

лезивания, уменьшение образования промывных вод, а также снижение нагрузки на окружающую среду посредством повторного использования промывных вод и осадка станций обезжелезивания.

УДК 338.5

Анализ стоимости строительных работ в сравнении с фактическими затратами организации на их выполнение

Жук И.И., Ляшко В.В., Голубова О.С.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики страны, которая предназначена для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непромышленного назначения.

В современных условиях жесткой конкуренции многие строительные организации, участвующие в подрядных торгах, не просчитывают досконально свои будущие затраты, которые могут возникнуть при реализации их проекта. На практике, как правило, чтобы выиграть на торгах, строительная организация просто уменьшает процент накладных расходов (ОХР и ОПР), плановых накоплений (плановой прибыли), применяет понижающие коэффициенты к основной заработной плате, выплатам стимулирующего характера, при этом не имея представления, к каким экономическим результатам может привести такое управление стоимостью.

Порядок формирования цены в строительстве имеет целый ряд особенностей, которые вызваны спецификой этого вида производства. Главной особенностью ценообразования в строительстве является то, что цена формируется исходя из усредненных нормативов, на основании которых рассчитывается окончательная стоимость строительства объекта.

Нормативы, применяемые в строительстве, разрабатываются исходя из усредненных методов, способов и условий производства работ и группируются в сборниках нормативов расхода ресурсов.

Основным документом, определяющим состав строительно-монтажных работ, их физический объём и стоимость с привязкой необходимых ресурсов является проектно-сметная документация.

Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства и др. [1]

Фактическая стоимость строительства складывается из затрат, произведенных в ходе строительства. Отступление от проектных решений для создания излишней прочности или архитектурных излишеств, удлинение сроков строительства, применение более дорогих, чем предусматривалось сметой, материалов приводят к превышению фактической стоимости строительства над сметной. Любое отклонение от проектно-сметной документации должно быть обосновано.

Анализ фактических затрат на выполнение строительно-монтажных работ позволяет выявить резервы производства, а также определить фактические финансовые результаты деятельности строительной организации и ее подразделений. Если фактические затраты на выполнение строительно-монтажных работ отличаются от затрат, предусмотренных договорной ценой, то разница между ними отражается на результатах финансово-хозяйственной деятельности организации и ее подразделений. [2]

Рассмотрим эту ситуацию на конкретном примере выполнения строительно-монтажных работ. Организация N специализируется на выполнении работ по монтажу наружных инженерных сетей и сооружений: тепловых сетей, сетей и сооружений водоснабжения и канализации. В нашей работе рассмотрены строительно-монтажные работы на таких объектах, как «ТРЦ. Наружный ресторан» и «Городская гинекологическая больница по ул. Сенницкая, 53 в г. Минске».

Источником финансирования для строительно-монтажных работ на объекте «ТРЦ. Наружный ресторан» являлись собственные средства заказчика. Цена формировалась по переданной проектной документации. На торги была представлена предельная цена заказчика. Предложения подрядчиков выше предельной цены заказчиком

не рассматривались. К тендерной документации прилагалась смета, разработанная проектной организацией, в которой были отражены виды работ, их объемы и сметная стоимость.

Цена предложения, сформированная подрядчиком, учитывала затраты на выполнение работ. По условию договора, подрядчик не имел права требовать увеличения договорной цены на заявленные объемы работ. На таких условиях был заключен договор строительного подряда и сформированы акты сдачи-приемки выполненных работ для их оплаты заказчиком. Итоговые значения стоимости работ и отдельных статей затрат по актам сдачи-приемки выполненных работ и по бухгалтерским данным подрядной организации, представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Стоимость выполненных работ по актам сдачи-приемки выполненных работ и фактические затраты по объекту «ТРЦ. Наружный ресторан», рублей в ценах на август 2016 г.

Наименование статей стоимости	Акты выполненных работ	Фактические затраты	Отклонения	
			абсолютное (+ экономия, -перерасход)	относительное
Заработная плата	7 736,13	9 986,51	-2 250,38	1,29
Эксплуатация машин и механизмов	3 847,09	4 496,95	-649,86	1,17
Заработная плата машинистов	1 096,01	1 226,90	-130,89	1,12
Материалы	13 670,45	10 440,55	3 229,90	0,76
Транспортные и заготовительно-складские расходы	3 130,23	2 720,00	410,23	0,87
Итого прямых затрат	28 383,90	27 644,01	739,89	0,97
ОХР и ОПР	4 660,31	5 032,20	-371,89	1,08
Итого затрат	33 044,21	32 676,21	368,00	0,99
Отчисления на социальное страхование	2 993,75	3 879,84	-886,09	1,30
Всего затрат	36 037,96	36 556,05	-518,09	1,01

Источник: разработка авторов на основе данных подрядной организации.

