

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский
университет) Высшая школа экономики и
управления Кафедра «Прикладная
экономика»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, ведущий экономист

_____ И.О. Фамилия
_____ 2019 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н.
доцент

_____ Т.А. Худякова
_____ 2019 г.

Совершенствование системы финансирования строительных проектов для
ООО «ЮжУралТеплострой»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
РАБОТЕ ЮУрГУ– 38.04.01.2019.301.ПЗ ВКР

Руководитель работы

к.э.н., доцент

_____ К.В. Кордапольцев
_____ 2019 г.

Автор работы

студент группы ЭУ-417

_____ Е.С. Волевач
_____ 2019 г.

Нормоконтролер

старший преподаватель

_____ М.Г. Трубеева
_____ 2019 г.

Челябинск 2019

Волевач Е.С. Совершенствование системы финансирования строительных проектов для ООО «ЮжУралТеплострой». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, ПЭ, 2019, 122 с., 2 ил., 36 табл., библиогр. список – 78 наим., 28 приложений, 23 л. раздаточного материала ф. А4.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью изучения существующих систем финансирования строительных проектов, а также разработки новой, усовершенствованной системы финансирования для предприятия ООО «ЮжУралТеплострой».

В первом разделе проведен анализ распространенных в России источников финансирования, характерных для инвестиционно-строительных проектов.

Во втором разделе проанализирована система финансирования предприятия, действовавшая до вступления изменений в законодательство об участии в долевом строительстве.

В третьем разделе предложены новые методы финансирования для предприятия в условиях отсутствия долевого строительства как источника финансирования.

Результатом проведенного исследования были выведены альтернативные решения в усовершенствовании системы финансирования для предприятия ООО «ЮжУралТеплострой».

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ИССЛЕДОВАНИЕ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ.	9
Методы финансирования инвестиционно-строительных проектов	9
1.2 Внутреннее финансирование	10
1.3 Внешнее и комбинированное финансирование	12
2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ПРЕДПРИЯТИИ ООО «ЮЖУРАЛТЕПЛОСТРОЙ».....	33
Организационно-экономическая характеристика предприятия ООО «ЮжУралТеплострой»	33
Анализ системы финансирования ООО «ЮжУралТеплострой»	35
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЯ ООО «ЮЖУРАЛТЕПЛОСТРОЙ».....	50
Анализ вариантов финансирования деятельности ООО «Южуралтеплострой».....	50
Анализ альтернативного варианта финансирования предприятия ООО «Южуралтеплострой»	57

ЗАКЛЮЧЕНИЕ	86
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	88
ПРИЛОЖЕНИЯ	4
ПРИЛОЖЕНИЕ А Динамика изменения ежемесячного объема выданных ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства в российской федерации, млн. р.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ Б График затрат на строительство.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ В График затрат на строительство с учетом проведения тендерного отбора.....	112
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Диаграмма Ганта графика работ по строительству первого дома с указанием необходимого финансирования	120
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Диаграмма Ганта графика работ по строительству второго дома с указанием необходимого финансирования	121
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Диаграмма Ганта графика работ по строительству третьего дома с указанием необходимого финансирования	122

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Выбранная тема актуальна, поскольку подход к финансированию строительных объектов на начальном этапе является наиболее важным для предприятия, а также является основным показателем успешной экономической эффективности и является залогом успешного результата деятельности данной организации, а также, в дальнейшем, её функционирования. Помимо того, положительный финансовый результат предприятия также важен для экономических партнеров, сотрудничающих с данным хозяйствующим субъектом.

Цель работы – разработка рекомендаций в рамках совершенствования системы финансирования строительных проектов для предприятия ООО «ЮжУралТеплострой».

Задачи работы:

- провести анализ существующих систем финансирования строительных проектов;
- изучить опыт работы предприятия;
- изучить систему финансирования строительных проектов на предприятии ООО «ЮжУралТеплострой»;
- уточнить понятие и классификацию источников финансовых ресурсов хозяйствующего субъекта;
- исследовать особенности действующей системы финансирования в данной строительной организации;
- исследовать данную организацию пообъектно, включая уже реализованные проекты, а также собрать информацию, касающуюся того, за счет каких средств финансирования были реализованы данные проекты;
- разработать направления по усовершенствованию существующей на предприятии системы финансирования на данном этапе деятельности предприятия.

Объект исследования – предприятие ООО «ЮжУралТеплострой».

В первом разделе проведен анализ распространенных в России источников финансирования, характерных для инвестиционно-строительных проектов, а также выявлены преимущества и недостатки данных источников финансирования. Особое внимание в данном разделе уделено таким видам финансирования как доленое строительство, а также проектное финансирование, так как именно эти виды источников финансирования инвестиционно-строительных проектов играют важную роль в разработке данной выпускной квалификационной работы.

Во втором разделе описана организационно-экономическая характеристика предприятия ООО «ЮжУралТеплострой». Также в данном разделе изучена и описана действующая система финансирования предприятия ООО «ЮжУралТеплострой» на примере построенного им многоэтажного жилого комплексного объекта, состоящего из трёх десятиэтажных домов в городе Миасс, строительство которого осуществлялось в 2014 – 2016 годах. Особое внимание в данном разделе уделено характеристике и анализу схемы погашения предприятием ООО «ЮжУралТеплострой» кредита, а также взаимосвязь погашения кредита и результатов долевого участия.

В третьем разделе данной выпускной квалификационной работы предложены два альтернативных способа усовершенствования системы финансирования для предприятия ООО «ЮжУралТеплострой» в условиях отсутствия долевого строительства как источника финансирования.

При написании выпускной квалификационной работы были использованы: действующая нормативно-законодательная база, профильная учебная литература ведущих отечественных и зарубежных ученых в сфере строительного производства, периодические издания за последние 5 лет, методические указания по написанию ВКР, а также аналитические данные, полученные непосредственно на предприятии.

Результаты работы рекомендуется использовать предприятию при совершенствовании своей системы финансирования строительных проектов.

1 ИССЛЕДОВАНИЕ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ.

Методы финансирования инвестиционно-строительных проектов

Выбор стратегии финансирования инвестиционно-строительных проектов заключается в определенной последовательности схем финансирования исходя из особенностей проекта и влияющих на него факторов[25].

По видам источников финансирования, различают следующие соответствующие разновидности схем финансирования инвестиционно-строительных проектов:

- 1) финансирование инвестиционно-строительных проектов из внутренних источников (нераспределенная прибыль, амортизация);
- 2) финансирование инвестиционно-строительных проектов из внешних источников:

Увеличение собственных средств предприятия (прямые инвестиции, публичное размещение акций (IPO)).

Заемные средства:

- облигации – заемные средства без залога (внутренние облигации и евро-облигации);
 - займы (заемные средства с залогом);
- 3) Финансирование инвестиционно-строительных проектов с помощью комбинированных источников:
 - проектное финансирование.

В кризисных условиях для девелопера важно выбрать правильную финансовую стратегию для реализации своих проектов.

Основные виды внутренних и внешних источников финансирования инвестиционно-строительных проектов представлены на рисунке 1 [25].



Рисунок 1 – Источники финансирования строительной отрасли

Внутреннее финансирование

Основным источником финансирования строительных компаний в мире является внутреннее финансирование [10]. Внутреннее финансирование предполагает финансирование инвестиционно-строительных проектов собственными средствами строительной компании. При этом непосредственное финансирование осуществляется посредством формирования собственного бюджета проекта за счет тех средств, которые формируются вследствие функционирования организации (в основном за счет чистой прибыли).

Также, в качестве собственных источников предприятия могут выступать амортизационные отчисления. Они формируются вследствие переноса стоимости основных средств (производственных фондов) предприятия на стоимость готовой продукции, в связи с тем, что в течение длительного периода времени, основные производственные фонды изнашиваются. Использование амортизационных отчислений, как источника финансирования инвестиционно-строительных проектов возможно тогда, когда начисления средств на амортизацию осуществляются периодически и возобновление происходит регулярно, по истечении продолжительного срока эксплуатации [25].

Внутреннее финансирование ограничивает возможности строительных организаций в пользовании собственными средствами из-за большой стоимости возведения объектов недвижимости, поэтому внутреннее финансирование имеет смысл при реализации малых и средних инвестиционных проектов, так как предполагают более высокую прибыль (собственные средства (собственный капитал) организации формируется и его рост происходит, в основном, как раз таки за счет получаемой чистой прибыли), за счет отсутствия издержек на привлеченный и заемный капитал (например, при реализации таких объектов, как жилые дома и комплексы, небольшие торговые комплексы и т.д.) [42]. Также этот вид финансирования дает возможность строительной компании целиком осуществлять контроль над инвестиционно-строительными проектами и исключить влияние третьих лиц (банков, фондов и т.д.) на принимаемые управленческие решения. Несмотря на все вышесказанное, изымание собственных средств из оборота предприятия негативно влияет на финансовую устойчивость и, в итоге, может стать причиной банкротства [56]. Кроме того, характерной чертой этого вида источника финансирования является отсутствие контроля эффективного использования средств. Финансирование крупных инвестиционно-строительных проектов, по большей части невозможно реализовать за счет внутреннего финансирования, так как в данном случае необходим большой объем капиталовложений, которым, как правило, строительная организация не располагает [11]. Тем не менее, внутреннее финан-

сирование за счёт реинвестирования [25] прибыли строительной организацией в новые инвестиционно-строительные проекты, является самым малостоящим видом финансирования.

Внешнее и комбинированное финансирование

Внешнее финансирование – это финансирование, предполагающее использование внешних источников. Такими источниками могут выступать средства [25] государства, привлеченные средства инвесторов (юридических лиц), а также иностранных инвесторов кредитование различных финансовых (банки, фонды) и нефинансовых организаций, привлечение средств со стороны долевых участников строительства (физических и юридических лиц) [30], а также эмиссия ценных бумаг. Общий первоначальный бюджет создается за счет накопления инвестиций и заемных средств. Внешнее финансирование, в отличие от внутреннего, даёт возможность привлечь больше финансовых ресурсов, а также гарантировать осуществление контроля за их расходованием. Тем не менее, в данном случае, компания лишается части самостоятельности из-за накладываемых на нее долговых обязательств.

Комбинированное финансирование – такой вид финансирования, который предполагает применение [25] внешних и внутренних источников вместе. Данный метод сочетает в себе положительные и отрицательные стороны внешних и внутренних источников.

Отличительные признаки вышеперечисленных источников финансирования представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Особенности внешних источников финансирования

Вид финансирования	Характерные черты
Внутренние источники	Финансирование посредством нераспределенной прибыли и амортизационных отчислений строительной организации
	Отсутствие затрат на заемный или привлеченный капитал
	Абсолютное контролирование над инвестиционно-строительными проектами

Окончание таблицы 1

Вид финансирования		Характерные черты
Внешние источники	Увеличение собственных средств предприятия (прямые инвестиции, публичное размещение акций (IPO))	Доля собственности инвестора обычно определяется из соотношения инвестиций ко всему капиталу инвестиционно-строительных проектов
		Риск потерь вложений в проект у инвестора, в случае финансового провала проекта [25]
		Строительная организация получает добавочные издержки в форме выплат за заемный или привлеченный капитал (Capital Cost) в случае положительного финансового результата проекта
		Заинтересованность инвестора в инвестиционно-строительных проектах и их рентабельности
		Как правило, инвестор вправе продать свою долю в инвестиционно-строительных проектах
		Способность инвестора с высокой долей оказывать влияние на управленческие решения в инвестиционно-строительных проектах
	Облигации (заемные средства без залога)	Владелец облигаций, имеющий право получить в установленный срок её номинальную стоимость в денежной форме или в виде другого имущественного эквивалента от эмитента
		Не требует скорейшего погашения
		Строительная организация получает дополнительные издержки в виде выплат за привлеченный капитал (Capital Cost) в случае финансовой успешности проекта
		Владелец облигации не дополучит прибыль или потеряет часть денег в случае преждевременной выкупа или продажи данной ценной бумаги
		Держатели облигаций не могут влиять на управление инвестиционно-строительными проектами
	Займы – заемные средства с залогом	Финансирования на возвратной и возмездной основе
		Девелопер получает дополнительные издержки в виде выплат за привлеченный капитал (Capital Cost)
		Заем должен быть погашен в соответствии с договором
		Девелопер предоставляет залог для кредитора, в основном имущество компании (в том числе, долю в инвестиционно-строительных проектах)
В случае невозврата кредита девелопером залог изымается		
Комбинированные источники	Привлечение в проект внешних и внутренних источников	Сочетает в себя в равной степени преимущества и недостатки внутренних и внешних источников

Аспекты, действующие на выбор стратегии финансирования со стороны девелопера:

- стоимость финансового ресурса (Capital Cost);
- риски вложений в проект [25];
- сложность привлечения финансовых ресурсов;
- степень открытости компании.

Чем более открыта организация, тем больше финансовых инструментов она имеет возможность применить. Другими словами, чем конкретнее структура бизнес-процессов в инвестиционно-строительных проектах, тем инвестор охотнее вкладывает свои средства, так как он стремится свести риски к минимуму [61].

Согласно статистике, российские строительные компании зачастую выбирают дорогие финансовые инструменты, а не открытые. Поэтому наиболее распространенными финансовыми инструментами в отечественном девелоперском бизнесе являются:

- кредитование;
- прямые инвестиции со стороны партнеров;
- облигационные займы в России;
- облигационные займы за рубежом;
- публичное предложение ценных бумаг (Initial Public Offering, IPO);
- проектное финансирование.

Предпосылкой, благодаря которой в строительной сфере в России преобладает кредитование коммерческих банков, является низкая стоимость и высокая доступность этого вида финансирования проектов. При заключении договора строительной компании с банком, строительная компания рискует банкротством компании и потерей имущества. Самыми распространенными банками в России, которые предоставляют организациям кредиты под инвестиционно-строительные проекты, являются: ПАО «Сбербанк России» и группа «ВТБ» [25].

Финансирование за счет привлечения средств со стороны финансово-кредитных учреждений может осуществляться двумя способами: прямое кредитование инвестиционно-строительных проектов со стороны коммерческих банков и ипотечное кредитование физических лиц [40].

При прямом кредитовании инвестиционно-строительных проектов, кредиты зачастую оформляются в виде срочной ссуды, как правило, со сроком погашения 3 – 5 лет [55].

Ссуды бывают следующих видов:

- стандартная (погашение долга и выплата начисленных процентов выполняется равными частями);
- с неравномерными процентными платежами (в начальном периоде суммы платежей увеличиваются с постоянным фиксированным темпом, далее сумма платежей выплачивается равными долями);
- с изменяющейся суммой выплат (выплата процентов производится только во время льготного периода);
- с залоговым счетом (банковское учреждение открывает определенный счет, на который заёмщик перечисляет исчисленную определенную сумму залога, в качестве гарантии).

В мировой практике, также, в качестве финансирования на более долгосрочный период также используют ипотечное кредитование, которое может быть реализовано несколькими путями:

- с оформлением кредита под залог объекта с поэтапным предоставлением сумм кредита и включение элементов ипотеки;
- с оформлением закладной на имеющуюся недвижимость и получением под нее кредита на новое строительство;
- смешанное финансирование, кроме банковского кредита привлекаются дополнительные источники финансирования (средства государства, граждан и т.п.);

– заключение договора на куплю-продажу имеющейся недвижимости с отсрочкой передачи прав на нее на срок нового строительства.

