрахунках		
	Дебіторська заборгованість за товари, роботи й послуги		
	Дебіторська заборгованість підзвітних осіб		
	Аванси видані		
	Аванси отримані		
	Інші дебітори		

Засоби тривалого використання – засоби праці, утримувані організацією з метою використання їх у процесі виробництва або поставки товарів і послуг, надання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій. Передбачуваний строк корисного використання цих засобів більше року.

Оборотні засоби – засоби, призначені для використання або реалізації протягом одного операційного циклу. До них належать матеріальні засоби та кошти, не обмежені у використанні, а також інші засоби праці, які не можна віднести до основних засобів і нематеріальних активів.

Відвернені кошти – засоби тимчасово або безповоротно вилучені з обороту. Наприклад, використана частка прибутку з відрахувань до бюджету і відстрочених податкових активів.

Засоби, що не належать організації – засоби, які знаходяться в організації, але не належать їй. Наприклад, товари, що прийняті на комісію.



### 16.1.2. Джерела господарських засобів

Класифікація джерел господарських засобів наведена у табл. 16.2.

Таблиця 16.2

Джерела власних коштів	Джерела позикових коштів
1. Капітал:	1. Кредити:
статутний	довгострокові кредити банків
пайовий	короткострокові кредити банків
додатковий	2. Кредиторська заборгованість:
2. Нерозподілений прибуток:	постачальникам
від основної діяльності	за векселями, виданими іншим кредиторам
від іншої діяльності	3. Зобов'язання:
від позареалізаційних операцій	з оплати праці
3. Резерви:	перед бюджетом
резервний фонд	зі страхування
резерв майбутніх витрат і платежів	Інші
4. Бюджетне фінансування:	
на капітальні вкладення	
на поповнення оборотних коштів	
цільове фінансування	

*Статутний капітал* – зафіксована в установчих документах загальна вартість активів (господарських засобів, що є внеском власників до капіталу організації).

*Нерозподілений прибуток* – прибуток, що залишається в організації після виплати доходів власникам і формування резервного капіталу.

*Резерви* – сума резервів, утворених відповідно до чинного законодавства або установчих документів за рахунок прибутку організації.

*Бюджетне фінансування* - додаткові кошти, виділені з Державного бюджету на розширення господарської діяльності.

До джерел позикових коштів належать: *кредити банків, кредиторська заборгованість, зобов'язання.*

*Кредити банків* – кредити, надані організації на конкретні цілі на умовах повернення у визначений термін.

*Кредиторська заборгованість* – сума заборгованості організації перед постачальниками й підрядниками за матеріальні цінності, виконані роботи, послуги. Утворюються в процесі господарської діяльності при виникненні в організації несплачених боргів.

*Зобов'язання* – заборгованість організації, що виникла внаслідок минулих подій, погашення якої, як очікується, приведе до зменшення господарських засобів організації.

## 16.2. Господарська операція

У господарській діяльності будівельних організацій будь-яка зміна відбувається за рахунок господарської операції.

***Господарська операція*** – дія або подія, що обумовлює зміну в структурі активів і зобов'язань, у власному капіталі підприємства.

На час здійснення господарських операцій складаються *первісні бухгалтерські документи.*

Інформація в цих документах – первісний бухгалтерський облік, який є *першим* етапом облікового процесу.

Для отримання узагальненої інформації і необхідних показників фінансової діяльності інформацію, яка міститься у первісних документах, необхідно зареєструвати у *спеціальних облікових реєстрах.* Ця реєстрація є *наступним* етапом облікового процесу – поточного обліку.

Облікові реєстри являють собою таблиці (карточки, книги, журнали) або аркуші для реєстрації даних з первісних документів для групування та подальшого використання інформації з обліку.

Спостереження, групування, контроль за операціями здійснюється за допомогою системи *рахунків* бухгалтерського

обліку. Рахунки ведуться в облікових реєстрах, журналах і книгах. На кожен групу коштів або джерел відкривається окремий рахунок, на який записується первісний залишок коштів цього виду та суми всіх господарських операцій, що збільшують або зменшують його.

### 16.3. Система бухгалтерських рахунків

*Рахунок* являє собою двосторонню таблицю, ліва частина якої дебет (винен), а права кредит (він вірить), та складається з таких частин: залишок (початкове сальдо, кінцеве сальдо), оборот по кредиту, оборот по дебету.

*Початкове сальдо (залишок  $C_{п}$ )* – сума коштів, наявна за певним їх видом на момент спостереження.

*Кінцеве сальдо  $C_{к}$*  – різниця між підсумками записів по дебету і по кредиту рахунків і враховує зміни на рахунку на кінець звітної періоду. За відсутності залишку рахунок вважається закритим.

Практично залишки визначаються на рахунках на початок і кінець звітної місяця, однак їх можна визначати на будь-яку дату.

Рух коштів та їхніх джерел розкривають операції, які послідовно відображають на рахунках. При цьому кожна операція відображають по дебету одного рахунка і по кредиту іншого.

*Оборот по дебету  $D_{об}$*  – сума записів операцій по дебету.

*Оборот по кредиту  $D_{ок}$*  – сума записів операцій по кредиту.

Таким чином, один рахунок являє собою спосіб безперервного обліку одного засобу, джерела або їх групи, а всі рахунки разом забезпечують поточний облік усіх господарських засобів та їхніх джерел.

Рахунки безпосередньо пов'язані з балансом. На кожен статтю активу й пасиву балансу відкривається окремий рахунок. Рахунок, який відкривається по активній статті балансу, називається *активним*, а по пасивній статті балансу – *пасивним* (у

«Плані рахунків» дод. 7 активні рахунки мають непарний номер, а пасивні – парний).

Відповідно до розташування статей в активі балансу початкове сальдо записується на лівій стороні рахунка, тобто по дебету активного рахунка, а в пасивних рахунках, залишки записуються на правій стороні – по кредиту.

Умовно формули для розрахунку кінцевих сальдо можна подати так:

для активних рахунків:

$$C_K = C_{II} + D_{OB} - K_{OB};$$

для пасивних рахунків:

$$C_K = C_{II} + K_{OB} - D_{OB}.$$

Для активних рахунків схема запису має вид:

Дебет (Д)	Кредит (К)
Початкове сальдо $C_{II}$ -	
Господарські операції, які збільшують початкове сальдо (+)	Господарські операції, які зменшують початкове сальдо (-)
Підсумок поточних записів за місяць (оборот по дебету $D_{OB}$ )	Підсумок поточних записів за місяць (оборот по кредиту $K_{OK}$ )
Кінцеве сальдо $C_K$	

Для пасивних рахунків схема запису має вид:

Дебет (Д)	Кредит (К)
	Початкове сальдо $C_{II}$
Господарські операції, які зменшують початкове сальдо (-)	Господарські операції, які збільшують початкове сальдо (+)
Підсумок поточних записів за місяць (оборот по дебету $D_{OB}$ )	Підсумок поточних записів за місяць (оборот по кредиту $K_{OK}$ )
	Кінцеве сальдо $C_K$

Основним правилом ведення обліку є правило *подвійного запису*.

