

О.С. Голубова
Л.К. Корбан

Экономика строительства

*Допущено
Министерством образования
Республики Беларусь
в качестве учебного пособия
для студентов
учреждений высшего образования
по специальностям
«Промышленное и гражданское строительство»,
«Экспертиза и управление недвижимостью»,
«Экономика и организация производства
(по направлениям)»*

Минск
 «Вышэйшая школа»
2021

УДК 338.45:69(075.8)
ББК 65.31я73
Г62

Рецензенты: кафедра «Экономика и организация строительства» УО «Брестский государственный технический университет» (заведующий кафедрой кандидат технических наук, доцент *Е.И. Кисель*); кандидат экономических наук, доцент *А.Н. Кочурко*; заведующий кафедрой организации производства и экономики недвижимости УО «Белорусский государственный технологический университет» кандидат экономических наук, доцент *Е.В. Россоха*

Все права на данное издание защищены. Воспроизведение всей книги или любой ее части не может быть осуществлено без разрешения издательства.

ISBN 978-985-06-3318-7

© Голубова О.С., Корбан Л.К., 2021
© Оформление. УП «Издательство
“Вышэйшая школа”», 2021

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

- АО – акционерное общество
БПМ – бюджет прожиточного минимума
ВВП – валовой внутренний продукт
ВД – внереализационные доходы
ВНД – внутренняя норма доходности
ВР – внереализационные расходы
ГК РБ – Гражданский кодекс Республики Беларусь
ДБП – доходы будущих периодов
ДЗ – дебиторская задолженность
ДС – денежные средства
ЕКСД – Единый квалификационный справочник должностей служащих
ЕТКС – Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих
- ЖК – жилищные кооперативы
ЖСПК – жилищно-строительные потребительские кооперативы
ЖСС – жилищные строительные сбережения
ЗАО – закрытое акционерное общество
ИД – индекс доходности
ИП – индивидуальный предприниматель
ИПИ – информационная поддержка процессов жизненного цикла изделий
ИР – индекс рентабельности
КДУП – коммунальное дочернее унитарное предприятие
КИЗ – коллективы индивидуальных застройщиков
КО – краткосрочные обязательства
КоЗ РБ – Кодекс Республики Беларусь о земле
КТУ – коэффициент трудового участия
КУП – коммунальное унитарное предприятие
ЛНА – локальный нормативный акт
МБП – малоценные и быстроизнашивающиеся предметы
МЗП – минимальная заработная плата
МОТ – Международная организация труда
МПБ – минимальный потребительский бюджет
МЭК – Международная электротехническая комиссия
НД – национальный доход
НДС – налог на добавленную стоимость
НИОКР – научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы
НИР – научно-исследовательская работа
НК РБ – Налоговый кодекс Республики Беларусь
НМА – нематериальные активы
НТД – научно-техническая деятельность

НТП – научно-технический прогресс
ОАО – открытое акционерное общество
ОбА – оборотные активы
ОбС – оборотные средства
ОДО – общество с дополнительной ответственностью
ОКР – опытно-конструкторские работы
ООО – общество с ограниченной ответственностью
ОПС – объекты промышленной собственности
ПК – производственный кооператив
ПМ – прожиточный минимум
ПП – промышленное производство
РБП – расходы будущих периодов
РДУП – республиканское дочернее унитарное предприятие
РУП – республиканское унитарное предприятие
СМР – строительно-монтажные работы
СНС – Система национальных счетов
СПП – строительный производственный персонал
ТК РБ – Трудовой кодекс Республики Беларусь
ТКС – тарифно-квалификационные справочники
ТМЦ – товарно-материальные ценности
ТНПА – технические нормативные правовые акты
ТС – тарифная сетка
ТЭО – технико-экономическое обоснование
ТЭР – топливно-энергетические ресурсы
УП – унитарное предприятие
УСН – упрощенная система налогообложения
ФП – фонды потребления
ФСЗН – Фонд социальной защиты населения
ЧДД – чистый дисконтированный доход
ЧДУП – частное дочернее унитарное предприятие
ЧУП – частное унитарное предприятие

ПРЕДИСЛОВИЕ

Директивой Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 г. № 8 «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли»* предусматривается:

- повышение эффективности инвестиционно-строительной деятельности в Республике Беларусь и гарантия реализации социальной политики;
- комплексное развитие территорий, повышение энергоэффективности возводимых объектов;
- обеспечение эффективности организации строительной отрасли и их конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках;
- реализация цифровой трансформации строительной отрасли;
- обеспечение инновационного развития кадрового потенциала строительной отрасли.

Решение поставленных задач предъявляет повышенные требования к уровню знаний руководителей и специалистов хозяйствующих субъектов. Они должны принимать эффективное решение на основе анализа и оценки экономической ситуации, четко формулировать цели развития организации и выработать механизмы их достижения. Современный уровень строительства требует также от инженерно-технических и инженерно-экономических кадров знаний в области инновационной и инвестиционной деятельности и умения принимать на их основе экономически правильные управленческие решения.

Цель данного учебного пособия – дать студентам целостное представление об экономике строительства, помочь выработать системно-экономическое мышление и сформировать навыки выполнения экономических расчетов.

Учебное пособие «Экономика строительства» разработано в соответствии с учебной программой по данной дисциплине, основная цель которой – научить будущего специалиста принимать экономически обоснованные эффективные решения.

Основные задачи учебного пособия:

- сформировать четкое понимание сущности экономических терминов и явлений;
- раскрыть систему экономических показателей, научить использовать их в расчетах;

* В учебном издании приводятся нормативные документы, правовая информация, зарегистрированные и опубликованные в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь, размещенные на Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь

- способствовать более глубокому изучению процессов, происходящих в строительстве на современном этапе развития общества;
- помочь в изучении дисциплины, раскрывающей экономический механизм функционирования строительного комплекса Республики Беларусь.

Учебное пособие предназначено для студентов дневной и заочной форм обучения, изучающих дисциплину «Экономика строительства», по специальностям: «Промышленное и гражданское строительство»; «Экспертиза и управление недвижимостью»; «Экономика и организация производства», направление «Экономика и организация производства (строительство)», может быть использовано студентами строительных и экономических специальностей, а также руководителями и специалистами в их практической деятельности.

Для более глубокого изучения тематики дисциплины рекомендуется изучить нормативно-законодательные акты, учебную и научную литературу, приведенную в перечне литературы.