Также банк может предоставить льготный период (отсрочки погашения основного долга).

Такой вид финансирования, как прямое кредитование, имеет ряд преимуществ, например такая возможность облегчает обслуживание кредита, но увеличивает фиксированные капитальные затраты (Capital Cost - затраты, которые представляют собой единоразовые расходы, возникшие при покупке зданий [25], сооружений, оборудования и земли, необходимые для производства товаров или оказания услуг), так как процент будущего платежа начисляется на сумму невыплаченного долга. Также, среди преимуществ этого метода финансирования, можно выделить снижение зависимости строительных организаций от поступления средств от продажи квартир дольщикам и соблюдение нормативных сроков строительных работ и строительства в целом. Отличительной особенностью прямого кредитования инвестиционно-строительных объектов является преимущество, которое заключается в увеличении чистой прибыли от продажи квартир по более высокой стоимости на более поздней стадии строительства, а также по завершении процесса строительства, в отличие от долевого строительства.

Среди отрицательных особенностей такого вида финансирования, как прямое кредитование, можно выделить следующие черты:

- высокая стоимость используемых ресурсов;
- высокий уровень зависимости строительной организации от банка-кредитора;
- раскрытие полного объема информации и деталей о проекте банку, что может повлечь за собой утечку этой информации;
- применение высокой ставки дисконта при оценке активов предприятия в качестве залога [27, с. 77].

Ипотечное кредитование физических лиц осуществляется на первичных или вторичных рынках под залог приобретаемого жилья. Несмотря на то, что этот ме-

тод работает вполне себе опосредованно (в том смысле, что финансовые средства, выдаваемые коммерческими банками физическим лицам, принимают участие в процессе строительства), такой вид финансирования обеспечивает приток денежных средств в строительную отрасль. Тем не менее, нет никаких гарантий того, что такой потенциальный источник финансирования будет достаточным для обеспечения активного строительства жилой недвижимости [33].

Отличительным признаком ипотечного кредитования является тот факт, что в случае неплатежеспособности со стороны заемщика, погашение его долга будет осуществляться за счет оставленного со стороны заёмщика залога. Вследствие этого необходимым составляющей этого механизма считается оценка имущества [25].

Если инвестиционно-строительные проекты являются капиталоемкими и находятся под осуществлением надежного заемщика, то в таком случае, банк может предоставить открытие кредитной линии. Банк обязуется перед заемщиком выдавать транши (кредиты) в период обозначенного договорного времени по мере необходимости и в пределах установленного лимита. Такого рода механизм является интересным с экономической точки зрения для обеих сторон. Выгодой для заемщика является значительное сокращение времени на оформление кредита и уменьшение объема накладных расходов благодаря отсутствию потребности в оформлении очередного кредита. Для кредитора такой механизм выгоден сокращением издержек по обслуживанию кредита и снижением риска невозврата долга со стороны заемщика. Но так как договор между банком и заёмщиком является долгосрочным, то для банка возрастает риск неопределенности в связи с непредсказуемостью и изменчивостью финансового рынка [39].

Еще одним распространённым видом инструмента финансирования является привлечение средств со стороны инвесторов посредством продажи доли в инвестиционно-строительном проекте. В качестве инвесторов зачастую выступают компании, желающие диверсифицировать, другими словами разнообразить свой портфель активов [17].

Менее известными способами финансирования считаются инструменты рынка ценных бумаг – облигационные займы, выпуск еврооблигаций, первичное публичное размещение (IPO), акции строительной компании, и ипотечные ценные бумаги. Это связано с закрытостью строительных компаний в России. Поэтому те компании, которые всё же используют данный метод финансирования, можно охарактеризовать как надёжные объекты для инвестирования, так как они подчёркивают всю прозрачность [25] своей деятельности.

Альтернативным способом повышения доходности инвестиционно-строительных проектов может выступать такой инструмент как выпуск облигаций.

Облигации обладают следующими достоинствами:

– облигации подразумевают собой привлечение средств на долгосрочный период, то есть, по сравнению с банковскими кредитами, облигации не требуют скорого погашения;

– держатели облигаций, в отличие от держателей акций, не обладают всеми шансами повлиять на управление инвестиционно-строительными проектами. Тем не менее, не смотря на высокую привлекательность данного инструмента привлечения финансовых средств, облигации, выпускаемые российскими строительными компаниями, считаются ценными бумагами низкого качества. Основаниями для этого считается невысокая ликвидность и высокие риски, в связи с низким уровнем финансовой отчетности. Вследствие вышеперечисленных факторов, практика показывает, что инвесторы не склонны приобретать такие облигации.

Привлечение дополнительных финансовых средств путем первичного публичного размещения акций – IPO (Initial Public Offering), является наиболее сложным инструментом [25]. Смысл данного инструмента заключается в продаже части строительной компании с помощью акций, проданных ею, а значит и реализуемых проектов, на открытом рынке (специальной площадке) множеству частных инвесторов. При этом строительная компания привлекает значительный объем денежных средств в свои инвестиционно-строительные проекты, но имеет воз-

возможность не уплачивать проценты и не возвращать средства. Таким образом, Capital Cost минимален или равен нулю. Обычно строительная компания размещает 30% процентов своей компании, так как это позволяет сохранять контроль над своим бизнесом. Однако вывод компании на IPO приводит к тому, что при ухудшении прибыльности девелоперских проектов (снижение продаж квартир, офисных площадей и т.п.), стремительно снижается стоимость акции на бирже, что приводит к резкому снижению капитализации инвестиционных проектов, а значит, компания становится финансово неустойчивой [25].

В России, всего нескольким строительным компаниям удалось выйти на IPO, среди них: AFI Development, ГК «ПИК», ОАО «Открытые Инвестиции», ГК «ЛСР», ОАО «РТМ». Однако в период кризиса это сыграло отрицательную роль для данных компаний.

Заинтересованность строительных компаний в облигациях можно обосновать низкой стоимостью привлекаемых средств. В качестве примера можно привести долевое строительство, при котором производится продажа квартир с низкой маржой (с низкой валовой прибылью, то есть с небольшой разницей между выручкой от продажи квартир и их себестоимостью), при строительстве жилых домов еще на нулевой стадии цикла строительных работ (начало строительства), что может привести к упущенной выгоде. Этот способ финансирования характеризуется такой чертой, как разделение права собственности и владения объектом между участниками и встречается в 90% проектов многоквартирных домов. В случаях, когда применяется долевое строительство, денежные средства для строительства недвижимых объектов привлекаются за счет участников долевого процесса, так называемых дольщиков (граждан, физических и юридических лиц, заключивших договор на участие в долевом строительстве). В конце получения разрешения на сдачу объекта в эксплуатацию, компания-застройщик (юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом № 214 на основании полученного разрешения на

строительство [1]) обязана передать этот объект участникам долевого строительства. Документы, устанавливающие право собственности на жилье формируются и выдаются дольщикам также по окончании процесса строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Тем не менее, такой источник имеет такие плюсы, как увеличение капитала предприятия на раннем сроке строительства и досрочное начало реализации квартир. В России приобретается с заключением договоров долевого участия 78,7 процентов жилых новостроек. Размеры финансирования жилищного строительства в России (по данным источника Дом.рф) представлены на рисунке 2.

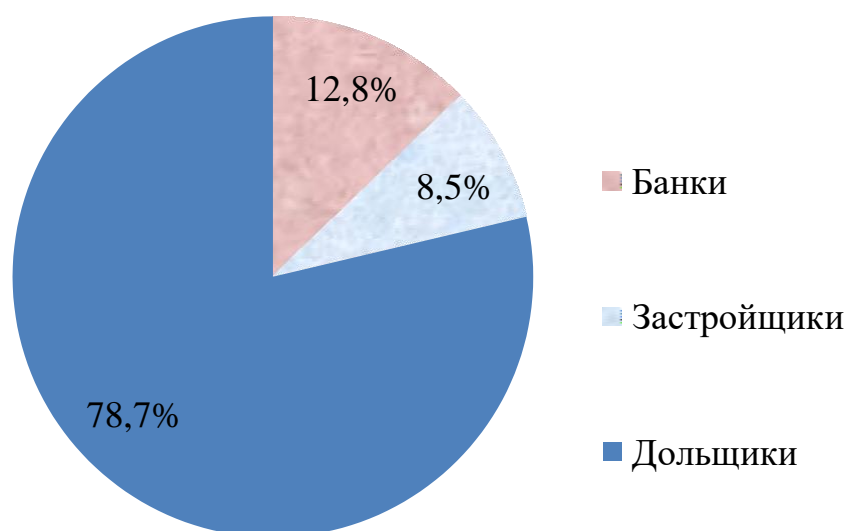


Рисунок 2 – Финансирование жилищного строительства в России

Доли сделок с ипотекой при покупке строящегося жилья представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Доли сделок с ипотекой при покупке строящегося жилья

Год	Доля, %
2015	32
2016	48
2017	48
2018	56

Согласно официальным данным Росреестра, ниже приведена статистика ввода в действие жилых домов в России с 2014 по 2017 года, которая представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Ввод в действие жилых домов в России

Годы	Всего введено, млн. м ² общей площади жилых помещений	в том числе		Удельный вес в общем вводе жилых домов, построенных, процентов	
		населением за счет собственных и привлеченных средств	жилищно-строительными кооперативами	населением за счет собственных и привлеченных средств	жилищно-строительными кооперативами
2014	84,2	36,2	0,4	43,0	0,4
2015	85,3	35,2	0,6	41,2	0,7
2016	80,2	31,8	1,0	39,6	1,2
2017	79,2	33,0	0,8	41,6	1,0

Ввод в действие жилых домов в России, а так же в Уральском федеральном регионе в целом и в Челябинской области, по данным Росреестра, представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Ввод в действие жилых домов в России, а так же в Уральском федеральном регионе в целом и в Челябинской области

Год	Всего, тыс. м ² общей площади жилых помещений				Удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в общем вводе жилья, процентов			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация	84191	85350	80240	79224	43,0	41,2	39,6	41,6
Уральский федеральный округ	7977	7948	6381	6302	38,6	37,4	33,0	36,3
Челябинская область	2002	1782	1316	1417	38,6	43,3	34,5	36,6

Строительство жилых домов в Челябинской области, в Уральском федеральном регионе, а так же в России в целом в январе – марте 2019 года, исходя из об-

щей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию, по данным Росреестра, представлено в таблице 5.

Таблица 5 – Строительство жилых домов в России, а так же в Уральском федеральном регионе в целом и в Челябинской области в январе – марте 2019 года

	Введено, тыс. кв.м общей площади жилых помещений			Из общего объема – введено населением, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	
	за период с начала года	в том числе за март	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	14780,9	5575,7	94,4	7696,1	92,4
Уральский федеральный округ	978,6	467,6	86,2	523,9	69,2
Челябинская область	243,5	108,6	80,2	136,5	69,4

В России, за последние семь лет, рынок долевого строительства вырос в три с половиной раза. Такие показатели можно охарактеризовать как достаточно высокие. Согласно данным Росреестра, можно привести статистику заключений договоров долевого участия, которая представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Статистика заключений договоров долевого участия в России

	Всего за 2016 год	Всего за 2017 год	2018 год							Всего за 7 месяцев 2018 года
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	
Российская Федерация	701810	699473	48100	51997	59477	59504	60381	54894	56818	395377

Окончание таблицы 6

	Всего за 2016 год	Всего за 2017 год	2018 год							Всего за 7 месяцев 2018 года
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	
Всего по Центральному ФО	219491	244315	18273	19021	19954	21071	20929	18626	20840	138714
Москва	48867	71298	6399	7069	7072	8389	8637	7481	8570	53617
Всего по Уральскому ФО	46243	35869	1668	2820	3767	2560	3979	2704	2387	23139
Челябинская область	15875	8586	449	530	614	802	656	803	777	4631

Тем не менее, несмотря на такой высокий уровень использования договоров долевого участия, недобросовестное отношение некоторых застройщиков привело к тому, что на данный момент в семидесяти регионах России имеются объекты затянувшегося по времени строительства иными словами долгострои. По данным Федеральной службы государственной статистики на начало июня 2018 года число договоров долевого строительства превысило один миллион, а объём привлечённых на строительство средств достиг 3,4 триллиона рублей. На первое января 2018 года мы имели 836 проблемных объектов – это 1101 дом, а уже на первое апреля – 842 объекта, 1261 дом. То есть за четыре месяца их число приросло на 150 домов. В настоящий момент, согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в России ситуация обстоит следующим образом:

- всего 72 субъекта РФ, в которых применяется долевое строительство;
- более 1 100 000 договоров о долевом участии зарегистрировано;
- более 1500 недостроенных проблемных объектов;
- 36 с половиной тысяч человек находятся в реестре.

В связи с этим, долг граждан по ипотекам, взятым под залог договоров о долевом участии, составляет около одного триллиона рублей.

Согласно данным Банка России за январь – сентябрь 2018 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства накопленным итогом составил 613,1 миллиардов рублей, что на 40,6 процентов больше аналогичного показателя 2017 года, который составил 436,0 миллиардов рублей. Динамика изменения ежемесячного объема выданных ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства в Российской Федерации представлена в приложении А. Рассматривая и изучая данное приложение, несложно заметить, что статистика, к сожалению, идёт нарастающая.

В связи с вышеперечисленными проблемами, в России набирает популярность проектное финансирование инвестиционных проектов. Особенностью данного инструмента является способ возврата вложений средств, основанный на генерируемых доходах инвестиционно-строительных проектов [25]. Таким образом, для всех участников проекта главную роль играют инвестиционные качества строительного проекта. Другой отличительной чертой данного инструмента является возможность слияния различных средств: банковских, государственных, коммерческих и т.п. Основными особенностями проектного финансирования являются:

- обособленность строительного проекта от девелоперской компании, путем создания проектной компании, действующей в рамках инвестиционно-строительного проекта;

- концентрация крупных капиталовложений в одном месте путем объединения всех источников капитала, привлеченных для реализации инвестиционно-строительного объекта;

- возврат вложенных средств осуществляется только за счет доходов, генерируемых самим проектом;

- проектное финансирование предполагает тщательную оценку инвестиционно-строительного проекта с учетом разных критериев

(технико-экономического, экологического, финансового и т.п.);

– распределение рисков среди участников проекта на основе их специализации.

Однако данный механизм обладает такими недостатками как:

– высокие затраты заемщика на предоставление заявки в банк, так как заемщику требуется подготовить детальные технико-экономическое обоснование инвестиционно-строительного проекта, отчеты по экологической экспертизе и другие виды отчетности [25];

– низкая скорость привлечения средств или долгий период принятия решения о финансировании заимодавцем в результате тщательной оценки инвестиционно-строительного проекта банком и большим объемом работ по организации финансирования. К примеру, в случае принятия решения о создании консорциума требуются дополнительные временные затраты на оформление договоренностей с другими банками;

– потеря независимости заемщиком вследствие требований заимодавца контроля над проектом. Зачастую заимодавцы проектного финансирования, контролируют денежные потоки для покрытия текущих расходов и выплат дивидендов;

– высокая стоимость привлечения средств вследствие снятия с заемщика части риска;

– заимодавцы привлекают страховые механизмы, для распределения рисков, что также приводит к дополнительным финансовым и временным издержкам.