Кожна господарська операція має подвійний характер і обов'язкове відноситься до яких-небудь двох статей балансу. При записі операції на рахунках бухгалтерського обліку кожна операція в однакових сумах записується двічі на двох взаємопов'язаних рахунках, по дебету одного та по кредиту другого. Такий взаємозв'язок між рахунками називається *кореспонденцією рахунків*, а самі рахунки називаються *кореспондуючими*. Кореспонденція рахунків виражається коротким записом - *рахунковою формулою або проводкою*.

Для складання проводки необхідно:

- визначити суть змін, що відбуваються внаслідок операції;
- за «Планом рахунків» (фрагмент наведено в дод. 7) вибрати рахунки, по дебету й кредиту яких повинна бути записана сума даної господарської операції.

### **Приклад**

Господарська операція – одержані гроші з банківського рахунка в касу для виплати заробітної плати в сумі 50000 грн.

Відбулося збільшення коштів у касі. Рахунок 30 «Каса» - активний, отже, запишемо цю суму по дебету.

При цьому зменшилися кошти на активному рахунку 31 «Рахунки в банках», цю суму слід записати по кредиту.

Проводка має вигляд:

Дт	30 «Каса»	Кт	Дт	31 «Рахунки в банках»	Кт
50000					50000
Дт 30	50000				
Кт31	50000				

Для відображення господарських операцій використовується система рахунків бухгалтерського обліку. Для однаковості змісту економічної інформації про господарські засоби, джерела, процеси, для чіткості переліку і характеристики кожного рахунка

в організаціях використовують нормативний документ, що регламентує єдність методології бухгалтерського обліку – це «План рахунків бухгалтерського обліку» та інструкція щодо його застосування, затверджена Кабінетом Міністрів України (дод. 7).

Для одержання різних за ступенями деталізації даних в організаціях ведуть два види рахунків - **синтетичні** та **аналітичні**.

**Синтетичні рахунки** – узагальнено відображають стан і рух економічно однорідних видів господарських засобів за їхнім складом, розміщенням, за джерелами їхнього формування та цільового призначення у грошовому вираженні.

**Аналітичні рахунки** – за їх допомогою дають деталізовану характеристику даних синтетичних рахунків.

Крім синтетичних та аналітичних, у бухгалтерському обліку використовують **субрахунок** – **синтетичний рахунок другого порядку** (рис. 16.1).

### Приклад



Рис. 16.1. Схема зв'язку рахунків

## 16.4. Оборотні відомості

Для оперативного управління та контролю за станом і рухом коштів та перевірки правильності бухгалтерських записів, а також для складання бухгалтерського балансу матеріали поточного обліку узагальнюють. Одним із способів узагальнення поточного обліку є оборотні відомості. Вони бувають *прості* та *шахові* (у даній редакції посібника класифікація спрощена).

Також оборотні відомості поділяють на оборотні відомості *по синтетичних рахунках* та на оборотні відомості *по аналітичних рахунках*.

### Оборотна відомість по синтетичних рахунках

Записи, які зроблені на синтетичних рахунках, наприкінці місяця узагальнюють у оборотній відомості (табл. 16.3).

Таблиця 16.3

#### Оборотна відомість по синтетичних рахунках

Найменування рахунків	Початкове сальдо		Обороти		Кінцеве сальдо	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основні засоби	12000	-	-	-	12000	
Каса	2850	-	15000	10000	7850	
Рахунки в банках	180000	-	20000	20000	180000	
Розрахунки з дебіторами	150	-	5000	3000	2150	
Статутний капітал	-	150000	-	10000		160000
Знос основних засобів	-	2000				2000
Нерозподілений прибуток	-	10000	5000			5000
Розрахунки з оплати праці	-	15000	15000			
Розрахунки із соціального страхування	-	3000				3000
Розрахунки з іншими кредиторами	-	15000				15000
Короткострокові позики банку	-			17000		17000
Разом	195000	195000	60000	60000	202000	202000

Оборотна відомість по синтетичних рахунках передбачає забезпечення трьох пар рівностей:

- 1) підсумку залишку на початок місяця по дебету і кредиту;
- 2) підсумків оборотів по дебету і кредиту;
- 3) підсумків залишку на кінець місяця по дебету і кредиту.

Рівність пар підсумків у оборотній відомості має контрольне значення. Коли рівності не отримуються, треба шукати помилку на більш ранніх стадіях обліку.

### Оборотна відомість по аналітичних рахунках

Оборотні відомості по аналітичних рахунках мають різні форми. Дана побудова (табл. 16.4) дає відомості про облік товарно-матеріальних цінностей, наявність запасів на початок і кінець місяця.

Таблиця 16.4

#### Оборотна відомість за аналітичними рахунками до субрахунку 201 «Сировина і матеріали»

Найменування матеріалу	Одиниця вимірювання	Ціна	Залишок на початок місяця		Оборот за місяць				Залишок на кінець місяця	
			кількість	сума	Дебет		Кредит		кількість	сума
					кількість	сума	кількість	сума		
Залізо листове	т	7000	20	15000	10	7500	9	6750	21	15750
Сталь кругла	т	3000	70	21000	38	11400	75	22500	33	9900
Мідь	т	1200	15	18000	-	-	6	7200	9	10800
Разом	-	-	-	54000	-	18900	-	36450	-	36450

За даними оборотної відомості, яка містить усі рахунки, можна скласти баланс.



## 16.5. Бухгалтерський баланс. Зміст та структура

Відомості про склад господарських засобів організації і їхніх джерел на звітну дату дає бухгалтерський баланс.

У балансі господарські засоби відображають за складом та розміщенням, а також за джерелами їх утворення та цільовим призначенням у грошовому вираженні на визначену дату.

Мета складання балансу – надання користувачам повної, правдивої й неупередженої інформації про фінансовий стан підприємства на звітну дату.

За будовою баланс – це двостороння таблиця, ліва частина якої являє собою актив, права – пасив (дод. 8).

**Актив балансу** – система показників, що відображає склад і розміщення коштів підприємства, об'єднаних у якісно однорідні групи.

Активи відбиті, як вартість майна й боргових прав, які має і які контролює підприємство.

Актив – економічні ресурси, контрольовані підприємством, які, як очікується, зроблять вигідними майбутні операції.

**Пасив балансу** – система показників, що відображає джерела утворення й цільове призначення коштів підприємства, які об'єднані в якісно однорідні групи. Наведене співвідношення – головне балансове рівняння.

Однорідні види коштів і джерел їхнього утворення відображають у балансі окремим рядком, що має назву «стаття балансу».

Кожна стаття в балансі призначена для відбиття певного елемента господарських засобів. Статті згруповані в розділи. Зміст і форма балансу, а також загальні вимоги до визнання й розкриття його статей визначаються П(С)БО 2 «Баланс».