Добросовестное, системное, последовательное изучение учебного пособия позволит студентам успешно освоить программу дисциплины «Экономика строительства» и получить достойную оценку при итоговой аттестации.

Авторы

Раздел I

СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ВИД ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Национальный строительный комплекс Республики Беларусь

Строительное производство занимает одно из ведущих мест в экономике Беларуси и обеспечивает порядка 6–8% валового внутреннего продукта (ВВП) республики. Это многопрофильный и многофункциональный вид экономической деятельности. Стратегию развития строительства определяют Правительство Республики Беларусь и Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, образованное в 1994 г.

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь разрабатывает и реализует государственную техническую политику в области строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, инвестиционной деятельности в строительстве. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь является республиканским органом государственного управления и подчиняется Совету Министров Республики Беларусь, обладает правом законодательной инициативы, разрабатывает проекты законодательных актов, а также заключает международные соглашения и договоры в рамках своей деятельности. Строительный комплекс Республики Беларусь объединяет субъекты хозяйствования различных форм собственности: строительные тресты и объединения, предприятия строительной индустрии, проектные институты, научно-исследовательские и конструкторско-технологические организации.

По данным Национального статистического комитета Республики Беларусь в 2018 г. строительной деятельностью занималось 8514 организаций, в том числе государственной формы собственности – 342 (4%), частной – 7913 (92,9%), иностранной – 259 (3%).

Среднесписочная численность работников строительства в 2018 г. составляла 202,2 тыс. человек, а среднегодовая – 276,2 тыс. человек.

Объем подрядных работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», достиг в 2018 г. 10074,3 млн руб. Номинальная численная среднемесячная заработная плата работников строительства составила 973,0 руб., прибыль от реализации продукции товаров, работ, услуг – 760,4 млн руб. Рентабельность продаж достигла 6,1%.

Инвестиции на развитие материально-технической базы организаций строительства в 2018 г. составили 333,1 млн руб., или 1,3% общего объема инвестиций.

Удельный вес валовой добавленной стоимости по виду экономической деятельности «Строительство» ВВП в 2018 г. составил 5,4%.

Концепция развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 гг., утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.10.2010 г. № 1589, разработана в целях совершенствования правовых, организационных, экономических, технических, технологических и других условий, обеспечивающих устойчивое развитие строительного комплекса.

Реализация *Государственной комплексной программы развития материально-технической базы строительной отрасли на 2006–2010 гг.*, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.09.2006 г. № 1118 (с изменениями и дополнениями), позволила значительно обновить парк машин и механизмов, осуществить технологическое переоснащение промышленных и строительных организаций и увеличить их производственные мощности. В 2006–2010 гг. на предприятиях промышленности строительных материалов было реализовано более 100 инвестиционных проектов, что дало возможность в 1,5–3 раза увеличить объемы выпуска основных строительных материалов.

Прогноз развития секции F (строительство) осуществляется на основе прогнозных темпов роста инвестиций по Республике Беларусь, а также прогнозируемого снижения доли строительно-монтажных работ (СМР) в общем объеме инвестиций.

В Директиве Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 г. № 8 «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли» в целях устойчивого развития строительной отрасли предусматривается:

1) повышение эффективности инвестиционно-строительной деятельности в Республике Беларусь и гарантия реализации социальной политики путем:

- совершенствования системы государственного регулирования в строительстве, возложив на Министерство архитектуры и строительства функцию по формированию государственной политики в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и полномочия по вопросам нормирования в этой области;

- сокращения количества и сроков административных процедур, упрощения порядка их осуществления на всех этапах строительной деятельности с максимальным внедрением принципа «одно окно»;

- направления с 2021 г. многодетных семей на строительство жилых помещений в течение одного года со дня их постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- поддержания средней стоимости квадратного метра жилья, строящегося с государственной поддержкой, в размере, не превышающем среднемесячную заработную плату;

- роста к 2025 г. доли строительства в ВВП Республики Беларусь в размере не ниже 6,3%;

- соблюдения нормативных сроков строительства при возведении объектов, в том числе многоквартирных жилых домов;

- роста объемов строительства арендного жилья с ежегодным вводом в эксплуатацию не менее 135 тыс. м² такого жилья, в том числе строящегося за счет республиканского и местных бюджетов – не менее 90 тыс. м²;

- строительства организациями различных форм собственности жилья для своих работников путем создания действенных механизмов стимулирования такого строительства;

2) комплексное развитие территорий, повышение энергоэффективности возводимых объектов путем:

- обеспечения опережающего развития городов-спутников;

- ежегодного строительства индивидуального жилья в размере не менее 40% общего объема возводимого жилья;

- внедрения в практику возведения индивидуального жилья посредством комплексной застройки земельных участков одним застройщиком и размещения в жилых домах встроенных и пристроенных помещений общественного назначения;

- обеспечения приоритетного предоставления земельных участков для строительства жилых домов организациям, имеющим собственные производственные мощности;

- опережающего строительства минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе за счет застройщиков при комплексном освоении земельных участков и организаций, осуществляющих эксплуатацию таких объектов;

- возведения жилья и объектов социальной инфраструктуры с максимальным использованием современных конструкций домостроения;

- использования преимущественно электрической энергии для целей отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи при проектировании, строительстве и эксплуатации жилья;

- строительства жилья, объектов социальной инфраструктуры и административных зданий в энергоэффективном исполнении;
- максимального использования расчетных показателей при установлении санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, обеспечивающих достаточный уровень безопасности для здоровья населения от вредного воздействия объектов;

3) обеспечение эффективности организаций строительной отрасли и их конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках путем:

- сокращения просроченной задолженности перед подрядчиками в строительной деятельности за выполненные работы и предприятиями по производству строительных материалов за поставленную продукцию;
- обеспечения эффективного функционирования строительных организаций коммунальной формы собственности и (или) их филиалов во всех районах республики;
- принятия решений, направленных на повышение уровня оплаты труда работников организаций строительной отрасли;
- создания интегрированных корпоративных структур республиканского и регионального значения, в том числе путем объединения строительных, монтажных, проектных организаций, предприятий по производству строительных материалов;
- создания на взаимовыгодных условиях совместных с иностранными организациями (транснациональными корпорациями) предприятий, содействующих продвижению строительных, инженерных и архитектурных услуг, строительных материалов, изделий, конструкций (далее – строительная продукция) за рубежом;
- активизации использования при строительстве объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры заемных средств, предоставляемых банками и открытым акционерным обществом (ОАО) «Банк развития Республики Беларусь»;
- создания эффективных условий, обеспечивающих рост экспортного потенциала организаций строительной отрасли, выход на устойчивое положительное сальдо внешней торговли строительными, инженерными и архитектурными услугами, строительной продукцией;
- увеличения доли прямых поставок цемента на экспорт, в том числе через собственную товаропроводящую сеть и ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа», а также усовершенствования механизма реализации цемента на внутреннем рынке;
- обеспечения защиты внутреннего рынка строительных, инженерных и архитектурных услуг, рынка производства строительной продукции от недобросовестных участников;

- принятия мер по увеличению в 2021 г. доли отечественных строительных материалов, конструкций, используемых при строительстве объектов в республике, до 85%;

- ужесточения ответственности проектных организаций за качество проектной документации;

- усиления роли авторского и технического надзора за строительством;

- развития института инженерных организаций;

- индустриализации строительного процесса, т.е. максимального использования на строительной площадке изделий, изготовленных в заводских условиях;

- создания единой открытой электронной базы данных по текущим ценам на строительную продукцию с обязательной публикацией в такой базе отпускных цен на строительную продукцию производителями и импортерами на территории Республики Беларусь;

- расширения практики формирования цены предложения подрядчика в строительной деятельности за счет применения укрупненных нормативов стоимости строительства;

- оптимизации организационно-производственной структуры организаций строительной отрасли, повышения уровня производственно-технологической и исполнительской дисциплины, производительности труда;

- сокращения временных, финансовых, трудовых затрат при проектировании и строительстве зданий и сооружений;

- внедрения на постоянной основе наукоемких, энерго- и ресурсосберегающих технологий и материалов;

- использования механизмов качественного планирования производственной деятельности, обеспечения эффективного использования производственных мощностей и ресурсов;

4) реализация цифровой трансформации строительной отрасли путем:

- обеспечения перехода на электронное взаимодействие участников инвестиционно-строительного процесса, внедрения интегрированных информационных систем по управлению ресурсами предприятий;

- создания единой информационной среды в строительной отрасли, включая формирование республиканского фонда проектной документации, республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов в электронном виде в форматах, поддерживаемых технологией информационного моделирования объектов строительства;

- автоматизации разработки укрупненных нормативов стоимости по всем видам строительно-монтажных работ, конструктивным элементам, объектам строительства и интегрирования их в соответствующие банки данных;

- оказания максимального содействия внедрению и развитию технологии информационного моделирования в строительстве, включая разработку

средств автоматизации сметно-экономических расчетов, в том числе с использованием технологий облачных вычислений;

5) обеспечение инновационного развития кадрового потенциала строительной отрасли путем:

- актуализации профессионально-квалификационной структуры подготовки кадров и содержания образовательных стандартов с учетом современных тенденций развития строительной отрасли, обеспечения подготовки кадров по новым специальностям, необходимым для развития высокоэффективных производств;

- внедрения практики тесного взаимодействия организаций – заказчиков кадров и учреждений образования, в том числе за счет расширения их связей в целях развития кадрового и материально-технического потенциала образовательной среды;

- разработки комплекса мер, направленного на совершенствование организации производственной практики обучающихся в учреждениях образования, в том числе увеличения доли практического обучения и стажировок на производстве, повышения их уровня и качества, а также надлежащего взаимодействия организаций строительной отрасли с учреждениями образования.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.05.2019 г. № 296 утвержден план мероприятий по реализации Директивы Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 г. № 8 «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли».

1.2. Строительная продукция.

Технико-экономические особенности строительства

Строительная продукция – это законченные строительством и сданные в эксплуатацию объекты недвижимости: промышленные предприятия, железные и автомобильные дороги, объекты энергетического строительства, социальной инфраструктуры и другие объекты, образующие основные средства субъектов хозяйствования.

В процессе создания объектов недвижимости, представляющих собой строительную продукцию, участвуют трудовые ресурсы, средства труда (машины и механизмы) и предметы труда (материалы, конструкции).

Строительство как вид экономической деятельности существенно отличается от других сфер производства следующими *организационно-экономическими и технологическими особенностями*:

- территориальная закреплённость объектов строительства, удаленность от основной производственной базы, подвижной характер работ;

- индивидуальность строительной продукции, ее технологическая и организационная сложность;

- длительность инвестиционного и производственного циклов;
- влияние на процесс строительства естественных природно-климатических факторов, гидрогеологических, рельефных особенностей участка строительства, сезонности производства работ;
- многообразии производственных, организационных и финансовых связей участников строительства;
- многовариантность проектных и технологических решений возведения объектов;
- использование широкой номенклатуры ресурсов и др.

В технико-экономическом отношении *строительство как вид материального производства* значительно отличается от других видов экономической деятельности, что объясняется особым характером строительной продукции, условиями вложения денежных средств, их освоения и возврата, методами организации и управления строительным процессом, особенностями технологии строительного производства.

Строительная продукция (здания, сооружения) создается на определенном земельном участке и в течение всего периода строительства (в дальнейшем и эксплуатации) остается неподвижной, а орудия труда и рабочие непрерывно перемещаются по фронту работ.

Строительство любого объекта начинается с создания в районе строительной площадки производственной базы строительства, которая в зависимости от масштаба сооружаемого объекта по своим стоимостным показателям может быть сопоставима со стоимостью строительства самого объекта.

Размещение строительной продукции на определенном земельном участке делает ее зависимой от его стоимости, конъюнктуры цен на рынке земли. Чтобы начать строительство объекта, нужно создать на строительной площадке специальное производственное предприятие, строительной продукцией которого будет один-единственный экземпляр – сооружаемый объект. Строительство – прямая противоположность промышленного производства, где до начала выпуска продукции возводятся здания, сооружения, монтируется технологическое оборудование, отрабатывается технология производства и только после этого начинается выпуск продукции. Отсюда своеобразие форм организации и управления строительным процессом, разработки специальных методов технологии производства работ.

Технико-экономические особенности строительства.