Исходя из полученных данных видно, что наибольшие отклонения сложились по таким статьям затрат, как заработная плата рабочих, эксплуатация машин и механизмов, общехозяйственные и общепроизводственные расходы (ОХР и ОПП). Однако, экономия на материалах, которая составила 24 % сметной стоимости, обеспечила покрытие практически всех вышеперечисленных затрат. Увеличение фактических затрат по заработной плате связано с тем, что фактически продолжительность строительства увеличилась на месяц по сравнению с планируемой при определении цены предложения на торгах.

Причинами отклонения фактических затрат от сметных являются:

1. Заработная плата. Трудозатраты и количество людей оказались больше, чем было изначально запланировано, к примеру, трудоемкость доработки грунта и шурфовки фактически оказалась больше, чем было предусмотрено в смете.

2. Эксплуатация машин и механизмов. При формировании конкурсного предложения подрядчик частично уменьшил общее количество машино-часов работы тяжелой техники, так как сам располагает высокотехнологической техникой. Фактическое увеличение объемов земляных работ вызвало рост затрат на эксплуатацию машин и механизмов.

3. Материалы. При формировании конкурсного предложения в цену включались все материалы, предусмотренные сметой. Однако, часть материалов была куплена дешевле, чем приведено в республиканской базе текущих цен, а некоторые вспомогательные материалы (к примеру, пиломатериалы, щиты, подпорки) использовались многократно.

4. ОХР и ОПП. В сметной документации не были заложены фактические затраты, к примеру, на слив воды при врезках, получения ордера на раскопки, инженерно-геодезические изыскания, химико-биологический анализ воды, охрана территории. Кроме того, заказчик выставил счета за вывоз мусора и охрану территории.

В результате изменения затрат фактическая прибыль организации (таблица 2) уменьшилась на 12 %, что повлекло за собой снижение показателей рентабельности (рисунок 1).

Таким образом, управление стоимостью работ на объекте «ТРЦ. Наружный ресторан», выполняемых организацией N можно считать удовлетворительным.

Рассмотрим второй объект – «Городская гинекологическая больница по ул. Сенницкая, 53 в г. Минске». Источником финансирования является местный бюджет.

Таблица 2 – Расчет прибыли от реализации строительно-монтажных работ по объекту «ТРЦ. Наружный ресторан», рублей в ценах на август 2016 г.

Наименование статей стоимости	Акты выполненных работ	Фактические затраты	Отклонения	
			абсолютное (+ экономия, -перерасход)	относительное
Стоимость с НДС	48 510,87	48 510,87	0,00	1,00
НДС (20%)	8 085,15	8 085,15	0,00	1,00
Стоимость без НДС	40 425,72	40 425,72	0,00	1,00
Всего затрат	36 037,96	36 556,05	-518,09	1,01
Прибыль	4 387,76	3 869,67	518,09	0,88

Источник: разработка авторов.



Рисунок 1 – Значения показателей рентабельности продаж и рентабельности затрат по объекту «ТРЦ. Наружный ресторан»
Источник: разработка авторов.

Неизменная цена определена на основании проектной, в том числе сметной документации, Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении [4].

1. Заработная плата рабочих определена по норме, предусмотренной сметной документацией, с коэффициентом 0,5;

2. ОХР и ОПР определены по процентной норме, предусмотренной сметной документацией, от заработной платы рабочих и машинистов с коэффициентом 0,5;

3. Плановая прибыль определена по процентной норме, предусмотренной сметной документацией, от заработной платы рабочих и машинистов с коэффициентом 0,5;

4. Средства на строительство временных зданий и сооружений в размере 0%;

5. Средства на дополнительные расходы при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время в размере 0%;

6. Неизменная цена определена с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке в размере 1,08809891.

В таблице 3 представлены итоговые значения стоимости работ и отдельных статей затрат по актам сдачи-приемки выполненных работ и по бухгалтерским данным подрядной организации.

Таблица 3 – Стоимость выполненных работ по актам сдачи-приемки выполненных работ и фактические затраты по объекту «Городская гинекологическая больница по ул. Сенницкая, 53 в г. Минске», рублей в ценах на август 2016 г.

Наименование статей стоимости	Акты выполненных работ	Фактические затраты	Отклонения	
			абсолютное (+ экономия, - перерасход)	относительное
Заработная плата	602,69	1 186,06	-583,37	1,97
Эксплуатация машин и механизмов	749,60	1 485,00	-735,40	1,98
Заработная плата машинистов	238,77	382,10	-143,33	1,60
Материалы	1984,86	1 988,55	-3,69	1,00
Транспортные и заготовительно-складские расходы	686,66	680,00	6,66	0,99
Итого прямых затрат	4 023,81	5 339,61	-1 315,80	1,33

Окончание таблицы 3

ОХР и ОПР	394,93	205,92	189,01	0,5 2
Итого затрат	4 418,7 4	5 545,5 3	- 1 126,79	1,2 6
Отчисления на социальное страхова- ние	286,10	542,56	-256,46	1,9 0
Итого по работам	4 704,84	6 088,09	-1 012,5	1,20
Услуги генерального подрядчика	-60,42	0,00	-60,42	-
Всего затрат	4 644,42	6 088,09	-1 072,92	1,31

Источник: разработка авторов на основе данных подрядной организации.