*Актив балансу складається з 3 розділів: **необоротні активи, оборотні активи, витрати майбутніх періодів.***

**Необоротні активи** – активи, які не відносяться до оборотних.

**Оборотні активи** – кошти та їх еквіваленти, не обмежені у використанні, а також інші активи, призначені для реалізації чи використання протягом операційного циклу або 12 місяців від дати балансу.

**Витрати майбутніх періодів** – витрати, оплачені у звітному періоді, які належать до наступного періоду.

**Пасив** складається з п'яти розділів: **власний капітал, забезпечення майбутніх видатків і платежів, довгострокові зобов'язання, поточні зобов'язання, доходи майбутніх періодів.**

**Власний капітал** – частина активів організації, що залишається після відрахування його зобов'язань.

**Забезпечення майбутніх витрат і платежів** – умовні зобов'язання, щодо яких сума й час майбутніх платежів невизначені.

**Довгострокові зобов'язання** – зобов'язання, що не належать до поточних.

**Поточні зобов'язання** – зобов'язання, що будуть погашені протягом операційного циклу організації або 12 місяців від дати балансу.

**Доходи майбутніх періодів** – суми доходів, одержані протягом поточного та попередніх звітних періодів, які будуть визнані в майбутніх звітних періодах.

Особливістю бухгалтерського балансу є рівність вартісних підсумків активу й пасиву, яка обумовлена тим, що в обох частинах відображається та ж сама сума коштів, але по-різному згрупованих: в активі – за видами, у пасиві – за джерелами.

## Тема 17. ОСНОВИ АНАЛІЗУ ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

### План

- 17.1. Фінансова звітність підприємства.
- 17.2. Аналіз фінансового стану будівельної організації.
  - 17.2.1. Показники ліквідності.
  - 17.2.2. Показники ділової активності.
  - 17.2.3. Показники платоспроможності.

### 17.1. Фінансова звітність підприємства

Для об'єктивної оцінки щодо ефективності фінансової діяльності організації та підприємства застосовують різні методи оцінки, які входять до складу економічного аналізу. В даній темі розглядається складова економічного аналізу – фінансовий аналіз.

*Фінансовий аналіз* – це спосіб оцінювання і прогнозування фінансового стану підприємства, організації на підставі його бухгалтерської та фінансової звітності й оперативних даних.

Інформація, яка використовується для аналізу фінансового стану організації, поділяється: на *відкриту* - бухгалтерська та статистична звітність; *закриту* – розроблені планові та прогнозні показники, система їх оцінки, що є комерційною таємницею.

Усі показники бухгалтерського балансу та звітності взаємозв'язані. Їх цінність для оцінки фінансового стану підприємства залежить від їхньої вірогідності та дати складання звіту.

З погляду фінансового аналізу є *три основні вимоги* до звітності:

- оцінка динаміки та перспектив одержання прибутку організації;
- оцінка наявних фінансових ресурсів на підприємстві та ефективність їх використання;

- прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері фінансів для здійснення інвестиційної політики.

Звітним періодом для складання фінансової звітності є календарний рік.

Фінансова звітність формується з дотриманням таких принципів:

- автономності будівельної організації, за яким вона розглядається як суб'єкт господарювання, що відділена від власників, відповідно до цього принципу особисте майно та зобов'язання власників не відображають у фінансовій звітності організації;

- безперервності, тобто визнання того, що організація не має наміру чи потреби ліквідуватися або зменшувати масштаби своєї діяльності;

- періодичності, що передбачає розподіл діяльності організації на певні періоди;

- нарахування, який полягає в тому, що результати господарських операцій ураховуються тоді, коли фактично відбуваються;

- відповідності, за яким витрати визначаються у звіті про фінансові результати на підставі прямого зв'язку між ними та отриманими доходами;

- послідовності, який передбачає постійне застосування організацією визначеної облікової політики шляхом опису принципів оцінки статей звітності і методів обліку щодо окремих статей звітності. Дотримання цього принципу є передумовою порівнянності фінансових звітів;

- обачності, відповідно до якого методи оцінки повинні запобігати зниженню оцінки зобов'язань і витрат, завищенню оцінки активів і доходів будівельної організації;

- єдиного грошового виміру передбачає узагальнення всіх операцій у грошовій формі (у гривневому еквіваленті).

Інформаційною базою для оцінювання фінансового стану підприємства є дані, що наведені у фінансовій звітності (табл. 17.1). Склад фінансової звітності визначено П(С)БО 1 (Положення бухгалтерського обліку), як бухгалтерську звітність, котра відображає фінансовий стан підприємств і організацій (дод. 8):

- балансу (форма 1);
- звіту про фінансові результати (форма 2);
- звіту про рух грошових коштів (форма 3);
- звіту про власний капітал (форма 4).

Таблиця 17.1

Призначення компонентів фінансової звітності

Компоненти фінансової звітності	Зміст	Використання інформації
Баланс	Наявність економічних ресурсів, які контролюються підприємством на дату балансу	Оцінка структури ресурсів організації, їхньої ліквідності (швидкість перетворення господарських засобів організації у грошові еквіваленти) та платоспроможності, прогнозування майбутніх потреб у позиках, оцінка прогнозування змін в економічних ресурсах, які організація контролюватиме в майбутньому
Звіт про фінансові результати	Доходи, витрати та фінансові результати діяльності організації за звітний період	Оцінка та прогноз: прибутковості діяльності організації, структури доходів та витрат
Звіт про власний капітал	Зміни в складі власного капіталу організації протягом звітного періоду	Оцінка та прогноз змін у власному капіталі
Звіт про рух коштів	Генерування та використання коштів протягом звітного періоду	Оцінка та прогноз операційної, інвестиційної та фінансової діяльності організації

Фінансова звітність має бути підготовлена та надана користувачам у певні терміни, які визначаються чинним законодавством, у разі затримки інформації вона може втратити свою актуальність.

## **17.2. Аналіз фінансового стану будівельної організації**

Напрямки, за якими здійснюється аналіз фінансової діяльності будівельних організацій: аналіз ліквідності; аналіз ділової активності; платоспроможності; аналіз рентабельності.

### ***17.2.1. Показники ліквідності***

**Показники ліквідності** дозволяють визначити спроможність будівельних організацій протягом року оплатити короткострокові зобов'язання. Найбільшими з них є:

- *коефіцієнт поточної ліквідності* – визначається відношенням суми оборотних коштів до короткострокових зобов'язань. Цей коефіцієнт відображає достатність коштів в організації для виплати за власними короткостроковими зобов'язаннями протягом наступного року та повинен бути більше 2. Це пояснюється тим, що рамки оборотних коштів повинні бути достатніми для погашення короткострокових зобов'язань, інакше організація опиниться перед загрозою банкрутства.

До короткострокових зобов'язань при розрахунку коефіцієнта ліквідності належать:

- заборгованість по короткострокових позичках у частині погашення у звітному році;
- кредиторська заборгованість, зокрема борг бюджету;
- перехідна заборгованість робітникам по заробітній платі.

При розрахунку ліквідності треба враховувати інформацію про зайві матеріальні активи (якщо вони є) організації.