1. Большое влияние на технико-экономические показатели строительной продукции оказывает *фактор времени*. Продолжительность строительства объекта исчисляется не месяцами, а во многих случаях, особенно при строительстве крупных объектов, – годами, что вызывает отвлечение капитала из оборота на длительное время. Поэтому принятие решения о вложении капитала в строительство сопровождается серьезными технико-экономическими расчетами.

2. Строительство любого объекта осуществляется в определенной *естественной природной среде*, которая характеризуется своими топографическими, инженерно-геологическими и климатическими условиями. В связи с этим для каждого конкретного случая разрабатываются свои конструктивно-компоновочные решения, которые учитывают рельеф местности, ветровые и снеговые нагрузки, величину сейсмического воздействия, температурный режим.

3. Строительство отличается *многообразием производственных связей*. В строительстве любого объекта принимают участие десятки крупных организаций, проектно-изыскательских, научно-исследовательских, строительных и монтажных организаций, заводы — изготовители основного технологического оборудования, поставщики строительного-монтажного оборудования и строительных материалов, банки и другие субъекты экономики, чей капитал так или иначе участвует в строительстве. Кооперирование связей в процессе строительства осуществляется как в сфере поставок и услуг (предусматриваются обязательные поставки определенного количества, комплектность и сроки поставки изделий и материалов), так и в сфере производства, т.е. непосредственно на объекте строительства, путем разделения единого технологического процесса на составные взаимосвязанные элементы, выполнение которых производится различными исполнителями, что требует особой точности при заключении договоров подряда и согласовании этапов работ между исполнителями. Большое число организаций, сложность взаимных связей требуют четкой организации во времени и пространстве, по видам применяемых средств механизации, степени готовности отдельных элементов зданий и сооружений для продолжения координации работы всех участников строительного процесса.

4. Длительность технологического цикла в строительстве обуславливает *особую форму расчетов за строительную продукцию*. Расчеты могут производиться за объект в целом, за этапы (комплексы работ), за выполнение конструктивных частей зданий или видов работ. При расчетах за объекты, для которых одним из источников финансирования являются бюджетные средства, за расчетный период принимается месяц, что предопределяет необходимость установления цены не только за объект в целом, но и за отдельные виды и этапы работ.

5. Строительству также присуща *многовариантность проектных и технологических решений*. Строительная продукция одинаковых потребительских качеств может быть создана с использованием различных конструктивных схем, строительных материалов, технологического оборудования, что предопределяет различное соотношение затрат и общей стоимости созданных основных средств на этапах производства строительных материалов и конструкций, строительного производства и эксплуатации созданных объектов. Специфические особенности строительства определяют, в свою очередь,

особенности поведения на рынке, взаимодействия с другими субъектами хозяйствования и оценки эффективности деятельности строительных организаций.

1.3. Жизненный цикл строительного объекта

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации).

Выделяют основные стадии жизненного цикла объекта недвижимости: предпроектную (предынвестиционную), проектную, строительство, эксплуатацию, ликвидацию.

Предпроектная (предынвестиционная) стадия состоит из четырех этапов.

Этап 1-й — поиск бизнес-идеи, оценка необходимости и технической возможности ее реализации; формирование инвестиционного замысла проекта в форме декларации о намерениях, в которой определены цели инвестирования, назначение, мощность, место размещения объекта строительства, возможное влияние намечаемой деятельности на окружающую природную среду, дана оценка возможностей инвестирования и достижения намеченных технико-экономических показателей.

Этап 2-й — оформление заказчиком (инвестором) декларации о намерениях:

- для подачи в местный исполнительный комитет совместно с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства или выдаче разрешения на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объекта на ранее предоставленном земельном участке;
- заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь на реализацию инвестиционного проекта;
- регистрации в качестве участника аукциона на право приобретения или получения земельного участка в аренду для строительства.

Этап 3-й — подготовка и выдача комплекта разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию и (или) реставрацию объектов строительства (далее — разрешительная документация на строительство) и принятие решения о разработке предпроектной документации.

Этап 4-й — разработка и утверждение предпроектной документации с учетом обязательных требований государственных органов и заинтересованных организаций в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования и разработки проектной документации.

Стадия проектирования включает разработку проектно-сметной документации, получение положительного заключения вневедомственной экспертизы. Основные задачи этого периода:

- повышение потребительских качеств объектов недвижимости;
- минимизация затрат для всех следующих стадий жизненного цикла объекта недвижимости (самая главная задача).

Стадия строительства включает выбор подрядчика, ведение строительных работ и контроль качества строительства. На данной стадии выявляется соответствие строящегося объекта требованиям проектно-сметной документации и заказчика. В этот период решаются задачи формирования стоимости объектов недвижимости как объектов основных средств.

Стадия эксплуатации охватывает период использования объекта недвижимости. Эксплуатация объектов недвижимости включает эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройку, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта. На этой стадии выполняются такие работы, как техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонты.

Техническое обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативной эксплуатации объектов недвижимости. Они не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают износ и выход из строя отдельных элементов. Цель технического обслуживания – обеспечить стабильные эксплуатационные характеристики объекта недвижимости.

Ремонт – работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния. Ремонтные работы делятся:

- **на текущие** – совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий по предупреждению износа, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта;

- **капитальные** – совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации и (или) улучшению конструктивных, инженерных, технических, эстетических качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления, улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования, элементов объекта строительства.

Затраты на ремонт не увеличивают стоимость основных средств, а являются текущими расходами организации – собственника объекта недвижимости.

Реконструкция и модернизация объектов недвижимости – коренное переустройство, перedelка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Стадия ликвидации объекта подразумевает полную ликвидацию его первоначальных и приобретенных функций. В результате объект сносится или приобретает качественно новое назначение благодаря реконструкции. На этой стадии требуются затраты на ликвидацию (разборку) объекта недвижимости или на его реконструкцию.

На протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости осуществляются информационно-техническое сопровождение, контроль и экономическая оценка эффективности его эксплуатации. Поэтому особенно важна обратная связь с проектированием, так как оценка целесообразности тех или иных конструктивных, технических и технологических решений, полученная на конкретном объекте недвижимости, должна учитываться в системе информационного моделирования других зданий и сооружений.

Виды строительной деятельности, соответствующие стадиям жизненного цикла объекта недвижимости: строительство (возведение); ремонт (текущий и капитальный); реконструкция (модернизация); демонтаж (разборка).