Преимущественной чертой проектного финансирования является то, что оно не несет угрозы больших рисков, а также имеет адресно-целевой характер. Характер возможных рисков весьма специфичен и обусловлен задачами реализации проекта. Главное преимущество такого вида финансирования состоит в том, что оно позволяет сформировать достаточно большие финансовые ресурсы для решения конкретной задачи благодаря большому количеству участников процесса.

Проектное финансирование с экономической и юридической точки зрения используется в целях финансирования (через юридическое лицо или специализированную на этом проектную компанию) и реализации конкретного проекта, при-

чем, зачастую, используется для финансирования именно нового, а не ранее созданного проекта. Вложенные средства при этом возвращаются за счет прибыли от реализации данного проекта, при этом доля привлеченного капитала обычно составляет большую часть всего объема инвестиций (около 70 – 80%).

Существует три разновидности проектного финансирования:

- финансирование с полным регрессом на заемщика;
- финансирование без регресса на заемщика;
- финансирование с ограниченным регрессом на заемщика.

Первый тип финансирования основывается на том, что организация-заёмщик принимает на себя все риски, связанные с реализацией своего проекта, и применяется для финансирования некрупных проектов с низким уровнем рентабельности.

Второй тип финансирования основывается на том, что кредитор берет на себя все риски, связанные с реализацией проекта.

Третий тип проектного финансирования предусматривает, кредиторы и заемщик, распределяют риски между собой, и таким образом все участники процесса заинтересованы в положительном финансовом результате от реализации данного проекта. Такой вид финансирования является наиболее распространенным.

Новая система финансирования. Согласно принятому законодательству, доленое участие в строительстве как способ привлечения инвестиционных средств перестанет использоваться до 2020 года. Вместо него будет использоваться проектное финансирование, которое отличается тем, что при этой схеме финансирования, средства будут привлекаться с помощью банковских кредитов. Основное отличие проектного финансирования от долевого участия состоит в том, что теперь в отношениях между застройщиком и покупателем появится новый посредник, которым будет выступать банковское учреждение. Проектное финансирование позволит банкам контролировать строительный процесс: банк сможет оказывать влияние на распределение поступающих денежных средств, а также осуществлять наблюдение за деятельностью застройщика. Такой мониторинг банковское учре-

ждение будет проводить на протяжении всех этапов реализации строительного проекта. При нарушении сроков строительства, потери финансовой устойчивости застройщика или других отрицательных факторов, способных оказать влияние на строительство объекта, это позволит заменить застройщика на другую, более стабильную, компанию. Все риски при проектном финансировании будут возложены непосредственно на банковское учреждение. А банк, со своей стороны, будет более осторожно рассматривать варианты кредитования застройщика. Это приведет к тому, что застройщики не смогут использовать такой метод как старт продаж квартир еще «на стадии котлована».

Чтобы понять, какие инструменты кредитования доступны для застройщиков, необходимо обратить внимание на структуру расходов на строительство. Сюда входит 20% на затраты на приобретение земельного участка, 15% на стоимость подготовки и согласования проектной документации, 25% на затраты на прокладку коммуникационных сетей и прилегающей инфраструктуры и 40% – на себестоимость проведения строительно-монтажных работ. В соответствии с 214-ФЗ с 1 июля 2018 года, получение кредитных средств застройщиком возможно только целевым образом, то есть под конкретный проект. Банки готовы предоставить целевой заем (кредит) только под имеющийся залог, к таким объектам можно отнести земельный участок, доля которого не превышает 20% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в общей смете на реализацию проекта. Такие условия приводят к существенному удорожанию стоимости строительства. В связи с этим застройщики чаще всего привлекали кредитные средства только на самом первом этапе, а основная доля финансирования проекта приходилась на капитал, собранный от участников долевого строительства.

Новая система проектного финансирования предполагает увеличение кредитных займов до 31% для застройщиков в общей смете инвестиционных затрат на реализацию проекта. При этом привлечение средств со стороны участников долевого строительства полностью прекратится. Данные изменения приведут к тому,

что сократится маржинальная прибыль застройщиков от строительных проектов, а стоимость квадратного метра, наоборот, вырастет для потенциальных покупателей. Привлечение кредитных средств застройщиками происходит после проведения предварительных работ: оформления прав на земельный участок, проведения изыскательских работ, подготовки проекта застройки, получения разрешения на строительство. Банк принимает в залог по рыночной стоимости, определенной независимой оценочной компанией, незастроенный земельный участок и имущественные права на строящееся жилье. Под имущественными правами понимается суммарная цена продажи всей возводимой недвижимости, без учета скидок. Чаще всего в многоквартирных жилых домах все помещения делятся на следующие виды: квартиры по количеству комнат, коммерческие помещения (например, торговые помещения на первом этаже и офисный блок на втором этаже), паркинг в подвале жилого дома.

При оценке стоимости продажи этой недвижимости, компания-оценщик проводит подробный анализ проекта и проведение расчета (изучает проект застройки, анализирует конкурентов, анализирует рынок в целом).

Таким образом, плюсами данной реформы являются следующие изменения:

- безопасность и защита покупателей новостроек, которым гарантируются страховые выплаты в размере не более 10 млн. рублей;
- становление рынка более «прозрачным» (сократится количество ненадежных, неопытных и непрофессиональных компаний);
- недопущение со стороны банков нецелевого использования застройщиками финансов, растрат и неэффективных вложений.

Проектное финансирование является привлекательным инструментом для реализации государственно-частного партнерства, что критически необходимо на протяжении периода экономического кризиса. В России данным инструментом, реализованы такие проекты, как «Голубой поток», «Морской старт», «Сахалин-2» и т.д.

Сравнительная характеристика источников финансирования представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Сравнительная характеристика источников финансирования

Источники финансирования		Достоинства	Недостатки
Внутренние источники		Высокая прибыльность за счет отсутствия издержек на привлеченный и заемный капитал	Ограниченный объем средств инвестиционно-строительных проектов, определенный чистой прибылью девелоперской компании
		Полный контроль над управлением проектом, вследствие отсутствия долговых обязательств	Вывод денежных средств из оборота девелоперской компании, приводит к снижению финансовой устойчивости.
		Быстрота, легкость, доступность привлечения средств в проект.	Возникает риск банкротства[25].
Внешние источники	Кредитование (ссуды, кредитные линии и т.п.)	Возможность привлечь средства в значительных масштабах под инвестиционно-строительные проекты	Сложность и длительность процедуры привлечения средств
			Риск потери контроля над управлением инвестиционно-строительными проектами
		Не требуется открытость девелоперской компании (не требуется раскрытие финансовой отчетности, бизнес-процессов и т.п.)	Высокий СС (Capital Cost), как результат уменьшение прибыли, вследствие необходимости выплат процентов по заемным источникам
		В случае непогашения задолженности кредиторы, займ погашается за счет средств и имущества девелоперской компании (включая новый инвестиционно-строительный проект), то есть компания становится банкротом	

Продолжение таблицы 7

Источники финансирования		Достоинства	Недостатки
	Прямые инвестиции от партнеров, IPO	Девелоперская компания не рискует потерять свои активы	Продажа доли в инвестиционно-строительных проектах, как результат ограничения над управлением инвестиционно-строительными проектами
Внешние источники	Прямые инвестиции от партнеров, IPO	Риск неудачного инвестиционно-строительного проекта, девелопер разделяет с партнерами. Это дает большую финансовую устойчивость компании	Уменьшение прибыли девелопера, вследствие выплат прибыли партнером, согласно проданным долям в инвестиционно-строительном проекте
		Быстрота привлечения, по сравнению с кредитами.	Резкое снижение капитализации инвестиционно-строительные проектов вследствие снижения [25] стоимости акции в случае плохих финансовых показателей
	Облигационные займы, еврооблигаций	Низкий Capital Cost Не требуется выплачивать проценты по привлекаемым средствам	Требование открытости девелоперской компании. Сложность и длительность процедуры привлечения средств
Комбинированные источники	Проектное финансирование	Не требуется возвращать привлеченные средства	Ограничение в управление инвестиционно-строительными проектами, вследствие влияния контрольных акционеров
		Возможность привлечь средства в значительных масштабах под инвестиционно-строительные проекты	Зависимость компании от стоимости акции на бирже
		Обособленность строительного проекта от девелоперской компании, снижает риск банкротства девелопера	Высокий Capital Cost

Окончание таблицы 7

Источники финансирования		Достоинства	Недостатки
		Возможность привлечь разные виды финансирования	Потеря независимости заемщиком, в следствии требования заимодавца контроля над проектом
		Возврат вложенных средств осуществляется только за счет доходов, генерируемых самим проектом.	Высокий Capital Cost
Комбинированные источники	Проектное финансирование	Разделение рисков среди участников проекта на основе их специализации	Низкая скорость привлечения средств.
			Дополнительные издержки, вследствие привлечения консультантов, страховых компаний и т.п.[25].

Выводы по первому разделу.

Все источники финансирования строительных проектов можно разделить на две большие группы:

- внешние источники финансирования;
- внутренние источники финансирования.

Внутренние источники финансирования представляют собой собственные средства организации, в качестве которых могут выступать:

- чистая прибыль;
- амортизационные отчисления;
- реинвестируемая часть внеоборотных активов.

В условиях постоянной нехватки собственных оборотных средств, всё более актуальным становится поиск альтернативных источников финансовых ресурсов, в качестве которых выступают заемные и привлечённые средства. Все эти средства можно разделить на три вида:

- 1) привлеченные средства инвесторов, в роли которых выступают юридические лица;

Привлеченные средства инвесторов, в свою очередь, включают в себя:

- государственные дотации, гранты, долевое участие;
- эмиссии акций.

2) привлеченные средства долевых участников, в роли которых выступают физические и юридические лица;

3) заемные средства финансово-кредитных институтов.

Заемные средства, как источники финансирования, включают в себя:

- эмиссии облигаций фирмы;
- кредит;
- лизинг.

С 1 июля 2019 года вступают в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и наступает эпоха проектного финансирования.

Несмотря на то, что проектное финансирование является относительно новой финансовой дисциплиной, в России данный вид финансирования является одним из наиболее встречающихся способов и активно используется на практике. Проектное финансирование – это финансирование инвестиционных проектов на условии гарантии возвратности вложений, который осуществляется за счет доходов самого проекта, которые он получит в результате своей реализации. При данном способе финансирования существует также особенная возможность – совмещение различных видов капитала: банковского, коммерческого, государственного, международного. Источниками финансирования при данной системе могут выступать средства международных финансовых рынков, финансовых, инвестиционных, лизинговых и страховых компаний.

2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ПРЕДПРИЯТИИ ООО «ЮЖУРАЛТЕПЛОСТРОЙ»

Организационно-экономическая характеристика предприятия
ООО «ЮжУралТеплострой»

В качестве объекта дипломного исследования выбрана организация ООО «ЮжУралТеплострой», зарегистрированная 12 мая 1997. Юридический адрес: 454045, Челябинская область, город Челябинск, улица Ярославская 1, офис 118.

6 ноября 2002 юридическому лицу ООО «Южуралтеплострой» присвоен ОГРН 1027400684893.

Регистратор – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области.

Адрес регистратора – 455038, Челябинская область, город Магнитогорск, проспект Карла Маркса, 158/1.

8 октября 2014 юридическое лицо поставлено на учет в налоговом органе, а также организации присвоен ИНН 7406002410.

Налоговый орган – Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Челябинска

ООО «ЮжУралТеплострой» входит в группу компаний ГК «Интар» (юридический адрес: 454008, город Челябинск, Комсомольский проспект 10, офисное здание, 3 этаж), которая является многопрофильным объединением, осуществляющим такие виды экономической деятельности, как:

- панельное строительство;
- сборно-монолитное строительство;
- разработку новейших технологий в производстве стройматериалов;
- реализацию новейших технологий в производстве стройматериалов.

Само предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» относится к малым предприятиям и занимается следующими видами деятельности:

- строительством жилых и нежилых зданий;
- производством строительных и монтажных работ.

Основной вид деятельности по ОКВЭД: 41.20 (Строительство жилых и нежилых зданий).

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

- 43.21 (Производство электромонтажных работ);
- 43.31 (Производство штукатурных работ);
- 43.33 (Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен);
- 43.39 (Производство прочих отделочных и завершающих работ);
- 43.91 (Производство кровельных работ);
- 43.99 (Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки);
- 43.99.1 (Работы гидроизоляционные);
- 46.73.6 (Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями);
- 55.20 (Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания);
- 56.10 (Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания);
- 56.10.1 (Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания);
- 56.10.3 (Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах);
- 56.30 (Подача напитков);
- 64.9 (Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению);
- 64.99.1 (Вложения в ценные бумаги);
- 64.99.3 (Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний);

- 68.10.21 (Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества);
- 68.10.22 (Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений);
- 68.2 (Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом);
- 68.32.2 (Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе);
- 71.1 (Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях);
- 71.12.5 (Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения);
- 71.12.6 (Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции);
- 79.11 (Деятельность туристических агентств);
- 82.99 (Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки).

Система финансирования данного предприятия будет далее рассмотрена на примере построенного им многоэтажного жилого комплексного объекта, состоящего из трёх десятиэтажных домов в городе Миасс, строительство которого осуществлялось в 2014 – 2016 годах.

Анализ системы финансирования ООО «ЮжУралТеплострой»

В 2014 – 2016 годах организация ООО «ЮжУралТеплострой» производила строительство жилого комплекса, состоящего из трёх десятиэтажных домов. Строительство данного комплексного объекта осуществлялось на протяжении 2 лет и двух месяцев, с октября 2014 года по ноябрь 2016 года. Далее на примере вышеуказанного многоэтажного жилого комплексного объекта более подробно рассмотрим систему финансирования этого предприятия и проанализируем ее эффективность.

Финансирование строительства данного комплекса производилось за счет заемных средств, а также за счет привлечения средств участников долевого строительства.

Заемные средства были сформированы за счет кредита на 300 000 000 рублей, на 2 года и 3 месяца, под 12% годовых. Все затраты на строительство велись согласно построенному графику, который представлен в приложении Б.

Согласно графику выполненных работ, мы видим, что общие расходы на строительство первого дома составили 155 711 655 рублей, расходы на строительство второго дома составили – 98 245 662 рублей, а расходы на строительство третьего дома составили – 93 019 997 рублей. И, таким образом, общие расходы на строительство трех домов данного комплексного объекта общим итогом составила 346 977 314 рублей. Тем не менее, стоит заметить, что предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» не брало кредит на всю эту сумму, потому что оно также использовало средства, привлекаемые с помощью договоров о долевой участии.

График общих затрат на строительство первого дома данного комплексного объекта представлен в таблице 8.

Таблица 8 – График затрат на строительство первого дома

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Аренда земли	30 204,17
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) (6 секций дом №2)	4 401 874,01
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) (6 секций дом № 1)	50 000,00
Тех.присоединение (электросети) (На 6 секций I очереди строительства Дом №2)	17 130 645,71
Тех. присоединение (электросети) (На 6 секций II очереди строительства Дом №1)	2 289 778,29
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) (в том числе 5 017 516 р. На 6 секций II очереди строительства)	8 320 000,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) (перемычка)	438 389,00
Вынос газа	431 671,00
Проектная документация	1 250 000,00
Авторский надзор	442 400,00
Строительный контроль (тех. надзор)	3 800 000,00

Окончание таблицы 8

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Реализация квартир	2 805 000,00
Реклама	1 537 000,00
Охрана	793 110,00
Накладные расходы	3 892 000,00
Подготовка территории строительства	852 992,59
Земляные работы (временные)	4 662 830,04
Устройство свайного поля, подпорной стенки	16 276 559,10
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	1 065 609,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 943 609,50
Устройство кровли	1 073 520,00
Монтаж системы отопления	2 353 118,24
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68
Электромонтажные работы	4 271 064,78
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	6 880 000,00
Отделочные работы по фасадам	670 000,00
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00
Лифты	3 210 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	6 295 528,00
Итого по I дому:	155 711 655

График общих затрат на строительство второго дома данного комплексного объекта представлен в таблице 9.