### 17.2.2 Показники ділової активності

Коефіцієнт ділової активності дозволяє визначити ефективність використання коштів організації.

$$\hat{E}_{\text{д.акт.}} = \frac{Q}{C_{\text{д.акт.}}},$$

де  $Q$  - обсяг реалізації будівельних робіт;

$\tilde{N}_{\text{д.акт.}}$  - середньорічна вартість активів.

До показників ділової активності належать показники оборотності:

- *оборотність дебіторської заборгованості* = обсяг реалізації у кредит / середньорічна вартість чистої дебіторської заборгованості.

Показує у скільки разів дебіторська заборгованість протягом року перетворювалась у кошти;

- *оборотність матеріально-виробничих запасів* = собівартість реалізованої будівельної продукції / середньорічна вартість матеріально-виробничих запасів.

Відображає швидкість реалізації цих запасів;

- *оборотність рахунків до сплати* = собівартість реалізованої будівельної продукції / середньорічна вартість рахунків до сплати;

- *тривалість операційного циклу* = оборотність дебіторської заборгованості у днях - оборотність матеріально-виробничих запасів у днях;

- *оборотність власного капіталу* = обсяг реалізації / середньорічна вартість власного капіталу.

### 17.2.3. Показники платоспроможності

Показники цієї групи відображають ступінь захищеності інвесторів та кредиторів, які мають довгострокові вкладення у процес будівництва та вказують на спроможність будівельної

організації погашати довгострокову заборгованість. Основні показники цієї групи:

- *коефіцієнт власності* = власний капітал/підсумок балансу.

Визначає частку власного капіталу в структурі капіталу будівельної організації та характеризує співвідношення інтересів власника організації і кредиторів. Оптимальним вважається відношення власного капіталу до підсумку коштів на рівні 60 %;

- *коефіцієнт позичкового капіталу* = позичковий капітал/підсумок балансу.

Відображає частку позичкового капіталу в структурі капіталу будівельної організації;

- *коефіцієнт фінансової залежності* = позичковий капітал/власний капітал.

Характеризує залежність організації від зовнішніх позичок. Велике значення показника вказує на ризикованість ситуації, яка може призвести до банкрутства організації;

- *коефіцієнт покриття процента* = прибуток до виплати процента і податків/ витрати по виплаті процента.

Характеризує ступінь захищеності кредиторів від невиконання відсотків будівельної організації по кредитах. Показує скільки протягом звітного періоду організація заробила коштів для виплати відсотків по позичках.

Крім розглянутих показників розраховують показники рентабельності.

Ця група показників визначає прибутковість діяльності організації. Вони розраховуються як відношення отриманого прибутку до витрачених коштів, або до обсягу реалізації продукції будівництва.

У теперішній час при господарській діяльності будівельної організації ретельно аналізують розглянуті показники. Вони дозволяють оцінити фінансовий стан організації, урахувавши інфляційний вплив. В рамках видання розглянуто тільки основні групи показників аналізу фінансового стану будівельної організації.



## ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Що є предметом курсу «Економіко-фінансова діяльність будівельної організації»?
2. Що є об'єктом курсу?
3. Що є метою курсу?
4. В чому полягає завдання курсу?
5. Що таке економіка ?
6. Що таке виробництво?
7. Що таке економічні методи керування?
8. На які основні групи можна поділити економічні закони?
9. Які етапи можна виділити у будівельному процесі?
10. Назвіть учасників інвестиційно-будівельного процесу?
11. Назвіть техніко-економічні особливості капітального будівництва?
12. На які способи за формами поділяється будівництво?
13. Що належить до первинних будівельних організацій?
14. Що таке будівельно-монтажні трести?
15. Що таке підприємства індустріального будівництва?
16. Що таке будівельні товариства акціонерного типу?
17. Що відноситься до холдингових компаній?
18. Назвіть види будівельних організацій в умовах підприємницької діяльності?
19. Що таке індивідуальні організаційні форми будівельних організацій?
20. Що таке повне товариство?
21. Що таке командитне товариство?
22. Що таке товариство з обмеженою відповідальністю?
23. Що таке підприємницька діяльність будівельних організацій?
24. Що належить до малих підприємств?
25. Що таке підприємницькі асоціації і спілки?
26. Що таке місцеве асоціативне підприємництво?
27. Що таке інвестиції ?
28. Що таке капітальні вкладення?
29. Чим розрізняються інвестиції та капітальні вкладення?
30. З яких елементів складаються капітальні вкладення ?
31. Що таке інвестиційна діяльність?

32. Що є об'єктами інвестиційної діяльності ?
33. Що є суб'єктами інвестиційної діяльності ?
34. Що включають до складу інвестиційної сфери ?
35. Довгострокове кредитування інвестицій в основні виробничі фонди.
36. Які ви знаєте види лізингу за терміном дії договору й ступенем окупності?
37. Які ви знаєте види лізингу за обсягом обслуговування ?
38. Які ви знаєте види лізингу за розміром лізингових платежів ?
39. Що таке економічна ефективність інвестицій?
40. Назвіть види показників ефективності .
41. Які фактори впливають на оцінку ефективності інвестицій?
42. Що таке конкуренція?
43. Які типи конкуренції вам відомі?
44. Назвіть методи конкуренції.
45. Що являють собою підрядні торги?
46. Способи проведення торгів.
47. Процедура проведення торгів.
48. Що формується на першому етапі проведення торгів?
49. Що формується на другому етапі проведення торгів?
50. Що таке протокол тендерного комітету?
51. Що таке ціна тендерної пропозиції ?
52. Що таке контрактна та договірна ціни?
53. Види ціни за контрактом.
54. Види договірних цін.
55. Інформація, яка надається у тендерній документації.
56. Завдання кошторисного нормування в будівництві.
57. Що таке кошторисна норма ?
58. Що таке кошторисний норматив?
59. Назвіть вимоги до кошторисних нормативів.
60. Види кошторисних нормативів.
61. Назвіть стадії визначення вартості будівництва.
62. Види інвесторської кошторисної документації.
63. На яких стадіях визначається кошторисна вартість будівництва?
64. Порядок визначення прямих витрат.
65. Порядок визначення загальновиробничих витрат.

66. Назвіть основні статті загальновиробничих витрат, що входять до трьох блоків витрат.
67. Що таке собівартості будівельно-монтажних робіт?
68. Що таке планова собівартість?
69. Що таке фактична собівартість?
70. За якими ознаками класифікують витрати будівельної організації?
71. Надайте визначення основних засобів .
72. Наведіть класифікацію основних засобів в залежності від їх відношення до виробництва.
73. Назвіть показники ефективного використання основних засобів.
74. Що відноситься до загальних показників?
75. Що відноситься до часткових показників?
76. Що таке знос основних засобів, які види зносу ви знаєте?
77. Що таке амортизація основних засобів?
78. Що таке оборотні кошти?
79. Наведіть класифікацію оборотних коштів.
80. Що належить до оборотних фондів?
81. Що належить до фондів обігу?
82. Назвіть показники ефективного використання оборотних коштів.
83. Що таке трудові ресурси?
84. Назвіть показники вимірювання трудових ресурсів.
85. Що таке продуктивність праці?
86. Що таке виробіток?
87. Що таке трудомісткість?
88. Назвіть методи вимірювання продуктивності праці.
89. Що належить до тарифної системи?
90. Що таке тарифна сітка?
91. Що таке тарифна ставка?
92. Для чого використовується тарифно-кваліфікаційний довідник.
93. Назвіть види заробітної плати.
94. Що таке відрядна заробітна плата і які її види?
95. Що таке погодинна заробітна плата і які її види?
96. Що таке фінансові ресурси будівельних організацій?
97. Назвіть види фінансових відносин будівельних організацій.
98. Перелічіть джерела формування фінансових ресурсів.