Виды строительной деятельности, требующие проектной проработки решений: строительство (возведение); ремонт (только капитальный); реконструкция (модернизация); демонтаж (разборка). Текущий ремонт осуществляется без разработки проекта на основе дефектных актов.

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

2.1. Характеристика предприятия и виды его деятельности

Современная рыночная экономика состоит из большого числа разнообразных производственных, финансовых, коммерческих объединений, носящих обобщенное наименование «организация», взаимодействующих в рамках правового законодательства. *Основными субъектами хозяйственной деятельности* в рыночной экономике являются предприятия, государственные учреждения и домашние хозяйства. Взаимодействуя между собой, они поддерживают непрерывный кругооборот ресурсов, товаров и доходов. В этом взаимодействии главная роль принадлежит предприятиям, поскольку именно они выпускают продукцию, выполняют работы и услуги.

Предприятие — это хозяйствующий субъект, созданный в соответствии с законодательством для производства товаров, выполнения работ и оказания услуг, реализации их на рынке в целях удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли.

Предприятие характеризуется следующими *признаками*:

- имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество;
- отвечает имуществом по своим обязательствам;
- имеет право найма и увольнения работников;
- имеет систему учета, позволяющую выделять расходы и доходы, формировать самостоятельный бухгалтерский баланс;
- может выступать в качестве истца и (или) ответчика в суде;
- имеет расчетный счет (или счета) в банке и пр.

Предприятие — это социальное образование, т.е. группа людей, имеющих общие цели и намеренно работающих вместе для их достижения. Объединение людей построено на основе разделения и кооперации труда, в результате чего деятельность внутри предприятия упорядочивается, создаются структурные подразделения и рабочие места.

Основными видами деятельности предприятия являются производственная, коммерческая, финансовая, внешнеэкономическая, инновационная, инвестиционная и пр.

Производственная деятельность является основной, отличающей предприятия от других организаций. Именно наличие производственного процесса, т.е. процесса превращения предметов труда в продукцию, дает основание называть подобные организации производственными предприятиями.

Коммерческая деятельность необходима в силу того, что любое предприятие приобретает исходные для осуществления производственной деятельности ресурсы и по окончании производственного процесса должно реализовать произведенную продукцию. Эта деятельность осуществляется снабженческо-сбытовыми подразделениями предприятия.

Финансовая деятельность предприятия обусловлена необходимостью финансирования разнообразных расходов предприятия: приобретение исходных ресурсов (сырья, материалов, полуфабрикатов, комплектующих изделий); оплата труда работающих на предприятии; оплата услуг других субъектов экономики, поставляющих различные виды энергоносителей; ведение расчетов за приобретенное оборудование; оформление кредитов в банках и проведение операций по их погашению и т.д. Реализуя произведенную продукцию, предприятие получает денежные средства и должно ими распоряжаться так, чтобы обеспечивать самофинансирование.

Внеэкономическая деятельность предприятия обусловлена тем, что в современных условиях глобализации и международного разделения труда большинство промышленных предприятий приобретает ресурсы на зарубежных рынках, а произведенную продукцию также может и должно продавать за рубеж. Для выполнения этой цели предприятия имеют право вступать во взаимоотношения с иностранными партнерами непосредственно, предварительно зарегистрировавшись в Министерстве иностранных дел Республики Беларусь как участник внешнеэкономической деятельности и открыв валютный счет в банке.

Инновационная деятельность – это комплекс научных, технологических, организационных, финансовых и коммерческих мероприятий, направленных на коммерциализацию накопленных знаний, технологий и оборудования. Результатом инновационной деятельности предприятия являются новые или дополнительные товары (услуги) или товары (услуги) с новыми качествами.

Инвестиционная деятельность предприятия обусловлена необходимостью постоянно совершенствовать свое производство путем проведения технического перевооружения, приобретения оборудования, строительства зданий, т.е. вложения денежных средств в объекты долгосрочных активов. Каждый раз, выполняя подобные работы, предприятие разрабатывает инвестиционный бизнес-план, в котором проводит технико-экономическое обоснование целесообразности осуществления этого вида деятельности.

Цели предприятия образуют единую систему. *Главная цель предпринимательской деятельности* – максимизация прибыли на основе осуществления предпринимательской деятельности для удовлетворения потребностей общества. Подцели определяют средства для достижения основной цели: устойчивости и стабильности функционирования; удержания позиций на рынке и обеспечения высокой эффективности производства; обеспечения конкурентоспособности продукции на основе использования достижений научно-технического прогресса; максимизации реализации товаров (работ, услуг).

Товаром признается имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации (материалы, техника, оборудование).

Работой признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц (строительные, монтажные, специализированные работы).

Услугой признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности (туристические, бытовые, жилищно-коммунальные услуги и т.д.).

Экономическая среда функционирования предприятия представляет собой совокупность субъектов хозяйствования, их взаимосвязей, инфраструктуры и условий их деятельности. *Субъектами внешней среды* являются поставщики, заказчики, подрядчики, конкуренты, органы государственного и местного управления, общественные организации. *Внутренняя среда предприятия* – совокупность условий и системы взаимосвязей между подразделениями субъекта хозяйствования.

Классификация предприятий осуществляется по ряду следующих признаков:

- *по форме собственности* – государственные (в республиканской или коммунальной собственности) и частные;
- *участию иностранного капитала* – отечественные, иностранные и совместные;
- *степени концентрации капитала* – крупные, средние и малые;
- *видам экономической деятельности* – промышленные, сельскохозяйственные, строительные, транспортные, связи (материальная сфера экономики) и образования, здравоохранения, торговли, культуры, бытового обслуживания (нематериальная сфера экономики).

Подрядные строительные организации могут классифицироваться:

- *по характеру договорных отношений*:
 - генподрядные – несут ответственность за строительство и ввод в эксплуатацию всего объекта строительства (полный цикл строительства);
 - субподрядные – выполняют и несут ответственность за отдельные виды работ;
- *виду выполняемых работ*:
 - общестроительные – специализируются на выполнении общестроительных работ;
 - специализированные – выполняют отдельные виды или комплексы специализированных работ (сантехнические, электромонтажные, сети связи и др.);
- *видам строительства*:
 - жилищно-гражданское строительство;
 - дорожное строительство;
 - гидротехническое и мелиоративное строительство и др.