Исходя из полученных данных видно, что наибольшие отклонения сложились по таким статьям затрат, как заработная плата рабочих и машинистов, эксплуатация машин и механизмов. Экономия на ОХР и ОПР (48 %) не обеспечила покрытие вышеперечисленных затрат. Увеличение фактических затрат по заработной плате повлияло на увеличение отчислений на социальное страхование на 89,6%.

Причинами несоответствия сметных и фактических затрат являются:

1. Использование понижающих коэффициентов к заработной плате рабочих в конкурсном предложении. Понижающий коэффициент равен 0,5.

2. Увеличение оплаты эксплуатации машин. На строительной площадке было очень мало места. Помимо этого, данный объект является действующей больницей. Во время работ организации N на объекте были и другие субподрядчики, выполняющие другие земляные работы, к примеру, кабельщики, и иногда не было возможности работать одновременно. Поэтому из общего времени, нахождения техники на стройплощадке, это был простой, что является прямыми затратами организации на эксплуатацию машин.

В результате изменения затрат на производство работ фактическая прибыль организации уменьшилась на 189 % (таблица 4).

Таблица 4 – Расчет прибыли от реализации строительно-монтажных работ по объекту «Городская гинекологическая больница по ул.Сенницкая, 53 в г.Минске», рублей в ценах на август 2016г.

Наименование статей стоимости	Акты выполненных работ	Фактические затраты	Отклонения	
			абсолютное (+ экономия, -перерасход)	относительное
Стоимость с НДС	6 018,19	6 018,19	0,00	1,00
НДС (20%)	1 003,09	1 003,09	0,00	1,00
Стоимость без НДС	5 015,17	5 015,17	0,00	1,00
Всего затрат	4 644,42	6 088,09	-1 072,92	1,31
Прибыль	370,75	-1 072,92	-702,17	-2,89

Источник: разработка авторов.

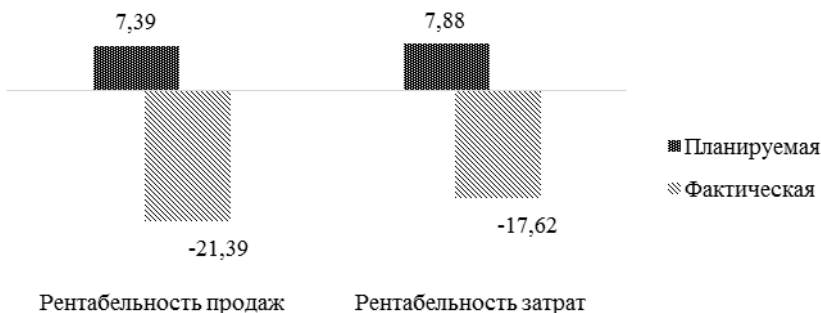


Рисунок 2 – Рентабельность работ по объекту «Городская гинекологическая больница по ул. Сенницкая, 53 в г. Минске»
 Источник: разработка авторов.

Таким образом, управление стоимостью работ на объекте «Городская гинекологическая больница по ул. Сенницкая, 53 в г. Минске», выполняемых организацией N неудовлетворительное.

Анализ по двум объектам показал, что победы на конкурсных торгах организация добивается с помощью снижения заработной платы рабочих, и отчислений от нее, сумм общехозяйственных и общепроизводственных расходов. В то же время фактические затраты не уменьшаются, что приводит к потере прибыли и даже к убыткам. Применение понижающих коэффициентов не просчитывается и не анализируется, что приводит к непредсказуемым последствиям эффективности принятых решений. В долгосрочном

периоде это приведет к банкротству организации. Рекомендуется более взвешенно подходить к обоснованию понижающих коэффициентов или принять меры по повышению эффективности труда рабочих, сокращению собственных ОХР и ОПР.

Список использованных источников

1. Лебецкая М., Порядок формирования сметной стоимости строительства // БУСЕЛ Информационный портал [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа :<http://www.busel.org/texts/cat5vt/id5zwdfuu.htm>. – Дата доступа: 21.11.2016.

2. Носенко, И. Ю. О сметной стоимости строительства (реконструкции, реставрации, ремонте) объектов и о бухгалтерском учете фактических затрат при строительстве (реконструкции, реставрации, ремонте) / И. Ю. Носенко // Сметное обозрение – 2012. – №1

3. Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 15 сент. 1998 г. № 1450 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2016

4. О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов: постановление Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь 18 нояб. 2011 г. № 51 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2016.

УДК 336.763.32

Иностранные инвестиции в строительство: текущее состояние и перспективы развития

Барон А.Д., Грибанова В.А., Ковальчук Т.С., Сосновская У.В.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Важнейшим фактором социально-экономического развития Республики Беларусь является привлечение иностранных инвестиций. Они обеспечивают дополнительный приток недостающих в эконо-