Таблица 9 – График затрат на строительство второго дома

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Аренда земли	144 587,28
Авторский надзор	252 800,00
Строительный контроль (тех. надзор)	960 000,00
Реализация квартир	2 000 000,00
Реклама	664 000,00
Охрана	403 200,00
Накладные расходы	3 040 000,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 777 759,10

Окончание таблицы 9

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	431 829,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 665 096,32
Устройство кровли	1 073 520,00
Монтаж системы отопления	2 353 118,24
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68
Электромонтажные работы	3 980 000,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	300 000,00
Отделочные работы по фасадам	670 000,00
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00
Лифты	3 210 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 775 000,00
Итого по II дому:	98 245 662

График общих затрат на строительство третьего дома данного комплексного объекта представлен в таблице 10.

Таблица 10 – График затрат на строительство третьего дома

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Аренда земли	144 587,28
Авторский надзор	94 800,00
Строительный контроль (тех. надзор)	360 000,00
Реализация квартир	750 000,00
Реклама	330 000,00
Охрана	151 200,00
Накладные расходы	1 140 000,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 625 759,10
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	734 147,71
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 983 112,57
Устройство кровли	1 073 520,00
Монтаж системы отопления	2 353 118,24
Монтаж системы водоснабжения и канализации	4 493 353,68
Электромонтажные работы	3 980 000,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	300 000,00
Отделочные работы по фасадам	670 000,00
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00
Лифты	3 210 000,00

Окончание таблицы 10

Наименование работ	Общая стоимость, руб.
Благоустройство (озеленение, малые формы)	2 775 000,00
Итого по III дому:	93 019 997

Конечная сумма привлекаемого кредита на выполнение всех этих вышеперечисленных видов работ по строительству данного многоэтажного жилого комплексного объекта, общим итогом, составила 300 000 000 рублей.

С началом строительного процесса, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» оформило кредитную линию под залог недвижимости в банке ПАО «Челиндбанк». Так как кредит брался под залог недвижимости, то размер процентной ставки был ниже, чем он обычно составляет в случае оформления ипотечного кредита. Банк открыл кредитную линию на срок 2 года и 3 месяца, по ставке процента, равной 12% годовых.

Кредиты брались постепенно – раз в каждые три месяца на протяжении всего процесса строительства (с октября 2014 года по ноябрь 2016 года).

Весь период, в течение которого брались займы и производились выплаты по кредиту банку, можно разделить на последний квартал 2014 года, а также на 12 условных кварталов (три квартала 2015 года, три квартала 2016 года, а также три квартала 2017 года), можно описать в виде кредитной линии. Обозначим первые три месяца 2015 года первым кварталом. Апрель, май и июнь 2015 года назовём вторым кварталом. Июль, август и сентябрь 2015 года назовём третьим кварталом, Октябрь, ноябрь и декабрь – четвертым кварталом. Далее, январь, февраль и март 2016 года – пятым кварталом, и так далее.

График начисления процентов в октябре – декабре 2014 года, а также в первом и втором кварталах представлен в таблице 11.

Таблица 11 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	Окт. – дек., 2014 год	I квартал			II квартал		
		Начислено процентов	312 969	319 909	347 526	432 111	461 339
Итого начислено	312 969	1 099 546			1 665 210		

График начисления процентов в третьем и четвертом кварталах представлен в таблице 12.

Таблица 12 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	III квартал			IV квартал		
	Начислено процентов	795 323	926 757	943 579	1 125 040	1 068 412
Итого начислено	2 665 660			3 102 250		

График начисления процентов в пятом и шестом кварталах представлен в таблице 13.

Таблица 13 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	V квартал			VI квартал		
	Начислено процентов	478 860	476 647	517 999	448 598	405 337
Итого начислено	1 473 506			1 281 143		

График начисления процентов в седьмом и восьмом кварталах представлен в таблице 14.

Таблица 14 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	VII квартал			VIII квартал		
	Начислено процентов	723 781	575 859	748 176	835 885	417 508
Итого начислено	2 047 816			1 619 617		

График начисления процентов в девятом и десятом кварталах представлен в таблице 15.

Таблица 15 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	IX квартал			X квартал		
	Начислено процентов	369 887	250 794	125 668	126 924	-
Итого начислено	746 349			126 924		

График начисления процентов в одиннадцатом и двенадцатом кварталах представлен в таблице 16.

Таблица 16 – График начисления процентов по кредиту

Временной промежуток	XI квартал			XII квартал		
	Начислено процентов	-	-	-	-	-
Итого начислено	-			-		

График выплат кредита банку в последнем квартале 2014 года и в 2015 году представлен в таблице 17.

Таблица 17 – График выплат кредита банку в последнем квартале 2014 года и в 2015 году

Условный квартал строительства		Окт. – дек., 2014 год	Выплата кредита в I квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в II квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в III квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в IV квартал, тыс. руб.
Максимальная сумма кредита, тыс. руб.		26 951,8	48 387,8	77 901,2	119 098,5	120 231,5
Продажа квартир, м2	3841,66			1 112,7	12 931	24 542,8
	3841,66					24 558,2
	4018,09					12 763,5
	всего		0,00	1 112,7	12 931	61 864,5
Рыночная стоимость квартиры, руб.						
31 943,00	I дом	–	–	–	–	–
31 963,00	II дом					
31 765,00	III дом					
Окончание Сумма начисленных процентов по кредиту		312 969	1 099 546	1 665 210	2 665 660	3 102 250
Остаток долга по банку после уплаты, тыс. руб.		–	48 387,8	76 788,5	111 910,8	61 469,3

График выплат кредита банку в последнем квартале в 2016 году представлен в таблице 18.

Таблица 18 – График выплат кредита банку в 2016 году

Условный квартал строительства		Выплата кредита в V квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VI квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VII квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VIII квартал, тыс. руб.
Максимальная сумма кредита, тыс. руб.		94 294,1	110 113,1	116 721,6	82 840,3
Продажа квартир, м2	3841,66	18 407,1	24 542,8	24 542,8	16 531,3
	3841,66	12 279,1	24 558,2	12 279,1	24 558,2
	4018,09	12 763,5	19 145,2	6 381,7	6 381,7
	всего	43 449,7	68 246,2	43 203,7	47 471,3

Продолжение таблицы 18

Условный квартал строительства	Выплата кредита в V квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VI квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VII квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в VIII квартал, тыс. руб.
Рыночная стоимость квартиры, руб./м2.	-	-	-	-
31 943,00 I дом				
31 963,00 II дом				
31 765,00 III дом				
Сумма начисленных процентов по кредиту	1 473 506	1 281 143	2 047 816	1 619 617
Остаток долга по банку после уплаты, тыс. руб.	52 317,9	43 148,1	75 565,8	36 988,7

График выплат кредита банку в последнем квартале в 2017 году представлен в таблице 19.

Таблица 19 – График выплат кредита банку в 2017 году

Условный квартал строительства	Выплата кредита в IX квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в X квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в XI квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в XII квартал, тыс. руб.
Максимальная сумма кредита, тыс. руб.	36 988,7	12 692,4	-18 731,8	-37 877,0
Продажа квартир, м2	3841,66			
	3841,66	12 279,1	12 279,1	
	4018,09	12 763,5	19 145,2	19 145,2
	всего	25 042,6	31 424,3	19 145,2
Рыночная стоимость квартиры, руб./м2.	-	-	-	-
31 943,00 I дом				
31 963,00 II дом				
31 765,00 III дом				
Сумма начисленных процентов по кредиту	746 349	126 924	-	-

Окончание таблицы 19

Условный квартал строительства	Выплата кредита в IX квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в X квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в XI квартал, тыс. руб.	Выплата кредита в XII квартал, тыс. руб.
Остаток долга по банку после уплаты, тыс. руб.	12 692,4	-18 731,8	-37 877,04	-57 022,2

Данные расчеты в таблице произведены следующим образом:

С апреля 2015 года по декабрь 2017 года осуществлялась продажа квартир в данном многоэтажном жилом комплексе.

В 2014 году сумма взятого кредита вместе с суммой начисленных процентов (312 969 рублей) составила 26 951 814 рублей.

В I квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 1 099 546 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку составила 48 387 795 рублей 67 копеек. Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 19 435 981 рублей 67 копеек.

В II квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 1 665 210 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку составила 77 901 221 рублей 40 копеек. В данном квартале стартовала продажа квартир в данном строящемся комплексном объекте. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 1 112 722 рублей. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 76 788 499 рублей 40 копеек. Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 29 513 425 рублей 73 копейки.

В III квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 2 665 660 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 119 098 484 рублей 10 копеек. В данном квартале предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 12 931 032 рублей. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 111 910 836 рублей

44 копейки. Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 42 309 984 рублей 70 копеек.

В IV квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 3 102 250 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 120 231 544 рублей 99 копеек. В данном квартале, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 24 542 829 рублей 8 копеек, а также в этом квартале стартовала продажа квартир во втором и третьем домах строящегося компанией ООО «ЮжУралТеплострой» комплексного объекта. Во втором доме предприятие реализовало квартиры на общую сумму 24 558 195 рублей 72 копейки, а в третьем доме на сумму 12 763 462 рублей 89 копеек. Общая сумма, по которой были проданы квартиры во всех трёх домах данного строящегося комплекса, составила 61 864 487 рублей 68 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с общей суммы проданных квартир, составил 61 469 306 рублей 99 копеек (как разница между суммой кредита вместе с суммой начисленных процентов и общей суммой проданных квартир в комплексе). Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 8 320 708 рублей 55 копеек.

В V квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 1 473 506 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 94 294 107 рублей. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 18 407 121 рублей 81 копейку, во втором доме на сумму 12 279 097 рублей 86 копеек и в третьем доме на сумму 12 763 4622 рублей 89 копеек. Общая сумма, по которой были проданы квартиры во всех трёх домах данного строящегося комплекса, составила 43 449 682 рублей 60 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 52 317 930 рублей 65 копеек (как разница между суммой кредита вместе с суммой начисленных процентов и общей суммой проданных квартир в комплексе). Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 32 824 800 рублей 41 копейку.

В VI квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 1 281 143 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 110 113 132 рублей. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 24 542 829 рублей 8 копеек, во втором доме на сумму 24 558 195 рублей 72 копейки и в третьем доме на сумму 19 145 194 рублей 33 копейки. Общая сумма, по которой были проданы квартиры во всех трёх домах данного строящегося комплекса, составила 68 246 219 рублей 12 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 43 148 055 рублей 99 копеек (как разница между суммой кредита вместе с суммой начисленных процентов и общей суммой проданных квартир в комплексе). Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 57 795 201 рублей 5 копеек.

В VII квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 2 047 816 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 116 721 639 рублей. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 24 542 829 рублей 8 копеек, во втором доме на сумму 12 279 097 рублей 86 копеек и в третьем доме на сумму 6 381 731 рублей 44 копейки. Общая сумма, по которой были проданы квартиры во всех трёх домах данного строящегося комплекса, составила 43 203 658 рублей 40 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 75 565 796 рублей 40 копеек. Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 73 573 583 рублей 31 копейку.

В VIII квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 1 619 617 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 82 840 296 рублей. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры в первом доме на сумму 16 531 330,97 рублей, во втором доме на сумму 24 558 195

рублей 72 копейки и в третьем доме на сумму 6 381 731 рублей 44 копейки. Общая сумма, по которой были проданы квартиры во всех трёх домах данного строящегося комплекса, составила 47 471 258 рублей 13 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 36 988 655 рублей. Также, в этом квартале был взят кредит на сумму 7 274 500 рублей.

Далее, после XIII квартала, предприятие перестало брать у банка денежные средства, и начало просто выплачивать деньги за остаток по кредиту с тех денежных средств, которые оно получало в результате реализации жилой площади посредством договоров о долевом участии. Также, к моменту наступления IX квартала, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» уже прекратило продажу квартир в первом доме.

В IX квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 746 349 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 36 988 655 рублей. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры во втором доме на сумму 12 279 097 рублей 86 копеек и в третьем доме на сумму 12 763 462 рублей 89 копеек. Общая сумма, по которой были проданы квартиры в двух домах данного строящегося комплекса, составила 25 042 560 рублей 70 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных квартир, составил 12 692 443 рублей.

В X квартале сумма кредита вместе с суммой начисленных процентов (которая составила 126 924 рублей), а также остатка долга по кредиту после уплаты части кредита банку в прошлом квартале, составила 12 692 443 рубля. В этот период времени, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» продало квартиры во втором доме на сумму 12 279 097 рублей 86 копеек и в третьем доме на сумму 19 145 194 рублей 33 копейки. Общая сумма, по которой были проданы квартиры в двух домах данного строящегося комплекса, составила 31 424 292 рублей 20 копеек. И, таким образом, остаток долга после уплаты банку кредита с суммы проданных

квартир, составил ноль рублей, а прибыль составила 18 731 849 рублей 19 копеек. Таким образом, в десятом квартале, предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» полностью оплатило взятый кредит, а также получило прибыль с продажи квартир посредством договоров о долевом участии.

В XI квартале предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» завершило продажу квартир во втором, а также реализовала квартиры в третьем доме на сумму 19 145 194 рублей 33 копейки. И, таким образом, выручка предприятия, вместе с предыдущим кварталом, составила 37 877 043 рублей 51 копейка.

В XII квартале предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» реализовала квартиры в третьем доме на сумму 19 145 194 рублей 33 копейки. И, таким образом, выручка предприятия, вместе с предыдущими кварталами, составила 57 022 237 рублей 84 копейки.

Далее рассмотрим параметры продаваемых квартир и их рыночную стоимость, зависящую от следующих факторов.

Рыночная стоимость квартир (квадратного метра в квартирах) в строящемся предприятием ООО «ЮжУралТеплострой» многоэтажном жилом комплексном объекте, варьировалась в зависимости от того, в каком доме находятся те или иные квартиры. При строительстве первого дома, рыночная стоимость одного квадратного метра составляла 31 943 тысячи рублей. При строительстве второго дома, рыночная стоимость одного квадратного метра составляла 31 963 тысячи рублей. При строительстве третьего дома, рыночная стоимость одного квадратного метра составляла 31 765 тысячи рублей. Под рыночной стоимостью здесь понимается та цена, которая сформировалась на основании спроса и предложения и, вероятнее всего, по которой могли быть проданы данные квартиры.

Что касается общей площади продаваемых квартир, то имеются следующие данные:

– в первом доме данного многоэтажного жилого комплексного объекта общая площадь квартир составляет 3841,66 квадратных метров;

– во втором доме данного многоэтажного жилого комплексного объекта общая площадь квартир составила также 3841,66 квадратных метров;

– в третьем же доме этого жилого комплексного объекта, суммарная площадь продаваемых квартир составляет 4018,09 квадратных метров.