99. На які дві групи поділяють фінансові ресурси ?
100. Назвіть функції фінансів підприємств будівельної галузі.
101. Що є залученими фінансовими ресурсами?
102. Що є власними фінансовими ресурсами?
103. Поняття прибутку, види прибутку.
104. Дайте визначення поняття кредиту.
105. Причини виникнення кредитних відносин .
106. За якими ознаками поділяються види кредитів?
107. У чому полягає сутність податків?
108. Які ви знаєте функції податків?
109. Назвіть види податків.
110. У чому полягає оподаткування приватних підприємців?
111. Назвіть особливості оподаткування приватних підприємств які відносяться до малої форми бізнесу.
112. Які приватні підприємства відносяться до малої форми бізнесу?
113. Що таке бізнес-план?
114. Назвіть функції бізнес-плану.
115. За якими класифікаційними ознаками розподіляють бізнес-план?
116. Назвіть стадії складання бізнес-плану,
117. Перелічіть склад бізнес-плану (основні розділи).
118. Назвіть види обліку, які існують в організаціях.
119. Що відноситься до господарських засобів?
120. Назвіть джерела господарських засобів.
121. Що є основними елементами методу бухгалтерського обліку?
122. Що таке господарська операція ?
123. Що таке активний рахунок?
124. Що таке пасивний рахунок?
125. Що таке синтетичний рахунок?
126. Що таке аналітичний рахунок?
127. Для чого застосовується оборотна відомість?
128. Назвіть види оборотних відомостей.
129. Що являє собою бухгалтерський баланс?
130. Що таке активи, з чого вони складаються?
131. Що таке пасиви, з чого вони складаються?
132. Назвіть складові фінансової звітності.
133. За якими напрямками здійснюється аналіз фінансової діяльності будівельних організацій?

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про господарські товариства» //Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1991. - № 49. - Ст.682, доповнений №1519-4 від 19.02.2004 ВВР. – 2004. - №23. - Ст.320.
2. Положение (стандарт) бухгалтерского учета 18 "Строительные контракты" (с изменениями и дополнениями, внесенными приказом министерства финансов Украины от 23 мая 2003 года N 363).
3. Астахов В.М., Беликова Н.В., Ватуля Л.П., Мануйленко В.Г. Організація робіт з реконструкції залізниць: Навч. посібник. - Харків: УкрДАЗТ, 2006. – 151 с.
4. Брігхем Є.Ф. Основи фінансового менеджменту: Підручник/ Пер. з англ. - К.: Молодь, 1997. – 1000 с.
5. Бланк И.А. Основы финансового менеджмента: В 2 т. - К.: Ника-Центр, 1999. – 512 с.
6. Бойко В.В. Экономика предприятий Украины. – Днепропетровск: Пороги, 1997.
7. Бочаров В.В. Финансово-кредитные методы регулирования рынка инвестиций. – М.: Финансы и статистика, 1993.
8. Гойко А.Ф. Организация рынка финансового капитала и инвестиций в Украине. – К.: Будівельник, 1995.
9. Горфинкель В.Я., Куприанов Е.М. Экономика предприятия. - М.: Банки и биржи: ЮНИТИ, 1996. – 367 с.
10. Гумба Х.М. Экономика строительных организаций. – М.: ЦЭНМ, 1998.
11. Практика формирования взаимоотношений в строительстве в условиях одноуровневой системы ценообразования: Сборник официальных нормативных документов / Сост. А.В.Беркута, П.И.Губень, В.Г.Иванькина, Т.А.Шарапова. – К.: НПФ „Інпроект”, 2002. – 320 с.
12. Колесников А.В. Комплексное планирование себестоимости строительства. - К.: Будівельник, 1991. – 96 с.
13. Курс экономической теории / Под ред. М.Н. Чепурина. – Киров: АСА, 1997. – 623 с.
14. Макконел К.Р., Брю С.Я. Экономикс: принципы, проблемы и политика: В 2 т.; Пер. с англ. – М.: Республика, 1992.

15. Маркс К. Капитал. - Т.1, кн.1. - М.: Политиздат, 1983. - С. 56-93.
16. Машошина Т.В. Эволюция сметы и ее место в современной экономике //Вісник економіки транспорту і промисловості. – 2006. - № 15-16.
17. Монфред Ю.Б. Экономика строительства – М.: Стройиздат, 1987. – 503 с.
18. Методичні вказівки для самостійної роботи студентів при виконанні розділу дипломного проекту „Розрахунок інтегрального ефекту” – Харків: УкрДАЗТ, 2003. – 28 с.
19. Педан М.П. Экономика строительства. - М.: Стройиздат, 1988. – 521 с.
20. Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Экономика строительных организаций – К.: Скарби, 2001. - 448 с.
21. Сальманович П.О. Руководство к составлению смет: В 3 вып. – С.Пб., 1997.
22. Фінанси підприємств: Підручник / За ред. А.М. Поддєрьогіна. – 3-є вид., перероб. та доп. - К.: КНЕУ, 2000. - 460 с.
23. Финансы: Учеб. пособие; Под ред. А.М. Ковалевой. – М.: Финансы и статистика, 1996. – 336 с.
24. Чебанова Н.В., Василенко Ю.А. Бухгалтерський фінансовий облік: Посібник. - К.: Академія, 2002. – 672 с.
25. Чистов Л.М. Экономика строительства. – С.Пб.: Питер, 2001. - 384 с.
26. Экономика строительства: Учебник / Под общ. ред. И.С.Степанова. - 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт, 2006. – 620 с.
27. Экономика: Учеб. для вузов / Под ред. А.С.Булатова. -М.: БЕК, 1994.
28. Экономика путевого хозяйства: Учеб. для вузов ж.-д. транспорта /В.Я. Шульга, В.И. Ангелейко, А.А.Комаров. – М.: Транспорт, 1988. – 303 с.
29. Экономика предприятия: Учебник /Под ред. О.В.Волкова. – М.: Инфра–М, 1997.
30. <http://50.economicus.ru/index>.