Имущество – это имеющиеся в наличии на предприятии реальные материальные ценности.

Все имущество предприятия подразделяется:

- на долгосрочный капитал (основные средства, нематериальные активы);
- оборотный капитал (оборотные средства).

Источниками формирования имущества организаций могут быть:

- денежные и материальные взносы учредителей;
- доходы, полученные от реализации товаров, работ, услуг;
- доходы, полученные от реализации ценных бумаг;
- кредиты банков и иных кредиторов;
- капитальные вложения и дотации из бюджетов различного уровня;
- другие источники, не запрещенные законодательством.

Производственно-хозяйственная деятельность предприятий в Республике Беларусь регламентируется рядом правовых актов, основными из которых являются Гражданский кодекс Республики Беларусь (ГК РБ), иные нормативные акты, регламентирующие процесс государственной регистрации и ликвидации субъектов хозяйствования, вопросы их экономической несостоятельности (банкротства) и др.

2.2. Понятия субъекта хозяйствования и организационно-правовых форм хозяйствования

В Республике Беларусь структура хозяйственно-правовых форм субъектов хозяйствования определена Гражданским кодексом Республики Беларусь, который подразделяет всех потенциальных участников предпринимательской деятельности *по юридическому статусу* на физических и юридических лиц, а *по цели деятельности* – на коммерческие и некоммерческие организации.

Статья 1 ГК РБ определяет **предпринимательскую деятельность** как самостоятельную деятельность юридических и физических лиц, осуществляемую ими в гражданском обороте от своего имени на свой риск и под свою имущественную ответственность и направленную на *систематическое получение прибыли*.

Предпринимательскую деятельность осуществляют либо физические, либо юридические лица.

Гражданин (т.е. *физическое лицо*) вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Количество физических лиц, привлекаемых индивидуальным предпринимателем на основании гражданско-правовых и (или) трудовых договоров для осуществления предпринимательской деятельности, а также количество имущества, используемого для этих целей, может быть ограничено законодательными актами.

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам,

может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно располагать самостоятельным балансом. В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество.

Субъект хозяйствования может обладать статусом юридического лица или быть зарегистрированным без образования юридического лица. Основным экономическим признаком юридического лица является наличие обособленного имущества, состоящего на самостоятельном бухгалтерском балансе. Юридическое лицо несет ответственность в пределах этого имущества. Собственник не отвечает по обязательствам юридического лица.

При создании субъекта хозяйствования без образования юридического лица собственник несет ответственность всем своим имуществом.

Гражданским кодексом Республики Беларусь устанавливаются следующие **организационно-правовые формы хозяйствования**:

1) *без образования юридического лица*:

- индивидуальные предприниматели;
- простое товарищество или договор о совместной деятельности;

2) *юридические лица*:

- хозяйственные товарищества и общества:
 - полное товарищество;
 - коммандитное товарищество;
- хозяйственные общества:
 - общество с ограниченной ответственностью (ООО);
 - общество с дополнительной ответственностью (ОДО);
 - акционерное общество (АО);
 - дочерние и зависимые общества;
- производственные кооперативы (ПК);
- унитарные предприятия (УП);
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- некоммерческие организации;
- государственные объединения.

По данным Национального статистического комитета в Беларуси на 1 января 2019 г. насчитывалось 142 108 действующих организаций, учтенных органами государственной статистики, из них 81,2% – коммерческие, 18,8% – некоммерческие (табл. 2.1).

Таблица 2.1. Распределение организаций по организационно-правовым формам

Организационно-правовая форма	Количество	Удельный вес, %
Коммерческие организации:	115 426	81,2
акционерные общества:	3639	2,6
открытые акционерные общества	2118	1,5
закрытые акционерные общества	1521	1,1
общества с ограниченной ответственностью	61 497	43,3
общества с дополнительной ответственностью	4878	3,4
унитарные предприятия	41 947	29,5
прочие	3465	2,4
Некоммерческие организации:	26 683	18,8
потребительские кооперативы	3757	2,6
учреждения	14 812	10,4
прочие	8114	5,8
Всего юридических лиц	142 108	100

Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и (или) распределяющие полученную прибыль между участниками (*коммерческие организации*) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (*некоммерческие организации*).

Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, унитарных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и иных формах, предусмотренных законодательством.

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в форме потребительских кооперативов, общественных или религиозных организаций (объединений), финансируемых собственником учреждений, благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законодательными актами.

Некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, природоохранных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и юридических лиц, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи в соответствии с законодательством, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ. Некоммерческие организации также могут создаваться для удовлетворения материальных (имущественных) потребностей граждан либо граждан и юридических лиц в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету деятельности некоммерческих организаций либо поскольку она необходима для выполнения государственно значимых задач, предусмотренных в их учредительных документах, соответствует этим задачам и отвечает предмету деятельности данных организаций.

Гражданский кодекс Республики Беларусь предусматривает следующие *виды собственности*:

- государственную:
 - республиканскую;
 - собственность административно-территориальных единиц (коммунальную);
- частную.

Структура юридических лиц Республики Беларусь по формам собственности приведена в табл. 2.2.

Таблица 2.2. Структура юридических лиц Республики Беларусь в зависимости от формы собственности на 1 января 2019 г.

Форма собственности	Число организаций		Строительство	
	единиц	в процентах к итогу	единиц	в процентах к итогу
Государственная собственность:	16 025	11,3	219	2,1
республиканская	1879	1,3	17	0,1
коммунальная	14 146	10,0	202	2,0
Частная собственность	117 870	82,9	9687	94,5
Иностранная собственность	8213	5,8	346	3,4
Всего юридических лиц	142 108	100	10 252	100

По критерию численности работающих предприятия подразделяют на *микроорганизации* – до 15 работающих; *малые организации* – от 16 до 100 работающих; *средние* – от 101 до 250; *крупные* – свыше 251.

Сектор *малого предпринимательства* является неотъемлемым, объективно необходимым элементом любой развитой хозяйственной системы, без которого экономика и общество в целом не могут существовать и развиваться.

Малые предприятия могут принимать различные организационно-правовые формы: общества с ограниченной и дополнительной ответственностью, товарищества и др.

Назначение малого бизнеса в экономической системе государства заключается в том, что он помогает налаживать связи крупного бизнеса с потребителями. Кроме того, малые предприятия являются поставщиками многообразных товаров (работ, услуг) для крупных корпораций, для которых малые объемы работ экономически невыгодны.