Выводы по второму разделу.

Предприятие ООО «ЮжУралТеплострой» осуществляло финансирование своей деятельности по строительству комплексного объекта посредством заёмных средств банка и уплаты кредита с помощью средств, сформированных за счет реализации квартир в данном многоэтажном жилом комплексном объекте еще на стадии процесса строительства, осуществляемой с помощью договоров о долевом участии. Продажа квартир происходила посредством рекламы и услуг риелторов на протяжении всех этапов строительства данного многоэтажного жилого комплекса.

Таким образом, система финансирования на предприятии ООО «ЮжУралТеплострой» представляет собой комбинирование двух схем финансирования: финансирование за счет заемных средств, а также финансирование за счет средств от продажи квартир посредством долевого участия на основании договоров о долевом участии.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЯ ООО «ЮЖУРАЛТЕПЛОСТРОЙ»

Анализ вариантов финансирования деятельности
ООО «Южуралтеплострой»

В предыдущем разделе данной выпускной квалифицированной работы была рассмотрена действующая на данный момент система финансирования строительных проектов на предприятии ООО «ЮжУралТеплострой» на примере построенного им в 2014 – 2016 годах многоэтажного жилого комплексного объекта. Система финансирования на данном предприятии представляет собой комбинацию двух схем финансирования: заемные средства, полученных посредством открытия кредитной линии в банке, а также средства, полученные от участников долевого строительства.

С 1 июля 2019 года вступают в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации», согласно которым все строительные организации должны будут перейти на расчеты через эскроу-счета, в том числе и те, кто получил разрешения на строительство до 1 июля 2018 года. В связи с этими аспектами, в этой главе будут разработаны рекомендации по совершенствованию системы финансирования строительных проектов для предприятия ООО «ЮжУралТеплострой».

Первым альтернативным вариантом нового метода финансирования предприятия предлагается увеличить цену.

Так как с 1 июля 2019 года у предприятия не будет возможности осуществлять процесс финансирования строительных проектов посредством организации долевого участия, то в таких условиях, предприятие будет вынуждено оплачивать часть суммы на строительство из своих собственных денежных средств (капитала

организации), либо, в случае отсутствия таковых, оформлять кредит на всю стоимость строительства.

Предположим, что предприятие будет осуществлять строительство только за счёт привлекаемых средств в банке. На примере многоэтажного жилого комплексного объекта в г. Миассе, можно судить о величине стоимости необходимых финансовых ресурсов для строительства такого же аналогичного многоэтажного строительного комплексного объекта. Общие расходы на строительство трех домов данного комплексного объекта общим итогом составила 346 977 314 рублей. Следовательно, предприятию необходимо будет брать кредит в банке на общую сумму 347 000 000 рублей.

Предполагается, что кредит будет выплачиваться аннуитетными платежами, процентная ставка банка по кредиту останется такой же, и будет составлять 12% годовых, а начисление процентов будет происходить ежемесячно за каждый месяц использования кредитных средств, исходя из временной базы начисления процентов, и срок ссуды будет равен 2 годам, то, произведя следующие расчеты, рассчитаем, во сколько раз предприятию ООО «ЮжУралТеплострой» необходимо будет поднять цену на продаваемые квартиры в данном многоэтажном жилом комплексе.

Для начала, рассчитаем процентную ставку, начисляемую ежемесячно, по формуле (1):

$$\frac{0,12}{12} = 0,01, \quad (1)$$

Далее, рассчитаем размер ежемесячного платежа, который предприятию ООО «Южуралтеплострой» необходимо будет выплачивать вместе с процентами.

Для определения размера ежемесячной суммы платежа найдем коэффициент аннуитета:

$$\text{—————}, \quad (2)$$

где K – коэффициент аннуитета;

i – месячная процентная ставка по кредиту;

n – количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

В соответствии с формулой (4) аннуитетного платежа размер периодических (ежемесячных) выплат вычисляется следующим образом:

$$A = K * S, \quad (4)$$

$$A = 0,0471 * 347\,000\,000 = , \quad (5)$$

Где A – ежемесячный аннуитетный платёж;

K – коэффициент аннуитета;

S – сумма кредита.

Таким образом, сумма кредита составит 347 000 000 руб.

Сумма ежемесячного платежа – 16334494,86 руб.

Переплата по процентам за кредит – 45 027 876,68 руб.

Итоговая переплата с учетом комиссий – 45 027 876,68 руб.

В таблице 20 представлен график погашения кредита.

Таблица 20 – График погашения кредита

№ платежа	Сумма платежа (с учетом %)	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задолженности
0	-347 000 000,00	0,00	0,00	347 000 000,00
1	16 334 494,86	12 864 494,86	3 470 000,00	334 135 505,14
2	16 334 494,86	12 993 139,81	3 341 355,05	321 142 365,33
3	16 334 494,86	13 123 071,21	3 211 423,65	308 019 294,12
4	16 334 494,86	13 254 301,92	3 080 192,94	294 764 992,20
5	16 334 494,86	13 386 844,94	2 947 649,92	281 378 147,26
6	16 334 494,86	13 520 713,39	2 813 781,47	267 857 433,87
7	16 334 494,86	13 655 920,52	2 678 574,34	254 201 513,35

Окончание таблицы 21

№ платежа	Сумма платежа (с учетом %)	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задол- женности
8	16 334 494,86	13 792 479,73	2 542 015,13	240 409 033,62
9	16 334 494,86	13 930 404,53	2 404 090,34	226 478 629,10
10	16 334 494,86	14 069 708,57	2 264 786,29	212 408 920,53
11	16 334 494,86	14 210 405,66	2 124 089,21	198 198 514,87
12	16 334 494,86	14 352 509,71	1 981 985,15	183 846 005,16
13	16 334 494,86	14 496 034,81	1 838 460,05	169 349 970,35
14	16 334 494,86	14 640 995,16	1 693 499,70	154 708 975,19
15	16 334 494,86	14 787 405,11	1 547 089,75	139 921 570,08
16	16 334 494,86	14 935 279,16	1 399 215,70	124 986 290,92
17	16 334 494,86	15 084 631,95	1 249 862,91	109 901 658,97
18	16 334 494,86	15 235 478,27	1 099 016,59	94 666 180,69
19	16 334 494,86	15 387 833,05	946 661,81	79 278 347,64
20	16 334 494,86	15 541 711,39	792 783,48	63 736 636,25
21	16 334 494,86	15 697 128,50	637 366,36	48 039 507,76
22	16 334 494,86	15 854 099,78	480 395,08	32 185 407,97
23	16 334 494,86	16 012 640,78	321 854,08	16 172 767,19
24	16 334 494,86	16 172 767,19	161 727,67	0,00
Итого	392 027 876,68	347 000 000,00	45 027 876,68	

Таким образом, общая сумма долга по кредиту будет составлять 392 027 876,68 рублей, при основной сумме кредита 347 000 000 рублей, сумма начисленных процентов будет составлять 45 027 876,68 рублей.

Исходя из общего положения и опираясь на совокупность всех ранее упомянутых и посчитанных факторов, можно посчитать, на какую сумму предприятию ООО «Южуралтеплострой» необходимо будет повысить стоимость продаваемых им квартир, для того, чтобы лишь покрыть всю задолженность по кредиту, не получив при этом прибыли (рассчитать точку безубыточности).

Что касается общей площади продаваемых квартир, то имеются следующие данные:

– в первом доме данного многоэтажного жилого комплексного объекта общая площадь квартир составляет 3841,66 квадратных метров, а рыночная стоимость одного квадратного метра в этом доме составила 31 943 тысячи рублей;

– во втором доме данного многоэтажного жилого комплексного объекта общая площадь квартир составила также 3841,66 квадратных метров, а рыночная стоимость одного квадратного метра в этом доме составила 31 963 тысячи рублей;

– в третьем же доме этого жилого комплексного объекта, суммарная площадь продаваемых квартир составляет 4018,09 квадратных метров, а рыночная стоимость одного квадратного метра в этом доме составила 31 765 тысячи рублей.

Общая сумма, по которой были проданы все эти квартиры, составляет 373 139 752,81 рублей, и определена следующим образом:

$$31\,943 * 3841,66 + 31\,963 * 3841,66 + 31\,765 * 4018,09 = 373\,139\,752,81 \text{ (6)}$$

Для того, чтобы полностью покрыть кредит, предприятию необходимо поднять цену на продаваемые квартиры на 5 процентов:

$$\text{_____}, \text{ (7)}$$

Таким образом, предприятию необходимо будет поднять цену на продаваемое им жилье минимум на 5 процентов, для того, чтобы не получить убыток, при условии полной продажи всех квартир в данном многоэтажном жилом комплексе.

Если же предприятие возьмет кредит на ту же сумму (347 000 000 рублей) не на 2, а на 3 года, кредит будет выплачиваться аннуитетными платежами, процентная ставка банка по кредиту останется такой же, и будет составлять 12% годовых, а начисление процентов будет происходить ежемесячно за каждый месяц использования кредитных средств, то, произведя следующие расчеты, рассчитаем, во сколько раз предприятию ООО «ЮжУралТеплострой» необходимо будет поднять цену на продаваемые квартиры в данном многоэтажном жилом комплексе.

Рассчитаем размер ежемесячного платежа, который предприятию ООО «Южуралтеплострой» необходимо будет выплачивать вместе с процентами.

Для определения размера ежемесячной суммы платежа найдем коэффициент аннуитета:

$$\frac{0,0332}{1 - 0,9668^{13}} = 0,00332 \quad (8)$$

Размер периодических (ежемесячных) выплат будет равен 11 525 365,51 рублям:

$$A = 0,00332 * 347\,000\,000 = 11\,525\,365,51 \quad (9)$$

Таким образом, сумма кредита составит 347 000 000 руб.

Сумма ежемесячного платежа – 11 525 365,51 руб.

Переплата по процентам за кредит – 67 913 158,18 руб.

В таблице 21 представлен график погашения кредита.

Таблица 21 – График погашения кредита

№ платежа	Сумма платежа (с учетом %)	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задолженности
0	-347 000 000,00	0,00	0,00	347 000 000,00
1	11 525 365,51	8 055 365,51	3 470 000,00	338 944 634,49
2	11 525 365,51	8 135 919,16	3 389 446,34	330 808 715,33
3	11 525 365,51	8 217 278,35	3 308 087,15	322 591 436,98
4	11 525 365,51	8 299 451,14	3 225 914,37	314 291 985,85
5	11 525 365,51	8 382 445,65	3 142 919,86	305 909 540,20
6	11 525 365,51	8 466 270,10	3 059 095,40	297 443 270,10
7	11 525 365,51	8 550 932,80	2 974 432,70	288 892 337,29
8	11 525 365,51	8 636 442,13	2 888 923,37	280 255 895,16
9	11 525 365,51	8 722 806,55	2 802 558,95	271 533 088,61
10	11 525 365,51	8 810 034,62	2 715 330,89	262 723 053,99
11	11 525 365,51	8 898 134,97	2 627 230,54	253 824 919,02
12	11 525 365,51	8 987 116,31	2 538 249,19	244 837 802,71
13	11 525 365,51	9 076 987,48	2 448 378,03	235 760 815,23

Окончание таблицы 22

№ платежа	Сумма платежа (с учетом %)	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задол- женности
14	11 525 365,51	9 167 757,35	2 357 608,15	226 593 057,88
15	11 525 365,51	9 259 434,93	2 265 930,58	217 333 622,95
16	11 525 365,51	9 352 029,28	2 173 336,23	207 981 593,68
17	11 525 365,51	9 445 549,57	2 079 815,94	198 536 044,11
18	11 525 365,51	9 540 005,06	1 985 360,44	188 996 039,04
19	11 525 365,51	9 635 405,11	1 889 960,39	179 360 633,93
20	11 525 365,51	9 731 759,17	1 793 606,34	169 628 874,76
21	11 525 365,51	9 829 076,76	1 696 288,75	159 799 798,01
22	11 525 365,51	9 927 367,52	1 597 997,98	149 872 430,48
23	11 525 365,51	10 026 641,20	1 498 724,30	139 845 789,28
24	11 525 365,51	10 126 907,61	1 398 457,89	129 718 881,67
25	11 525 365,51	10 228 176,69	1 297 188,82	119 490 704,98
26	11 525 365,51	10 330 458,46	1 194 907,05	109 160 246,53
27	11 525 365,51	10 433 763,04	1 091 602,47	98 726 483,49
28	11 525 365,51	10 538 100,67	987 264,83	88 188 382,82
29	11 525 365,51	10 643 481,68	881 883,83	77 544 901,14
30	11 525 365,51	10 749 916,49	775 449,01	66 794 984,65
31	11 525 365,51	10 857 415,66	667 949,85	55 937 568,99
32	11 525 365,51	10 965 989,82	559 375,69	44 971 579,17
33	11 525 365,51	11 075 649,71	449 715,79	33 895 929,46
34	11 525 365,51	11 186 406,21	338 959,29	22 709 523,25
35	11 525 365,51	11 298 270,27	227 095,23	11 411 252,98
36	11 525 365,51	11 411 252,98	114 112,53	0,00
Итого	414 913 158,18	347 000 000,00	67 913 158,18	

Таким образом, сумма ежемесячного платежа по кредиту для предприятия существенно снизилась, что, в совокупности с увеличением срока погашения кредита, позволит предприятию погашать его более низкими частями, но на протяжении более длительного срока. Также, общая сумма долга по кредиту будет состав-

лать 414 913 158,18 рублей, при основной сумме кредита 347 000 000 рублей, сумма начисленных процентов будет составлять 67 913 158,18 рублей.

Исходя из общего положения и опираясь на совокупность всех ранее упомянутых и посчитанных факторов, можно посчитать, на какую сумму предприятию ООО «Южуралтеплострой» необходимо будет повысить стоимость продаваемых им квартир, для того, чтобы лишь покрыть всю задолженность по кредиту, не получив при этом прибыли (рассчитать точку безубыточности).

Так как общая сумма, по которой были проданы все эти квартиры, составляет 373 139 752,81 рублей, рассчитаем, на какую величину предприятию необходимо поднимать цену на продаваемые квартиры для того, чтобы полностью покрыть кредит:

$$\frac{373\,139\,752,81}{347\,000\,000} - 1 = 0,112 \quad (10)$$

Таким образом, для того, чтобы полностью покрыть кредит, предприятию необходимо поднимать цену на продаваемые квартиры на 11,2 процента. А для того, чтобы предприятию не потерпеть убыток, то эта величина (11,2%) для него будет являться минимальной.

Анализ альтернативного варианта финансирования предприятия ООО «Южуралтеплострой»

Вторым, альтернативным долевого строительству, вариантом финансирования предлагается такой метод, как распределение расходов через подрядчиков с удлинением условий оплаты.

Первым делом, предприятию необходимо будет уменьшить стоимость затрат на некоторые виды работ, которые будут выполняться подрядчиками. Иными словами, предприятию необходимо будет уменьшить свою долговую нагрузку, и, вследствие чего, брать кредитные средства на более низкую сумму.

Для того, чтобы сократить стоимость выполняемых работ, необходимо изучить, на какую сумму предприятие вообще будет в состоянии это сделать. Также,

стоит отметить, что предприятию необходимо «сбить» цену для подрядчиков, причем сделать это нужно при помощи проведения тендерного отбора.