## Договірна ціна

ДБН Д.1.1-1-2000

Приложение 18  
Справочное  
(макет)Заказчик \_\_\_\_\_  
(название организации)Подрядчик \_\_\_\_\_  
(название организации)

## ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА

на строительство \_\_\_\_\_  
(наименование стройки, ее очереди, пускового комплекса, объекта)

осуществляемое в 200\_\_ году

Определена в соответствии с ДБН Д.1.1-1-2000

Составлена в текущих ценах по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ п/п	Обоснование	Наименование затрат	Стоимость, тыс. грн.			
			всего	в том числе:		
				строительных работ	монтажных работ	прочих затрат
1	2	3	4	5	6	7
1		Прямые затраты в т.ч.	+	+	+	-
	Расч. №1	Зарботная плата	+	+	+	-
	Расч. №2	Стоимость материальных ресурсов	+	+	+	-
	Расч. №3	Стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов	+	+	+	-
2	Расч. №4	Общепроизводственные расходы	+	+	+	-
3	Расч. №5	Затраты на возведение (приспособление) и разборку титульных временных зданий и сооружений в т.ч.	+	+	+	-
		возвратные суммы	+	+	+	-

Окончание

1	2	3	4	5	6	7
4	Расч. №6	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительно-монтажных работ в зимний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в зимний период)	+	+	+	-
5	Расч. №7	Средства на дополнительные затраты при выполнении строительно-монтажных работ в летний период (на объемы работ, планируемые к выполнению в летний период)	+	+	+	-
6	Расч. №8	Другие сопутствующие затраты	+	-	-	+
		Итого	+	+	+	+
7		Прибыль	+	+	+	-
8	Расч. №9	Средства на покрытие административных расходов строительно-монтажной организации	+	+	+	-
9	Расч. №10	Средства на покрытие риска*	+	-	-	+
		Итого (пп. 1 – 7)	+	+	+	+
10	Расч. №11	Налоги, сборы, обязательные платежи, установленные действующим законодательством и не учтенные составляющими стоимости строительства (без НДС)	+	-	-	+
		Итого договорная цена	+	+	+	+
11		Налог на добавленную стоимость	+	-	-	+
		Всего договорная цена в т. ч.	+	+	+	+
	Расч. №12	возвратные суммы	+	-	-	-

Руководитель предприятия  
(организации) – заказчика*(подпись, инициалы, фамилия,  
печать)*Руководитель генеральной  
подрядной организации*(подпись, инициалы, фамилия,  
печать)*



## Обов'язковий форма №1

(найменування затверджуючої організації)

Затверджено

Зведений кошторисний розрахунок у сумі \_\_\_\_\_ тис. грн.

У тому числі поворотних сум \_\_\_\_\_ тис.грн.

(посилання на документ про затвердження)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ р.

## ЗВЕДЕНИЙ КОШТОРИСНИЙ РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА №\_

(найменування будівництва)

Складений у поточних цінах за станом на « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ р.

№ п/п	Номер кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування розділів об'єктів, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис. грн			Інші витрати, тис. грн	Загальна кошторисна вартість, тис. грн
			будівельних робіт	монтажних робіт	устаткування, меблів і інвентарю		
1	2	3	4	5	6	7	8
		Разом за розділами 1-12					
		Кошторисний прибуток (П)					
		Засоби на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій (АР)					

## Закінчення дод. 2

1	2	3	4	5	6	7	8
		Засоби на покриття ризику всіх учасників будівництва (Р)					
		Засоби на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами (И)					
		Разом (розд. 1-12+П+Р+И)					
		Додатки, збори, обов'язкові платежі, встановлені діючим законодавством ы не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ)					
		Разом					
		ПДВ					
		Всього за зведеним кошторисним розрахунком					
		Поверотні суми					

Директор (чи головний інженер) проектної організації \_\_\_\_\_

[підпис (ініціали, прізвище)]

Головний інженер проекту \_\_\_\_\_

[підпис (ініціали, прізвище)]

Начальник \_\_\_\_\_ відділу \_\_\_\_\_

(найменування)

[підпис (ініціали, прізвище)]

Погоджено: \_\_\_\_\_ Замовник \_\_\_\_\_

[посада, підпис (ініціали, прізвище) ]

## Обов'язковий форма №3

(найменування будівництва)

Кошторис у сумі \_\_\_\_\_ тис. грн

Затверджено

Замовник \_\_\_\_\_

[посада, підпис(ініціали, прізвище)]

“ \_\_\_\_\_ ” 200\_\_ р.

ОБ'ЄКТНИЙ КОШТОРИС № \_\_\_\_\_

на будівництво \_\_\_\_\_

(найменування об'єкта)

Кошторисна вартість \_\_\_\_\_ тис. грн

Кошторисна трудомісткість \_\_\_\_\_ тис. люд. рік.

Кошторисна заробітна плата \_\_\_\_\_ тис. грн

Вимірник одиничної вартості \_\_\_\_\_

№п/п	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис.грн					Кошторисна трудомісткість, тис. люд.год	Кошторисна заробітна плата, тис. грн	Показники одиничної вартості
			будівельних робіт	монтажних робіт	встановлення меблів і інвентарю	інших витрат	усього			
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Головний інженер проекту \_\_\_\_\_  
[підпис (ініціали, прізвище)]Начальник \_\_\_\_\_ відділу \_\_\_\_\_  
(найменування) [підпис (ініціали, прізвище)]Склав \_\_\_\_\_  
[посада, підпис (ініціали, прізвище)]Перевірив \_\_\_\_\_  
[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

## Обов'язковий форма №4

(найменування будівництва)

## ЛОКАЛЬНИЙ КОШТОРИС №

на

(найменування робіт і витрат, найменування об'єкта)

Підстава:

Кошторисна вартість \_\_\_\_\_ тис. грн

креслення (специфікації) № \_\_\_\_\_

Кошторисна трудомісткість \_\_\_\_\_ тис. люд.год.

Кошторисна заробітна плата \_\_\_\_\_ тис. грн

Середній розряд робіт \_\_\_\_\_ розряд

Складена в поточних цінах на \_\_\_\_\_

200 \_\_\_\_\_ р.

№ п/п	Шифр і номер позиції нормативу	Найменування робіт і витрат, одиниця виміру	Кількість	Вартість одиниці, грн		Загальна вартість, грн			Витрати праці робітників, люд.год, не зайнятих обслуговуванням машин	
				усього	експлуатації машин	усього	заробітної плати	експлуатації машин	обслуговуючих машин	
									заробітної плати	у тому числі заробітної плати
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Усього прями витрати, в тому числі:										
вартість матеріалів, виробів та конструкцій										
всього заробітна плата										
Загально-виробничі витрати										
Трудомісткість у загально-виробничих витратах										
заробітна плата в у загально-виробничих витратах										
Всього за кошторисом										
Кошторисна трудомісткість										
Кошторисна заробітна плата										

Склад \_\_\_\_\_

[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

Перевірив \_\_\_\_\_

[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

## Класифікація показників рентабельності

Рентабельність								
окремих видів продукції			підприємств, організацій			галузей економіки		
Прибуток від реалізації продукції /собі вартість	Прибуток від реалізації продукції /(собі вартість-матеріальні витрати)	Прибуток від реалізації продукції / авансована вартість	Загальний прибуток /авансована вартість	Прибуток від основної операційної діяльності / собівартість	Прибуток від основної операційної діяльності / обсяг реалізації	Прибуток галузі/ авансована вартість	Прибуток галузі/собі-вартість	Прибуток галузі/ обсяг реалізації