Малое предпринимательство в Беларуси в соответствии с законодательством существует в двух формах: юридические лица и индивидуальные предприниматели.

По принадлежности капитала и соответственно **по контролю над предприятием** выделяют государственные, иностранные и совместные предприятия.

Иностранным предприятием считается такое предприятие, в уставном капитале которого иностранный капитал составляет 100%. Оно может создаваться путем учреждения иностранным инвестором на базе зарубежных инвестиций, полностью ввезенных из другого государства, либо на базе имущества, приобретенного у собственников в республике за конвертируемую валюту или валюту, используемую на территории, если она была получена в республике в виде прибыли от иностранных инвестиций, разрешенной коммерческой деятельности или путем обмена конвертируемой валюты в банках республики.

Организация и деятельность иностранных предприятий в стране местонахождения определяются законодательством страны, которое устанавливает порядок регистрации компаний, их правовое положение, размер налогообложения, порядок перевода прибылей, подчинение трудовому законодательству данной страны и др.

Понятие «иностранное предприятие» не обозначает отдельной организационно-правовой формы, а лишь указывает на формирование капитала.

Целями создания иностранных и совместных предприятий являются:

- привлечение инвестиций;
- трансферт высоких технологий, новейшей техники;
- совершенствование системы управления, организационной структуры;
- интеграция в мировую экономику.

При частичном использовании иностранного капитала предприятие является **совместным**. Оно создается путем вложения капитала двумя или более независимыми друг от друга учредителями, которые совместно владеют предприятием и пользуются результатами его деятельности. Учредителями совместного предприятия могут быть как юридические, так и физические лица.

2.3. Коммерческие организации

Хозяйственные общества и товарищества. В обществах (товариществах) участники отделены от имущества общества. Имущество, созданное за счет

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
ПРЕДИСЛОВИЕ	5
РАЗДЕЛ I. СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ВИД ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
Глава 1. Экономическое значение строительства	7
1.1. Национальный строительный комплекс Республики Беларусь	7
1.2. Строительная продукция. Техничко-экономические особенности строительства	12
1.3. Жизненный цикл строительного объекта	15
Глава 2. Организационно-правовые формы субъектов хозяйствования	17
2.1. Характеристика предприятия и виды его деятельности	17
2.2. Понятия субъекта хозяйствования и организационно-правовых форм хозяйствования	21
2.3. Коммерческие организации	25
2.4. Некоммерческие организации	29
2.5. Уставный фонд организаций: формирование и пополнение	31
2.6. Порядок создания и прекращения деятельности организации	32
2.7. Организационные формы крупного бизнеса	36
2.8. Формы организации производства	40
Глава 3. Экономические отношения участников в строительстве	47
3.1. Участники инвестиционной деятельности	47
3.2. Способы ведения строительства (организационные формы строительства)	51
Глава 4. Взаимодействие субъектов хозяйствования в строительстве	53
4.1. Закупки товаров (работ, услуг) при строительстве объектов	53
4.2. Порядок организации и проведения процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве объектов	57
4.3. Торги в форме открытого и закрытого конкурса	59
4.4. Лица, участвующие в организации и проведении подрядных торгов (торгов), и их функции	62
	471

4.5. Процедура предварительного квалификационного отбора участников	64
4.6. Конкурсная документация для проведения подрядных торгов на выполнение работ при строительстве объектов	68
4.7. Порядок проведения подрядных торгов	73
4.8. Организация и проведение переговоров	79
4.9. Порядок формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов	86
4.10. Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда	93
4.10.1. Договор строительного подряда. Предмет договора. Документы и сведения, необходимые для заключения договора	93
4.10.2. Порядок заключения договора подряда	95
4.10.3. Обеспечение строительства проектной документацией и материальными ресурсами.	96
4.10.4. Порядок организации выполнения работ	97
4.10.5. Порядок расчетов за выполненные работы.	98
4.10.6. Порядок сдачи результата строительных работ	102
4.10.7. Порядок изменения и расторжения договора строительного подряда	103
4.11. Ответственность сторон при неисполнении договора подряда.	107
4.12. Порядок расчетов между заказчиком и подрядчиком.	108

РАЗДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ ОРГАНИЗАЦИИ 115

Глава 5. Основные средства в строительстве 115

5.1. Основные средства в строительстве: определение и классификация.	115
5.2. Оценка основных средств	119
5.3. Физический и моральный износ.	129
5.4. Амортизация основных средств	134
5.5. Показатели и пути повышения эффективности использования основных средств	147
5.6. Аренда. Виды аренды. Договор аренды. Арендные платежи	152
5.6.1. Понятие аренды. Договор аренды	152
5.6.2. Порядок сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности	157
5.6.3. Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей.	159

5.6.4. Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности	163
5.7. Лизинг	166
5.7.1. Понятие лизинга	166
5.7.2. Особенности заключения, исполнения и прекращения действия договора лизинга (сублизинга) с лизингополучателями – физическими лицами	178
5.7.3. Классификация видов лизинга	179
5.7.4. Лизинговые платежи.	182
Глава 6. Нематериальные активы	186
6.1. Понятие нематериальных активов	186
6.2. Классификация нематериальных активов	188
6.3. Определение стоимости и амортизация нематериальных активов.	191
Глава 7. Оборотные средства строительных организаций.	197
7.1. Состав оборотных средств и источники их формирования	197
7.2. Источники формирования оборотных средств	201
7.3. Нормирование оборотных средств в строительстве	202
7.4. Показатели и пути повышения эффективности использования оборотных средств	207
7.5. Логистика в строительстве.	212
Глава 8. Трудовые ресурсы и эффективность их использования.	217
8.1. Понятие трудовых ресурсов.	217
8.2. Распределение трудовых ресурсов	218
8.3. Статистика численности работающих	221
8.4. Расчет плановой численности работающих и нормирование труда.	224
8.5. Производительность труда как экономическая категория.	228
8.6. Показатели производительности труда	230
8.7. Повышение производительности труда.	233
8.8. Экономический подход к контролю за состоянием охраны труда	236
Глава 9. Заработная плата. Формы и системы оплаты труда в строительстве	240
9.1. Виды заработной платы	240
9.2. Организация заработной платы	246
9.3. Формы и системы оплаты труда	248
9.4. Тарифные системы оплаты труда	252
9.5. Бестарифные (гибкие) системы оплаты труда	258