Для сравнения цен на строительство и другие виды работ, которые можно использовать в качестве альтернативного варианта изменения стоимости выполненных работ для нового метода финансирования, в данной работе используется единая информационная система в сфере закупок – портал zakupki.gov.ru [71]. Альтернативные стоимости на строительные работы, с учетом проведения тендерного конкурса, приведены ниже, и располагаются в этой информационной системе в разделе закупок, связанных с отдельными видами работ, и приведены в конкретных числах, являющихся итоговыми результатами тендерных отборов на нижеуказанные виды работ.

Согласно данным единой информационной системы в сфере закупок, в таблице 22 приведены цены на выполнение строительных и других виды работ, с учетом проведения тендерного конкурса, на строительство первого дома, значения которых можно использовать в работе с подрядчиками, с целью сокращения долговой нагрузки предприятия. Цены приведены в сравнении с ценами, которые были сформированы на момент строительства многоэтажного жилого комплекса предприятием ООО «Южуралтеплострой».

Таблица 22 – Сравнение договорных цен на выполнение строительных и других видов работ с учетом проведения тендерного конкурса при строительстве первого дома и цен, сформированных на момент строительства предприятием данного комплекса.

Наименование вида работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Устройство свайного поля, подпорной стенки	16 276 559,10	14 827 933,16	–8,90
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	1 065 609,00	958 140,00	–10,09
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 943 609,50	38 684 801,31	–9,92
Устройство кровли	1 073 520,00	980 304,00	–8,68
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	2 091 184,00	–11,13

Продолжение таблицы 22

Наименование вида работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68	5 105 457,00	-10,33
Электромонтажные работы	4 271 064,78	3 834 390,37	-10,22
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	6 880 000,00	6 192 120,11	-10,00
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	613 001,15	-8,51
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	10 734 001,22	-9,43
Лифты	3 210 000,00	3 041 522,95	-5,25
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	6 295 528,00	5 687 812,78	-9,65

В таблице 23 приведены цены на строительные и другие виды работ на строительство второго дома с учетом проведения тендерного конкурса, значения которых можно использовать в работе с подрядчиками, с целью сокращения долговой нагрузки предприятия. Цены приведены в сравнении с ценами, которые были сформированы на момент строительства многоэтажного жилого комплекса предприятием ООО «Южуралтеплострой»

Таблица 23 – Сравнение договорных цен на выполнение строительных и других видов работ с учетом проведения тендерного конкурса при строительстве второго дома и цен, сформированных на момент строительства предприятием данного комплекса

Наименование работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 777 759,10	14 227 933,16	-9,82
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	431 829,00	400 110,54	-7,35
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 665 096,32	38 684 801,31	-9,33
Устройство кровли	1 073 520,00	980 304,00	-8,68
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	2 091 184,00	-11,13
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68	5 105 457,00	-10,33

Продолжение таблицы 23

Наименование работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Электромонтажные работы	3 980 000,00	3 654 390,37	-8,18
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	300 000,00	270 345,11	-9,88
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	613 001,15	-8,51
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	10 734 001,22	-9,43
Лифты	3 210 000,00	3 041 522,95	-5,25
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 775 000,00	2 587 812,78	-6,75

В таблице 24 приведены цены на строительные и другие виды работ на строительство третьего дома с учетом проведения тендерного конкурса, значения которых можно использовать в работе с подрядчиками, с целью сокращения долговой нагрузки предприятия.

Таблица 24 – Сравнение договорных цен на выполнение строительных и других видов работ с учетом проведения тендерного конкурса при строительстве третьего дома и цен, сформированных на момент строительства предприятием данного комплекса

Наименование работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 625 759,10	13 827 933,16	-11,51
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	734 147,71	646 110,43	-11,99
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 983 112,57	38 884 801,31	-9,53
Устройство кровли	1 073 520,00	980 304,00	-8,68
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	2 091 184,00	-11,13
Монтаж системы водоснабжения и канализации	4 493 353,68	3 955 457,00	-11,97

Продолжение таблицы 2

Наименование работ	Общая стоимость (старые цены), руб.	Стоимость с проведением тендера	Изменение (%)
Электромонтажные работы	3 980 000,00	3 654 390,37	-8,18
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	300 000,00	270 345,11	-9,88
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	613 001,15	-8,51
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	10 734 001,22	-9,43
Лифты	3 210 000,00	3 041 522,95	-5,25
Благоустройство (озеленение, малые формы)	2 775 000,00	2 587 812,78	-6,75

Следующим этапом, проанализируем, на какую величину, в среднем, можно сократить стоимость на проведение строительных и других видов работ при условии проведения тендерного конкурса. Данные представлены в таблице 25.

Таблица 25 – Сравнительный анализ изменений стоимостных показателей.

Наименование работ	Изменение цены(%) – первый дом	Изменение цены(%) – второй дом	Изменение цены(%) – третий дом	Среднее значение
Устройство свайного поля, подпорной стенки	-8,90	-9,82	-11,51	-10,08
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	-10,09	-7,35	-11,99	-9,81
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	-9,92	-9,33	-9,53	-9,59
Устройство кровли	-8,68	-8,68	-8,68	-8,68
Монтаж системы отопления	-11,13	-11,13	-11,13	-11,13
Монтаж системы водоснабжения и канализации	-10,33	-10,33	-11,97	-10,87
Электромонтажные работы	-10,22	-8,18	-8,18	-8,86

Продолжение таблицы 25.

Наименование работ	Изменение цены(%) – первый дом	Изменение цены(%) – второй дом	Изменение цены(%) – третий дом	Среднее значение
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	-10,00	-9,88	-9,88	-9,92
Отделочные работы по фасадам	-8,51	-8,51	-8,51	-8,51
Отделочные работы, остекление	-9,43	-9,43	-9,43	-9,43
Лифты	-5,25	-5,25	-5,25	-5,25
Благоустройство (озеленение, малые формы)	-9,65	-6,75	-6,75	-7,71

Следующим этапом, необходимо посчитать затраты на строительство многоэтажного жилого комплекса с учетом проведения тендерного отбора на отдельные виды работ. График затрат представлен в приложении В.

Общая стоимость строительства всех трех домов многоэтажного жилого комплексного объекта, с учетом новых цен, сформированных с помощью тендерного отбора, составляет:

$$148135667,8 + 90\ 143\ 960,6 + 85\ 537\ 399,2 = 323\ 817\ 027,68 \text{ руб.} \quad (2)$$

Разница двух стоимостных показателей, один из которых является фактическим при строительстве жилого комплекса предприятием, а другой, сформированный на основании тендерного отбора, на строительство многоэтажного жилого комплекса составляет:

$$347\ 000\ 000 - 323\ 817\ 027,68 = 23182972,32 \text{ руб.} \quad (3)$$

Таким образом, предприятие может сократить свои расходы на строительство, путем уменьшения стоимости отдельных видов работ с помощью проведения тендеров на 23182972,32 рублей, а следовательно, уменьшить долговую нагрузку по своим обязательствам.

Следующим этапом необходимо построить календарный график строительных работ по первому дому многоэтажного жилого комплексного объекта, который

представлен в таблице 26, а также построить диаграмму Ганта, для дальнейшего обоснования финансирования проекта.

Таблица 26 – Календарный график работ по строительству первого дома

многоэтажного жилого комплекса

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Устройство свайного поля, подпорной стенки	01.10.2014	31.12.2014	92	7442452,16
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	01.10.2014	31.12.2014	92	120656,18
Устройство свайного поля, подпорной стенки	01.02.2015	31.05.2015	120	7380979,58
Электромонтажные работы	01.04.2015	30.04.2015	30	265276,44
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	01.05.2015	31.05.2015	31	840416,58
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	01.05.2015	30.09.2015	153	38825317,35
Монтаж системы отопления	01.09.2015	31.12.2015	122	2091216,18
Отделочные работы, остекление	01.09.2015	31.12.2015	122	10733811,17
Лифты	01.09.2015	31.12.2015	122	3041475,00
Устройство кровли	01.10.2015	30.11.2015	61	980338,46
Монтаж системы водоснабжения и канализации	01.10.2015	30.11.2015	61	5074486,13
Электромонтажные работы	01.10.2015	30.11.2015	61	3627372,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	01.10.2015	31.12.2015	92	6197504,00
Благоустройство (озеленение, малые формы)	01.10.2015	30.11.2015	61	5810142,79

Окончание таблицы 26

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Отделочные работы по фасадам	01.11.2015	31.12.2015	61	612983,00

Диаграмма Ганта по видам работ на строительство первого дома многоэтажного строительного комплекса представлена в приложении Г.

Календарный график строительных работ по второму дому многоэтажного жилого комплексного объекта, представлен в таблице 27.

Таблица 27 – Календарный график работ по строительству второго дома многоэтажного жилого комплекса

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Устройство свайного поля, подпорной стенки	01.04.2015	30.04.2015	30	1799381,74
Устройство свайного поля, подпорной стенки	01.08.2015	31.12.2015	153	12750635,64
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	30.11.2015	31.12.2015	32	389466,58
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	01.01.2016	31.05.2016	152	38746919,96
Монтаж системы отопления	01.03.2016	31.05.2016	92	2091216,18
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	01.03.2016	30.04.2016	61	270240,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	01.05.2016	31.07.2016	92	5074486,13

Окончание таблицы 27

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Электромонтажные работы	01.05.2016	31.07.2016	92	3627372,00
Лифты	01.05.2016	31.08.2016	123	3041475,00
Устройство кровли	01.06.2016	31.07.2016	61	980338,46
Отделочные работы по фасадам	01.06.2016	31.07.2016	61	612983,00
Отделочные работы, остекление	01.06.2016	31.08.2016	92	10733811,17
Благоустройство (озеленение, малые формы)	01.07.2016	31.08.2016	62	2561047,50

Диаграмма Ганта по видам работ на строительство второго дома многоэтажного строительного комплекса представлена в приложении Д.

Календарный график строительных работ по третьему дому многоэтажного жилого комплексного объекта, представлен в таблице 28.

Таблица 28 – Календарный график работ по строительству третьего дома многоэтажного жилого комплекса

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Устройство свайного поля, подпорной стенки	01.01.2016	31.05.2016	152	14050682,58
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	01.06.2016	30.09.2016	122	38861032,07
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	01.07.2016	31.08.2016	62	662127,82

Окончание таблицы 28

Виды работ	Дата начала	Дата окончания	Длительность, дни	Предполагаемая договорная стоимость СМР
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрассы	01.07.2016	31.08.2016	62	270240,00
Монтаж системы отопления	01.07.2016	30.09.2016	92	2091216,18
Электромонтажные работы	01.07.2016	30.09.2016	92	3627372,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	01.07.2016	31.10.2016	123	5074486,13
Лифты	01.08.2016	30.09.2016	61	3041475,00
Отделочные работы, остекление	01.08.2016	30.11.2016	122	10733811,17
Устройство кровли	01.09.2016	30.09.2016	30	980338,46
Отделочные работы по фасадам	01.09.2016	31.10.2016	61	612983,00
Благоустройство (озеленение, малые формы)	01.09.2016	30.11.2016	91	2561047,50

Диаграмма Ганта по видам работ на строительство третьего дома многоэтажного строительного комплекса представлена в приложении Е.

Предприятию рекомендуется распределять свои расходы на отдельные виды строительных работ через подрядчиков, с удлинением условий оплаты, с отсрочкой оплаты на срок, до окончания выполнения ими работ

При исследовании календарного графика и построенной диаграммы Ганта, видно, что первые строительные работы (устройство свайного поля, подпорной стенки и монтаж башенного крана, подкранного пути) начинаются с 1 октября 2014 года, а окончание первых строительных работ (также, устройство свайного поля, подпорной стенки) приходится на 31 декабря 2014 года, на основании чего можно делать вывод о том, предприятие может отсрочить выплату кредита на срок выполнения работ подрядчиками данного вида работ (на 92 дня). Подобным образом можно рассчитать, на какой срок можно отсрочить предприятию осталь-

ные платежи. Выполнив перенос оплаты строительных работ на начало каждого месяца, следующего за месяцем, в котором были окончены работы, а также проведя консолидацию данных, получаем сводные таблицы затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса, с учетом цен, полученных в результате проведения тендерных отборов, а также необходимую потребность в финансировании. Расчеты в таблицах проведены по кварталам.

Таблица 29 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование с октября по декабрь 2014 года, а также в первом квартале

Виды работ	2014 год	I квартал		
	октябрь-декабрь	янв.15	фев.15	мар.15
Аренда земли	30 204,17	144 587,28	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	645 281,21	3 273 571,21	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	12 015 185,42	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00	8 120 000,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) перемичка	0,00	0,00	0,00	438 389,00
Вынос газа	0,00	215 835,50	0,00	215 835,50

Продолжение таблицы 29

Виды работ	2014 год	I квартал		
	октябрь-декабрь	январь.15	февраль.15	март.15
Проектная документация	0,00	0,00	0,00	600 000,00
Авторский надзор	63 200,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	1 110 000,00	370 000,00	370 000,00	370 000,00
Реализация квартир	305 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Реклама	382 000,00	145 000,00	106 000,00	133 000,00
Охрана	0,00	26 775,00	26 175,00	38 700,00
Накладные расходы	82 000	230 000,00	230 000,00	230 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	400 000,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	3 455 422,56	0,00	1 207 407,48	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	7 442 452,16	0,00	0,00
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	120 656,18	0,00	0,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	0,00	0,00	0,00	0,00
Устройство кровли	0,00	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы отопления	0,00	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	0,00	0,00	0,00
Электромонтажные работы	0,00	0,00	0,00	0,00

Окончание таблицы 29

Виды работ	2014 год	I квартал		
	октябрь-декабрь	январь.15	февраль.15	март.15
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	0,00	0,00
Лифты	0,00	0,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	0,00	0,00
Условный квартал строительства	октябрь – декабрь 2014	I квартал		
Сумма кредита, руб.	18088293,36	24999184,31		
Сумма процентов по кредиту, руб.	542648,8008	749975,5294		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	18630942,16	25749159,84		

Таблица 30 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование во втором квартале

Виды работ	II квартал		
	апрель.15	май.15	июнь.15
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	370 000,00	370 000,00	120 000,00
Реализация квартир	150 000,00	150 000,00	250 000,00
Реклама	105 000,00	85 000,00	83 000,00
Охрана	38 625,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	230 000,00	230 000,00	380 000,00

Продолжение таблицы 30

Виды работ	II квартал		
	апр.15	май.15	июн.15
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	2 354 866,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	1 799 381,74	7442452,16
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	0,00	840 416,58
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	0,00	0,00	0,00
Устройство кровли	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы отопления	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	0,00	0,00
Электромонтажные работы	0,00	265 276,44	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	0,00
Лифты	0,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	0,00

Окончание таблицы 30

Виды работ	II квартал		
	апр.15	май.15	июн.15
Условный квартал строительства	II квартал		
Сумма кредита, руб.	15459617,91		
Сумма процентов по кредиту, руб.	463788,5374		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	15923406,45		

Таблица 31 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в третьем квартале

Виды работ	III квартал		
	июл.15	авг.15	сен.15
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	100 000,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	50 000,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	2 289 778,29
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	200 000,00	0,00	0,00

Окончание таблицы 31

Виды работ	III квартал		
	июл.15	авг.15	сен.15
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) переемычка	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	0,00	0,00	0,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	310 035,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Условный квартал строительства	III квартал		
Сумма кредита, руб.	5644413,29		
Сумма процентов по кредиту, руб.	169332,3987		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	5813745,689		