## Додаток 6

## Фінансовий план будівельної організації (баланс доходів і витрат)

№п/п	Показник	Сума, тис. грн
<b>Доходи і надходження коштів</b>		
1	Прибуток від реалізації (здачі в експлуатацію готової будівельної продукції та робіт)	
2	Прибуток від реалізації інших активів, включаючи матеріальні запаси та нематеріальні активи	
3	Прибуток від реалізації та іншого вибуття основних засобів	
4	Доходи від пайової участі в інших підприємствах та організаціях	
5	Доходи по акціях, облігаціях та інших цінних паперах	
6	Валютні курсові різниці, доходи від продажу (купівлі) валюти на аукціонах	
7	Амортизаційні відрахування	
8	Орендна плата понад вартість майна по лізингу	
9	Довгострокові позички банку	
10	Позички на зростання оборотних коштів	
11	Інші витрати і надходження коштів	
Разом доходи і надходження		
<b>Витрати і відрахування</b>		
1	Податок на прибуток будівельної організації	
2	Податок на майно будівельної організації	
3	Дивіденди акціонерам	
4	Капітальні вкладення (довгострокові інвестиції)	
5	Довгострокові фінансові вкладення	
6	Погашення довгострокових позичок і сплата процентів від них	
7	Приріст оборотних коштів	
8	Погашення позичок на приріст оборотних коштів	
9	Резерв погашення безнадійних боргів	
10	Відрахування до фонду нагромадження	
11	Відрахування до фонду науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт	
12	Відрахування у фонд коштів, що направляються на соціальні потреби	
13	Відрахування до фонду матеріальної допомоги	
14	Страховий (резервний) фонд	
15	Інші витрати й відрахування	
Разом витрат і відрахувань		

Фрагмент плану рахунків бухгалтерського обліку.

Затверджено  
Наказ Міністерства  
фінансів України  
30.11.99 № 291

**ПЛАН**  
рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань  
і господарських операцій підприємств і організацій

Синтетичні рахунки (рахунки першого порядку)		Субрахунки (рахунки другого порядку)		Сфера застосування
Код	Назва	Код	Назва	
1	2	3	4	5

**Клас 1. Необоротні активи**

10	Основні засоби	101	Земельні ділянки	Усі види діяльності
		102	Капітальні витрати на поліпшення земель	
		103	Будинки та споруди	
		104	Машини та обладнання	
		105	Транспортні засоби	
		106	Інструменти, прилади та інвентар	
		107	Робоча і продуктивна худоба	
		108	Багаторічні насадження	
		109	Інші основні засоби	
11	Інші необоротні матеріальні активи	111	Бібліотечні фонди	Усі види діяльності
		112	Малоцінні необоротні матеріальні активи	
		113	Тимчасові (метитильні) споруди	
		114	Природні ресурси	
		115	Інвентарна тара	
		116	Предмети прокату	
		117	Інші необоротні матеріальні активи	
		12	Нематеріальні активи	
122	Права користування майном			
123	Права на знаки для товарів і послуг			
124	Права на об'єкти промислової власності			
125	Авторські та суміжні з ними права			
126	Гудвіл			

2	3	4	5
---	---	---	---

1	Тварини на вирощуванні та відгодівлі	207	переробку	Сільське господарство, підприємства інших галузей з підсобним сільсько-господарським виробництвом
		208	Запасні частини	
		209	Матеріали сільськогосподарського призначення	
		210	Інші матеріали	
		211	Молодняк тварин на вирощуванні	
		212	Тварини на відгодівлі	
		213	Птниця	
		214	Звірі	
2	Малоцінні та швидкозношувані предмети	215	Кролі	Усі види діяльності
		216	Сім'ї бджіл	
		217	Доросла худоба, що вибракувана з основного стада	
		218	Худоба, що прийнята від населення для реалізації	
		219	Інші предмети	
3	Виробництво	301	За видами виробництва	Усі види діяльності
		302	Інші види виробництва	
4	Брак у виробництві	401	За видами продукції	Галузі матеріального виробництва
		402	Інші види продукції	
5	Напівфабрикати	501	За видами напівфабрикатів	Промисловість
		502	Інші види напівфабрикатів	
6	Готова продукція	601	За видами готової продукції	Промисловість, сільське господарство та ін.
		602	Інші види готової продукції	
7	Продукція сільськогосподарського виробництва	701	За видами продукції	Сільське господарство, підприємства інших галузей з підсобним сільсько-
		702	Інші види продукції	

1	2	3	4	5
		127	Інші нематеріальні активи	
13	Знос необоротних активів	131	Знос основних засобів	Усі види діяльності
		132	Знос інших необоротних матеріальних активів	
		133	Знос нематеріальних активів	
14	Довгострокові фінансові інвестиції	141	Інвестиції пов'язаним сторонам за методом обліку участі в капіталі	Усі види діяльності
		142	Інші інвестиції пов'язаним сторонам	
		143	Інвестиції непов'язаним сторонам	
15	Капітальні інвестиції	151	Капітальне будівництво	Усі види діяльності
		152	Придбання (виготовлення) основних засобів	
		153	Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	
		154	Придбання (створення) нематеріальних активів	
		155	Формування основного стада	
16	Довгострокова дебіторська заборгованість	161	Заборгованість за майно, що передано у фінансову оренду	Усі види діяльності
		162	Довгострокові векселі одержані	
		163	Інша дебіторська заборгованість	
17	Відстрочені податкові активи	171	За видами відстрочених податкових активів	Усі види діяльності
		172	Інші види відстрочених податкових активів	
18	Інші необоротні активи	181	За видами активів	Усі види діяльності
		182	Інші види активів	
19	Негативний гудвіл	191	За видами об'єктів інвестування	Усі види діяльності
		192	Інші види об'єктів інвестування	
<b>Клас 2. Запаси</b>				
20	Виробничі запаси	201	Сировина й матеріали	Усі види діяльності
		202	Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	
		203	Паливо	
		204	Тара й тарні матеріали	
		205	Будівельні матеріали	
		206	Матеріали, передані в	

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

29	.....	285	Торгова націнка	
----	-------	-----	-----------------	--

**Клас 3. Кошти, розрахунки та інші активи**

30	Каса	301	Каса в національній валюті	Усі види діяльності
		302	Каса в іноземній валюті	
31	Рахунки в банках	311	Поточні рахунки в національній валюті	Усі види діяльності
		312	Поточні рахунки в іноземній валюті	
		313	Інші рахунки в банку в національній валюті	
		314	Інші рахунки в банку в іноземній валюті	
32	Інші кошти	321	Грошові документи в національній валюті	Усі види діяльності
		322	Грошові документи в іноземній валюті	
		323	Грошові кошти в дорозі в національній валюті	
33	Інші кошти	334	Грошові кошти в дорозі в іноземній валюті	Усі види діяльності
		335	Інші види грошових коштів	
34	Короткострокові векселі одержані	341	Короткострокові векселі, одержані в національній валюті	Усі види діяльності
		342	Короткострокові векселі, одержані в іноземній валюті	
35	Поточні фінансові інвестиції	351	Еквіваленти грошових коштів	Усі види діяльності
		352	Інші поточні фінансові інвестиції	
36	Розрахунки з покупцями та замовниками	361	Розрахунки з вітчизняними покупцями	Усі види діяльності
		362	Розрахунки з іноземними покупцями	
37	Розрахунки з різними дебіторами	371	Розрахунки за виданими авансами	Усі види діяльності
		372	Розрахунки з підвітними особами	
		373	Розрахунки за нарахованими	