РАЗДЕЛ III. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ	268
Глава 10. Затраты на производство строительного-монтажных работ	268
10.1. Затраты на производство и реализацию продукции как экономическая категория. Классификация затрат	268
10.2. Элементы затрат на производство и реализацию продукции	272
10.3. Себестоимость строительных работ	275
10.4. Планирование затрат на производство	280
10.5. Показатели экономической эффективности затрат на производство и реализацию продукции	281
10.6. Направления снижения затрат на производство и реализацию работ	284
Глава 11. Доходы и прибыль строительной организации.	286
11.1. Доходы в деятельности организации	286
11.2. Доходы по договору строительного подряда.	293
11.3. Добавленная стоимость в строительстве	295
11.4. Экономическая сущность и виды прибыли строительной организации.	298
11.5. Формирование и распределение прибыли организации	299
11.6. Рентабельность в строительном производстве	302
11.7. Резервы роста прибыли и рентабельности	305
Глава 12. Налоги и налогообложение	306
12.1. Сущность и функции налогов	306
12.2. Принципы налогообложения	308
12.3. Классификация налогов.	310
12.4. Элементы налогообложения	314
12.5. Налоговый контроль.	316
12.6. Налоги, сборы и отчисления, уплачиваемые из выручки от реализации продукции, работ, услуг.	318
12.7. Налоги, включаемые в себестоимость продукции и уплачиваемые из прибыли	319
12.8. Налоги и отчисления, источниками выплаты которых является доход физического лица	322
12.9. Особые режимы налогообложения	324
РАЗДЕЛ IV. УЧЕТ, ОТЧЕТНОСТЬ И ФИНАНСИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	329
Глава 13. Учет и отчетность в строительстве. Анализ деятельности организации	329
13.1. Бухгалтерский учет в строительстве	329

13.2. Виды отчетности	333
13.3. Аудиторская деятельность	337
13.4. Основы анализа производственно-хозяйственной деятельности строительных организаций.	339
13.5. Оценка стоимости строительной организации	342
Глава 14. Финансирование и кредитование в строительстве.	346
14.1. Финансы как экономическая категория	346
14.2. Финансовый менеджмент	347
14.3. Сущность и принципы кредитования. Формы кредита	349
14.4. Финансирование и кредитование жилищного строительства.	353
14.4.1. Жилищное строительство. Лизинг жилья	353
14.4.2. Государственная система жилищных строительных сбережений	360
14.4.3. Жилищные облигации	365
14.4.4. Долевое строительство объектов в Республике Беларусь	370
14.4.5. Ипотека в Республике Беларусь	377
14.4.6. Государственный заказ на строительство	382
РАЗДЕЛ V. РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	388
Глава 15. Инновации, их роль в экономике.	388
15.1. Инновации: понятие и экономическая значимость	388
15.2. Инновационный процесс.	391
15.3. Инновационная деятельность.	394
15.4. Классификация инноваций.	397
Глава 16. Инвестиции. Экономическая эффективность инвестиций	399
16.1. Инвестиции. Инвестиционная деятельность. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности.	399
16.2. Инвестиционный договор	401
16.3. Типы инвестиций.	409
16.4. Формы и источники финансирования инвестиционной деятельности.	410
16.5. Классификация инвестиций в зависимости от уровня риска	412
16.6. Фазы инвестиционной деятельности.	415
16.7. Показатели экономической эффективности инвестиций. Дисконтирование и капитализация затрат и результатов.	418
16.8. Экономия. Экономический эффект. Экономическая эффективность	429
16.9. Подходы к определению экономической эффективности.	432
	475

Глава 17. Прогнозирование и планирование хозяйственной деятельности	433
17.1. Сущность, принципы, формы планирования	433
17.2. Методы планирования и прогнозирования	436
17.3. Бизнес-планирование в строительных организациях	438
17.3.1. Бизнес-план организации	438
17.3.2. Бизнес-план инвестиционного проекта	440
17.3.3. Бизнес-план развития строительных организаций на год	442
17.3.4. Прогноз развития промышленных организаций, входящих в структуру Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, на пять лет	443
17.3.5. Прогноз развития строительных организаций, входящих в структуру Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, на пять лет	446
Глава 18. Конкурентоспособность организации и продукции	449
18.1. Теоретические основы конкурентоспособности	449
18.2. Конкурентоспособность организации и продукции	450
18.3. Оценка конкурентоспособности организации и продукции	456
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	466

Голубова, О. С.
Г62 Экономика строительства : учебное пособие / О. С. Голубова,
Л. К. Корбан. — Минск : Вышэйшая школа, 2021. — 476 с. : ил.
ISBN 978-985-06-3318-7.

Разработано в соответствии с нормативно-законодательными докумен-
тами Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами,
регулирующими вопросы экономики строительного производства, учебной
и научной литературой по данной тематике. Охватывает основные темы дис-
циплины «Экономика строительства».

Для студентов учреждений высшего образования дневной и заочной форм
обучения технических и экономических специальностей, изучающих дисципли-
ну «Экономика строительства», а также руководителей и специалистов, рабо-
тающих в строительной отрасли.

УДК 338.45:69(075.8)
ББК 65.31я73

Учебное издание

Голубова Ольга Сергеевна
Корбан Людмила Константиновна

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

Учебное пособие

Редактор *Т.В. Кульнис*
Художественный редактор *Т.В. Шабунько*
Компьютерная верстка *Ю.Н. Трусевич*
Корректор *Т.В. Кульнис*

Подписано в печать 17.05.2021. Формат 70×90/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 35,1. Уч.-изд. л. 32,3. Тираж 250 экз. Заказ 899.

Республиканское унитарное предприятие «Издательство “Вышэйшая школа”».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/3 от 08.07.2013.

Пр. Победителей, 11, 220004, Минск.
e-mail: market@vshph.com <http://vshph.com>

Открытое акционерное общество «Полиграфкомбинат им. Я. Коласа». Свидетельство
о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 2/3 от 10.09.2018. Ул. Корженевского, 20, 220024, Минск.

Отпечатано: Филиал № 1 ОАО «Полиграфкомбинат им. Я. Коласа».
Ул. Советская, 80, 225409, Барановичи.