Таблица 32 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в четвертом квартале

Виды работ	IV квартал		
	окт.15	ноя.15	дек.15
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	383 021,59	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	5 115 460,29	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) переключки	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	650 000,00	0,00	0,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00

Продолжение таблицы 32

Виды работ	IV квартал		
	окт.15	ноя.15	дек.15
Реклама	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	0,00	0,00
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	0,00	0,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	38825317,35	0,00	0,00
Устройство кровли	0,00	0,00	980338,46
Монтаж системы отопления	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	0,00	0,00
Электромонтажные работы	0,00	0,00	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	0,00	0,00

Окончание таблицы 32

Виды работ	IV квартал		
	окт.15	ноя.15	дек.15
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	0,00
Лифты	0,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	5810142,79
Условный квартал строительства	IV квартал		
Сумма кредита, руб.	54509280,48		
Сумма процентов по кредиту, руб.	1635278,415		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	56144558,9		

Таблица 33 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в пятом квартале

Виды работ	V квартал		
	январ.16	фев.16	мар.16
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	0,00	0,00	0,00

Продолжение таблицы 33

Виды работ	V квартал		
	янв.16	фев.16	мар.16
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) перемишка	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	0,00	0,00	0,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	12750635,64	0,00	0,00

Окончание таблицы 33

Виды работ	V квартал		
	январь.16	февраль.16	март.16
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	389466,58	0,00	0,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	0,00	0,00	0,00
Устройство кровли	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы отопления	2091216,18	0,00	0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5074486,13	0,00	0,00
Электромонтажные работы	3627372,00	0,00	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	6197504,00	0,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	612983,00	0,00	0,00
Отделочные работы, остекление	10733811,17	0,00	0,00
Лифты	3041475,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	0,00
Условный квартал строительства	V квартал		
Сумма кредита, руб.	47263949,7		
Сумма процентов по кредиту, руб.	1417918,491		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	48681868,19		

Таблица 34 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в шестом квартале

Виды работ	VI квартал		
	апр.16	май.16	июн.16
Аренда земли	144 587,28	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) переключки	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	0,00	0,00	0,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00

Продолжение таблицы 34

Виды работ	VI квартал		
	апр.16	май.16	июн.16
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	0,00	14050682,58
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	0,00	0,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	0,00	0,00	38746919,96
Устройство кровли	0,00	0,00	0,00
Монтаж системы отопления	0,00	0,00	2091216,18
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	0,00	0,00
Электромонтажные работы	0,00	0,00	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	270240,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	0,00
Лифты	0,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	0,00
Условный квартал строительства	VI квартал		
Сумма кредита, руб.	58048646,01		

Окончание таблицы 34

	VI квартал		
	апр.16	май.16	июн.16
Сумма процентов по кредиту, руб.	1741459,38		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	59790105,39		

Таблица 35 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в седьмом квартале

Виды работ	VII квартал		
	июл.16	авг.16	сен.16
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) перемичка	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	0,00	0,00	0,00

Продолжение таблицы 35

Виды работ	VII квартал		
	июл.16	авг.16	сен.16
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	83 000,00	83 000,00	110 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	0,00	0,00
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	0,00	662127,82
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	0,00	0,00	0,00
Устройство кровли	0,00	980338,46	0,00
Монтаж системы отопления	0,00		0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	5074486,13	0,00
Электромонтажные работы	0,00	3627372,00	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	0,00	270240,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	612983,00	0,00

Окончание таблицы 35

Виды работ	VII квартал		
	июл.16	авг.16	сен.16
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	10733811,17
Лифты	0,00	0,00	3041475,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	2561047,50
Условный квартал строительства	VII квартал		
Сумма кредита, руб.	30335881,09		
Сумма процентов по кредиту, руб.	910076,4326		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	31245957,52		

Таблица 36 – Сводная таблица затрат на строительство многоэтажного жилого комплекса и необходимое для этого финансирование в восьмом квартале

Виды работ	VIII квартал		
	окт.16	ноя.16	дек.16
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства Дом №2	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства Дом №1	0,00	0,00	0,00

Продолжение таблицы 36

Виды работ	VIII квартал		
	окт.16	ноя.16	дек.16
Аренда земли	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение на 6 секций II очереди строительства	0,00	0,00	0,00
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) переключки	0,00	0,00	0,00
Вынос газа	0,00	0,00	0,00
Проектная документация	0,00	0,00	0,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	0,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	0,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	0,00
Реклама	110 000,00	110 000,00	0,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	0,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	0,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00
Подготовка территории строительства	0,00	0,00	0,00
Земляные работы (временные)	0,00	0,00	0,00
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	0,00	0,00	0,00
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	0,00	0,00	0,00
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	38861032,07	0,00	0,00
Устройство кровли	980 338,46	0,00	0,00

Окончание таблицы 36

Виды работ	VIII квартал		
	окт.16	ноя.16	дек.16
Монтаж системы отопления	2091216,18	0,00	0,00
Монтаж системы водоснабжения и канализации	0,00	5074486,13	0,00
Электромонтажные работы	3627372,00	0,00	0,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, тепло-трассы	0,00	0,00	0,00
Отделочные работы по фасадам	0,00	612983,00	0,00
Отделочные работы, остекление	0,00	0,00	10733811,17
Лифты	3041475,00	0,00	0,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	0,00	0,00	2561047,50
Условный квартал строительства	VIII квартал		
Сумма кредита, руб.	69467761,52		
Сумма процентов по кредиту, руб.	2084032,846		
Сумма кредита с начисленными процентами, руб.	71551794,37		

Итак, при соблюдении всех вышеупомянутых факторов, предприятию ООО «Южуралтеплострой» необходимо взять кредит и открыть кредитную линию на сумму 323817027,68 рублей. Сумма начисленных процентов при этом составляет рублей.

Экономический эффект от использования данной системы финансирования представлен в таблице 37.

Таблица 37 – Экономический эффект от использования трёх исследованных систем финансирования

	Действующая система финансирования предприятия	Кредитование		Сокращение расходов с помощью проведения тендерных отборов, а также перенос срока оплаты работ подрядчикам
		Кредит сроком на 2 года	Кредит сроком на 3 года	
Стоимость строительства	347 000 000,00	347 000 000,00	347 000 000,00	323 817 027,68
Сумма кредита	300 000 000,00	347 000 000,00	347 000 000,00	323 817 027,68
Сумма кредита с процентами	316 140 988,02	392 027 876,68	414 913 158,18	333 531 538,51
Разница в стоимости строительства	–	0,00	0,00	23 182 972,32
Разница размера кредита с учетом процентов	–	–75 886 888,66	–98 772 170,16	–17 390 550,49

Таким образом, при использовании кредитования, предприятие понесет больше затрат, чем при использовании такой системы финансирования, как распределение расходов через подрядчиков с увеличением сроков оплаты по совершенным видам работ.

Выводы по третьему разделу.

Предприятию ООО «Южуралтеплострой» рекомендуется в качестве новой системы финансирования использовать такой способ финансирования, как распределение расходов через подрядчиков с увеличением сроков оплаты по совершенным видам работ, в противном случае использовать в качестве источника финансирования такой вид финансирования, как кредитование банком, но такой подход не будет выгодным для предприятия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной работы были изучены и проанализированы все существующие виды и источники финансирования инвестиционно-строительных проектов строительных организаций в России и за рубежом,

В процессе исследования изучена система финансирования организации, являющейся объектом исследования, на примере многоэтажного жилого объекта, построенного предприятием ООО «Южуралтеплострой» в городе Миасс.

В первой главе рассмотрены основные источники финансирования инвестиционно-строительных проектов (внешние и внутренние), проанализированы с точки зрения распространения их использования, выявлены положительные качества и недостатки этих видов финансирования, а также изучена тенденция их использования в Российской Федерации и за рубежом. Также в данном разделе описаны изменения в Федеральном законе №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», которые вступят в силу с 1 июля 2019 года, и последствия таких изменений, подробно описан механизм исполнения проектного финансирования (финансирования инвестиционных проектов на условии гарантии возвратности вложений, которые осуществляются за счет доходов самого проекта, которые получит строительная организация в результате реализации результатов своей деятельности).

Во второй главе проанализирована система финансирования строительной организации ООО «Южуралтеплострой», которая представляет собой комбинирование двух схем финансирования: финансирование за счет заемных средств, а также финансирование за счет средств от продажи квартир посредством долевого участия на основании договоров о долевом участии.

Основной частью третьей главы является разработка новой системы финансирования инвестиционно-строительных проектов в условиях отсутствия долевого строительства, для предприятия ООО «Южуралтеплострой», рассчитаны необходимые предприятию ссуды, и размер выплат, а также проведен анализ тендерных

закупок по отдельным видам работ с целью сократить долговую нагрузку предприятию ООО «Южуралтеплострой».

По итогам проделанной работы, можно с уверенностью сказать, что предприятию рекомендуется использовать разработанные в данной выпускной квалификационной работе методы осуществления финансирования инвестиционно-строительных проектов при совершенствовании своей системы финансирования, одним из которых является привлечение заемных средств посредством оформления кредита в банке на срок от двух до трех лет. Альтернативой этому способу, в работе разрабатывается и описывается еще один, другой вариант осуществления финансирования инвестиционно-строительных проектов, который предусматривает снижение общей стоимости строительства посредством проведения тендерных конкурсов на исполнение отдельных видов работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно – правовые акты

1 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214 – ФЗ (ред. от 17.06.2010) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. – № 292, 31.12.2004 // Парламентская газета. – 2005. – № 5-6, 14.01.2005 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1, 03.01.2005, часть 1, ст. 40 // на consultant.ru

2 Налоговый кодекс РФ (2016 год, действующая редакция) [Электронный ресурс]. / Принят 31.07.1998 / Последняя редакция 03.07.2016 на основании 249–ФЗ. – Режим доступа: http://kodeks.systems.ru/nk_rf/.

3 Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]/ Часть I от 31.07. 1998 г.

№ 146–ФЗ (ред. от 03.07.2016) / с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/081b9eb79fb357ad49a05a35fd0ecd9de04a348c/.

4 Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. (ред. от 3 июля 2016 г.) N 39–ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://base.garant.ru/12114699/1/>

5 Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. (ред. от 03 июля 2016 г.) N 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» / с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base>.

6 Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 06.07.2015) «О Классификации основных средств, включаемых в 88 амортизационные группы».

7 Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н (ред. от 24.12.2010) «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» [Электронный ресурс]/ Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.11.2003 N 5252. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45140/.

8 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс].– Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/year/year17.pdf

9 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://bashstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/bashstat/ru/

Периодические издания

10 Абрамов С.И. Организация инвестиционно-строительной деятельности. М.: Центр экономики и маркетинга. 1999. 240 с.

11 Абрамов С.И. Инвестирование. М.: Центр экономики и маркетинга. 2000. 175 с.

12 Арdziнов В.Д. Ценообразование и составление смет в строительстве. М.: Питер, 2008. 240 с

13 Артюхин Р. Федеральное бюджетное финансирование. Нормативная база // Бухгалтерский учет и налоги. – 1996. – №2. – с. 38–49.

14 Асаул А.Н., Батрак А.В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе. СПб.: Изд-во Ассоциация строительных ВУЗов. 2001. 167 с.

15 Асаул А.Н. Управление организационной эффективностью строительной компаний. СПб.: Изд-во Ассоциация строительных ВУЗов, 2008. 152 с.

16 Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: МИКХиС. 2001. 298 с.

17 Афанасьев, К. С. Государственное регулирование экономики как средство экономической политики: моногр. Издательство Ленинградского университета Издательство ЛГУ им. А. С. Пушкина – М., 2017. – 148 с.

- 18 Белоглазова, М. С. Анализ и проблемы строительной отрасли. /М.С. Белоглазова. Молодой ученый. – 2018. – №4. – С. 104–107.
- 19 Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент. Киев: ИТЕМ. 1995. 448 с.
- 20 Богачева О. Российская модель бюджетного федерализма в свете мирового опыта // МЭ и МО. – 1995. – №9. – с. 16–21.
- 21 Бюджет–96: цели, задачи, приоритеты // Финансы. – 1996. – №1. – с.5–7.
- 22 Вахрин, П.И. Организация и финансирование инвестиций: Сборник практических задач и конкретных ситуаций / П.И. Вахрин М.: ИВЦ «Маркетинг», 2008. – 164 с.
- 23 Волкова, О.И. Экономика предприятия / Под ред. О.И. Волкова. М.: ИНФРА–М, 2008. – 468 с.
- 24 Воронин Д.В. Эффективная система планирования и кассового исполнения государственного бюджета как основа экономического прогресса и социальной стабильности // Банковское дело. – 1997. – №11. – с. 2–5.
- 25 Гилемханов, Р.А. Строительство уникальных зданий и сооружений / Р.А. Гилемханов, Н.В. Брайла. – Санкт-Петербург: Изд-во Производственное, научно-исследовательское и проектно-конструкторское учреждение "Венчур", 2016. – С. 73–86.
- 26 Гиляровская Л.Т. Об оценке кредитоспособности хозяйствующих субъектов // Финансы. 2012. № 4
- 27 Гришина, Н.П. – Источники финансирования комплексных инвестиционных строительных проектов – С. 72–79.
- 28 Глазов М.М. Анализ и диагностика финансово–хозяйственной деятельности предприятия: Учебник. – СПб.: ООО «Андреевский издательский дом», 2014. 6
- Графова Г.С. Об оценке предприятия–заемщика // Финансы. 2011. №12.
- 27 Деменьтьев Н.П. Федеральный бюджет вчера и сегодня // ЭКО. – 1995. – №9. – с. 20–26.

28 Другов, И.К. Стратегия антикризисного управления предприятием: Автореф. дис. канд. экон. наук / С. – Петерб. гос. ун-т экономики и финансов. – СПб., 2012. – 17 с.

29 Дьяконова Л. Бюджетную систему необходимо совершенствовать // Финансы. – 1994. – №5. – с. 38–44.

30 Евтюкова, К.С. Состояние строительной отрасли в Российской Федерации. / К.С. Евтюкова. Современные проблемы науки и образования. –2012. – № 5.

31 Золотова Ю.С., Терещенко А.Г., Киметова Н.Р. Страхование финансового риска при участии в долевом строительстве объектов недвижимости// Строительство уникальных зданий и сооружений. 2014. №10 (25). С. 123-133

32 Ивашенцева Т.А., Щербаков А.И. Экономика отрасли (строительство).М.: НГАСУ, 2000. 100 с.

33 Игудин А. Совершенствование межбюджетных отношений в РФ // Финансы.– 1994.– №2. – с. 41–46.

34 Казейкин, В.С. Ипотечно–инвестиционный анализ: Учебное пособие / В.С. Казейкин. – М.: НИЦ ИНФРА–М, 2018. –176 с.

35 Катасонов В.Ю., Морозов Д.С. Проектное финансирование: организация, управление риском, страхование. М.: Анкил. 2000. 272 с.

36 Карбушев Г.И. Зимин В.М. Совершенствование налоговой системы России // Эко. – 1997. – №2. – с.58–73.

37 Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом, выбор инвестиций. Анализ отчетности. – 2–е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2013.

38 Козлова, Е. В. Концепция опережающего антикризисного менеджмента / Е.В. Козлова; Под ред. В.М. Ларина; М–во образования Рос. Федерации, Саратов. гос. соц.–экон. ун–т. – Саратов: СГСЭУ, 2011. – 230 с.