## Додаток 8

Баланс  
На 31 грудня 200\_ року

Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду	Приріст(+) зниження (-)
1	2	3	4	5
<b>I Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	010			
первісна вартість	011			
Знос	012			
Незавершене будівництво	020			
Основні засоби:				
залишкова вартість	030			
первісна вартість	031			
Знос	032			
Довгострокові фінансові інвестиції	040			
Інші фінансові інвестиції	045			
Довгострокова дебі- торська заборгованість	050			
Відстрочені податкові активи	060			
Інші необоротні активи	070			
Усього по розділу I	080			
<b>II Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	100			
тварини на вирошу- ванні та відгодівлі	110			
незавершене виробництво	120			
готова продукція	130			
товари відвантажені	140			
Векселі одержані	150			
Дебіторська забор- гованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	160			
покупці та замовники	161			
резерв сумнівних боргів	162			
Дебіторська заборго- ваність за розрахунками:				
з бюджетом	170			
за виданими авансами	180			
із нарахованих доходів	190			
із внутрішніх розрахунків	200			
Інша поточна дебі- торська заборгованість	210			



## Продовження дод. 8

Поточні фінансові інвестиції	220			
Кошти та їх еквіваленти:				
у національній валюті	230			
в іноземній валюті	240			
Інші оборотні активи	250			
Усього по розділу	260			
III Витрати майбутніх періодів	270			
Баланс (сума рядків 080+260+270)	280			

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Приріст(+) зниження (-)
1	2	3	4	5
<b>I Власний капітал</b>				
Статутний капітал	300			
Пайовий капітал	310			
Додатковий вкладений капітал	320			
Інший додатковий капітал	330			
Резервний капітал	340			
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350			
Неоплачений кредит	360			
Вилучений капітал	370			
Усього по розділу I	380			
<b>II Забезпечення наступних витрат</b>				
Забезпечення виплат персоналу	400			
Інші забезпечення	410			
Цільове фінансування	420			
Усього по розділу II	430			
<b>III Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	440			

## Продовження дод. 8

Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450			
Відстрочені податкові зобов'язання	460			
Інші довгострокові зобов'язання	470			
Усього по розділу III	480			
IV Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	500			
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510			
Векселі видані	520			
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	530			
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
в одержаних авансів	540			
із бюджетом	550			
із поза бюджетних платежів	560			
зі страхування	570			
з оплати праці	580			
з учасниками	590			
із внутрішніх розрахунків	600			
Інші поточні зобов'язання	610			
Усього по розділу IV	620			
V Доходи майбутніх періодів	630			
Баланс (сума рядків 380+480+620)	640			

## Звіт про фінансові результати

за \_\_\_\_\_ 200\_\_ рік

## I. Фінансові результати

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	010		
Непрямі податки та інші вирахування з доходу	020		
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (010-020)	035		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040		
Інші операційні доходи	060		
Інші операційні витрати	090		
Інші звичайні доходи	130		
Інші звичайні витрати	160		
Надзвичайні:			
доходи	200		
витрати	205		
Податок на прибуток	210		
Чистий фінансовий результат (035-040+060-090+130-160+200-205-210) прибуток	220		
Збиток	225		

## II. Елементи операційних витрат

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні витрати	230		
Витрати на оплату праці	240		
Відрахування на соціальні заходи	250		
Амортизація	260		
Інші операційні витрати	270		
Разом	280		

## Звіт про рух грошових коштів

За \_\_\_\_\_ 200\_\_ рік

Стаття	Код	За звітний період		За попередній період	
		3	4	5	6
1	2				
1 Рух грошових коштів у результаті операційної діяльності					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	010				
Коригування на:					
амортизацію необоротних активів	020				
збільшення (зменшення) забезпечень	030				
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	040				
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності	050				
Витрати на сплату процентів	060				
Прибуток (збиток) від операційної діяльності до зміни в чистих оборотних активах	070				
Зменшення (збільшення) оборотних активів	080				
витрат майбутніх періодів	090				
Збільшення (зменшення):					
поточних зобов'язань	100				
доходів майбутніх періодів	110				
Кошти від операційної діяльності	120				
Сплачені:					
проценти	130				
податки на прибуток	140				
Чистий рух грошових потоків до надзвичайних подій	150				
Рух коштів від надзвичайних подій	160				
Чистий рух грошових потоків від операційної діяльності	170				

## Продовження дод. 8

II Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності					
1	2	3	4	5	6
Реалізація:					
фінансових інвестицій	180				
необоротних активів	190				
майнових комплексів	200				
Одержані:					
проценти	210				
дивіденди	220				
інші надходження	230				
Придбання:					
фінансових інвестицій	240				
необоротних активів	250				
майнових комплексів	260				
Інші платежі	270				
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	280				
Рух коштів від надзвичайних подій	290				
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	300				
III Рух коштів у результаті фінансової діяльності					
Надходження власного капіталу	310				
Отримані позики	320				
Інші надходження	330				
Погашення позик	340				
Сплачені дивіденди	350				
Інші платежі	360				
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	370				
Рух коштів від надзвичайних подій	380				
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	390				
Чистий рух грошових коштів за звітний період	400				
Залишок коштів на початок року	410				
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	420				
Залишок коштів на кінець року	430				

## Продовження дод. 8

Звіт про власний капітал  
за \_\_\_\_\_ 200\_\_ рік

Стаття	Код	Статутний капітал	Пайовий капітал	Додатковий вкладений капітал	Інший додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Разом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Залишок на початок року	010									
Коригування:										
Зміна облікової політики	020									
Виправлення помилок	030									
Переоцінка активів:										
Дооцінка основних засобів	060									
Уцінка основних засобів	070									
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	130									
і т.д. інші статті										
Залишок на кінець року	300									

О.М. Тройнікова

## ЕКОНОМІКО-ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

### НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Відповідальний за випуск Тройнікова О.М.

Редактор Еткало О.О.

---

Підписано до друку 23.07.07 р.

Формат паперу 60x84 1/16 . Папір писальний.

Умовн.-друк.арк. 8,5. Обл.-вид.арк. 8,75.

Замовлення №                      Тираж 200      Ціна

---

Видавництво УкрДАЗТу, свідоцтво ДК № 2874 від. 12.06.2007 р.

Друкарня УкрДАЗТу,  
61050, Харків - 50, пл. Фейербаха, 7