39 Колчина, Н.В. Финансы организаций (предприятий): Учеб.пособие /Н.В.Колчина.–М.:Юнити–Дана,2007.–383с.

40 Кто боится молотка? // газета “Красное Знамя” за 11.11.97.

- 41 Кузьменко Т.Н. Диагностика, анализ и планирование финансовой деятельности предприятия: Учебное пособие. Самара: СГЭА, 2012.
- 42 Малина В.А. Методика и технико-экономическая оценка оптимизированных решений по формированию цены строительства// Строительство уникальных зданий и сооружений. 2013. №5 (10). С. 77-87
- 43 Матенюк В.И. Бюджет и законодательство // Финансы. – 1992. – №12. – с. 37–45.
- 44 Мелкумов, Я. С. Организация и финансирование инвестиций / Я.Мелкумов. Учебное пособие // ИНФРА–М. –2017. 2017. –140 с.
- 45 Михеева, Л.А. Экономика строительного предприятия: учебное пособие / Михеева Л.А., Данильчук М.А. – Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2013. – 156 с.
- 46 Мусаликин А.В. Совершенствование финансового менеджмента в организациях строительной сферы.
- 47 Дисс. на соиск. учен. степ. к.т.н.: спец. 08.00.15. Москва, 2011. 211 с.
- 48 Незамайкин, В.Н. Финансы организаций: менеджмент и анализ. Учеб. Пособие. – М.: изд-во Эксмо, 2004. – 448с. – (Высшее экономическое образование).
- 49 Павлова А.В. Бюджетное финансирование и проблема государственного долга // Экономист. – 1996. – №4. – с. 18–22.
- 50 Парканский А.Б. О региональных аспектах бюджетной политики: опыт США и России // США. – 1995. – №11. – с. 33–37.
- 51 Подпорина И. Трансферты и бюджетное выравнивание // РЭЖ. – 1995. – №12. – с. 21–30.
- 52 Подпорина И. Бюджетный кодекс и некоторые аспекты экономических отношений // Экономист. – 1997. – №9.– с.69–77
- 53 Пансков В. К проекту Бюджетного кодекса РФ //РЭЖ. – 1997. –№8. – с.21–27.
- 54 Петров В. Финорганы и бюджет // Финансы. – 1997. – №7. – с. 12–15.
- 55 Пуртов В.А. Бюджет и налоговая служба // Финансы. – 1997. – №1. – с. 32–39.

- 56 Седов К.В. Распределение налогов между звеньями бюджетной системы // Финансы. – 1996. – №2. – с. 24–36.
- 57 Семенов Г. Финансы и статистика, кризис федерального бюджета как зеркало российской экономики // Банковское дело. – 1997. – №6. – с. 6–14.
- 58 Силуанов А.Г. Бюджетно–финансовая политика России // ЭКО. –1996. – №6. – с. 39–47.
- 59 Соцкова С.И. Влияние инфляции на финансовые результаты деятельности предприятия // Проблемы учета, анализа и аудита в современных условиях: Сборник научных трудов / Под ред. Фомина В.П. Самара: СГЭА 2012.
- 60 Темникова, К. Н. Проектное финансирование и применение международных стандартов финансовой отчетности [Текст] / К. Н. Темникова // Международный бухгалтерский учет. - 2011. - № 10. - С. 43-48.
- 61 Травкина Н.М. Бюджетное законодательство в условиях растущего дефицита федерального бюджета // США. – 1993. – №3. – с. 52–58.
- 62 Учебник по основам экономической теории / под ред. Камаева В.Д. – М.: ВЛАДОС, 1996. – 384с.
- 63 Финансовый менеджмент: теория и практика: Учебник / Под ред. Стояновой Е.С.– 4–е изд., перераб. и доп. – М.: «Перспектива», 2011.
- 64 Финансы: учебное пособие / под ред. А.М.Ковалевой. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 336 с.
- 65 Фишер С. / Экономика: учебник. – М.: Дело, 1993. – 496с.
- 66 Шекшня, С.В. Управление современной организацией: учебно–практическое пособие. / С.В. Шекшня. – М.: ЗАО «Бизнес–школа «Интел–Синтез», 2008. – 368 с.
- 67 Щербаков О.А. Разработка механизмов повышения устойчивости предпринимательских структур в строительстве. Дисс. на соиск. учен. степ. к.т.н.: спец. 08.00.15. Москва, 2011. 183 с.
- 68 Щербатюк Р.И. Финансы при переходе к рынку // Финансы. – 1997. – №7. – с. 41–49.

69 Шеремет А.Д., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. М.: ИНФРА–М, 2013. 30 Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа. М.: ИНФРА–М, 2014.

70 Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа. М.: ИНФРА–М, 2014.

Электронные источники

71 Единая информационная система в сфере закупок. – Режим доступа: zakupki.gov.ru

72 Маркс, К. Сочинения: в 26 т. / К. Маркс, Ф. Энгельс. [Электронный ресурс] – М.: Государственное издательство политической литературы, 1962. – Режим доступа: <http://www.uaio.ru/marx/26-1.htm/>. – Т. 26. – 476 с.

73 Маркс, К. Сочинения: в 26 т. [Электронный ресурс]/ К. Маркс, Ф. Энгельс. – М.: Государственное издательство политической литературы, 1962. – Режим доступа: <http://www.uaio.ru/marx/24.htm/>. – Т. 24. – 648 с.

74 Научная библиотека КиберЛенинка. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>.

75 О деловой активности в строительстве во II квартале 2017 года (размещено 13.07.2017г.): Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/efficiency/# (Дата обращения 06.01.2018)

76 Погорельский А.Б. 20 застройщиков в России находится в процессе банкротства – Режим доступа: <http://realty.rbc.ru/articles/26/08/2015/562949996809082.shtml>

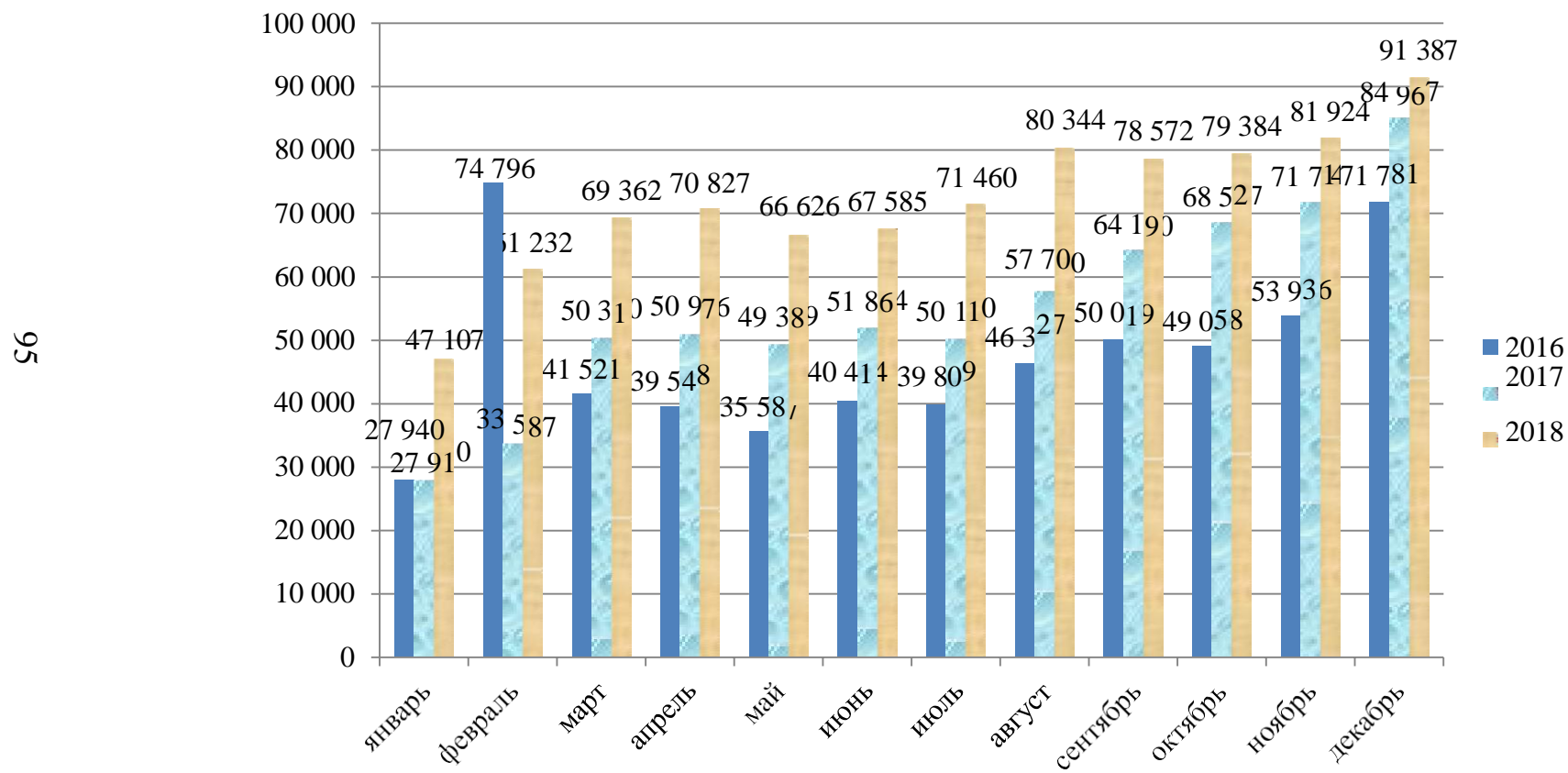
77 Паперная И.А. Как в 2015 году рушились российские бизнес-империи – Режим доступа: <http://lenta.ru/articles/2015/12/23/poteri/> (Дата посещения 08.03.2016)

78 Финансовый словарь трейдера (от 26 мая 2015 г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://utmagazine.ru/posts/9337-ekonomika-transport>

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Динамика изменения ежемесячного объема выданных ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства в Российской Федерации, млн. р.



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

График затрат на строительство

Таблица Б.1 – График затрат на строительство первого дома

Наименование работ – I дом	I дом Общая стоимость, руб.	2014 год Октябрь-декабрь	2015 год			
			Январь	Февраль	Март	Апрель
Аренда земли	30 204,17	30,204,17	—	—	—	—
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	4 401,874,01	645 281,21	3 273 571,21	—	—	—
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	50 000,00	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства дом №2	17 130 645,71	12 015 185,42	—	—	—	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства дом №1	2 289 778,29	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта), на 6 секций II очереди	8 320 000,00	—	—	—	8 120 000,00	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта), перемычка	438 389,00	—	—	—	438 389,00	—
Вынос газа	431 671,00	—	215 835,50	—	215 835,50	—
Проектная документация	1 250 000,00	—	—	—	600 000,00	—
Авторский надзор	442 400,00	63 200,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	3 800 000,00	1 110 000,00	370 000,00	370 000,00	370 000,00	370 000,00
Реализация квартир	2 805 000,00	305 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Реклама	1 537 000,00	382 000,00	145 000,00	106 000,00	133 000,00	105 000,00
Охрана	793 110,00	—	26 775,00	26 175,00	38 700,00	38 625,00
Накладные расходы	3 892 000,00	82 000	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	0,00	—	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.1

Наименование работ – I дом	2015 год					
	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Аренда земли	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	—	—	100 000,00	—	—	383 021,59
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	—	—	—	—	50 000,00	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства дом №2	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства дом №1	—	—	—	—	2 289 778,29	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта) на 6 секций II очереди	—	—	200 000,00	—	—	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта), перемычка	—	—	—	—	—	—
Вынос газа	—	—	—	—	—	—
Проектная документация	—	—	—	—	—	650 000,00
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	370 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	150 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	85 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	310 035,00	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	230 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00
Приобретение объекта незавершенного строительства	2 354 866,00	—	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.1

86

Наименование работ – I дом	2015 год		2016 год			
	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Аренда земли	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом №2	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (водоснабжение и водоотведение) 6 секций дом № 1	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций I очереди строительства дом №2	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (электросети) на 6 секций II очереди строительства дом №1	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта), на 6 секций II очереди	—	—	—	—	—	—
Тех. присоединение (тепловые сети с учетом проекта), перемычка	—	—	—	—	—	—
Вынос газа	—	—	—	—	—	—
Проектная документация	—	—	—	—	—	—
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	—	—	—	—
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	—	—	—	—
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	—	—	—	—
Реклама	83 000,00	83 000,00	—	—	—	—
Охрана	50 400,00	50 400,00	—	—	—	—
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	—	—	—	—
Приобретение объекта незавершенного строительства	—	—	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.1

Наименование работ – I дом	I дом	2014 год	2015 год			
	Общая стоимость, руб.	Октябрь-декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Подготовка территории строительства	852 992,59	452 992,59	400 000,00	—	—	—
Земляные работы (временные)	4 662 830,04	3 455 422,56	—	1 207 407,48	—	—
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	16 276 559,10	8 276 748,40	—	1 999 952,68	1 999 952,68	1 999 952,68
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	1 065 609,00	133 780,00	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 943 609,50	—	—	—	—	—
Устройство кровли	1 073 520,00	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	4 271 064,78	—	—	—	—	291 064,78
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	6 880 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	—	—	—	—	—
Лифты	3 210 000,00	—	—	—	—	—
Всего по I дому:	155 711 655	26 951 814	4 842 782	4 121 135	12 327 477	3 216 242

Продолжение таблицы Б.1

Наименование работ – I дом	2015 год					
	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Подготовка территории строительства	—	—	—	—	—	—
Земляные работы (временные)	—	—	—	—	—	—
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	1 999 952,68	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	931 829,00	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	8 588 721,90	8 588 721,90	8 588 721,90	8 588 721,90	8 588 721,90	—
Устройство кровли	—	—	—	—	—	536 760,00
Монтаж системы отопления	—	—	—	—	588 279,56	588 282,06
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	—	—	1 423 338,42	1 423 338,42
Электромонтажные работы	—	—	—	—	995 000,00	995 000,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	—	—	—	—	2 293 333,33
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	—	1 200 000,00	4 400 000,00
Лифты	—	—	—	—	805 000,00	800 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	—	3 147 764,00
Всего по I дому:	14 792 370	9 503 722	10 063 357	9 503 722	16 855 118	21 247 960

Окончание таблицы Б.1

Наименование работ – I дом	2015 год		2016 год			
	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Подготовка территории строительства	—	—	—	—	—	—
Земляные работы (временные)	—	—	—	—	—	—
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	—	—	—	—	—	—
Устройство кровли	536 760,00	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	588 282,06	588 274,56	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	1 423 338,42	1 423 338,42	—	—	—	—
Электромонтажные работы	995 000,00	995 000,00	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	2 293 333,33	2 293 333,33	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	370 000,00	300 000,00	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	4 500 000,00	1 751 398,00	—	—	—	—
Лифты	800 000,00	805 000,00	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	3 147 764,00	—	—	—	—	—
Всего по I дому:	15 569 478	9 071 344	—	—	—	—

Таблица Б.2 – График затрат на строительство второго дома

Наименование работ – II дом	II дом	2014 год	2015 год			
	Общая стоимость, руб.	Октябрь-декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Аренда земли	144 587,28	—	—	—	—	—
Авторский надзор	252 800,00	—	—	—	—	—
Строительный контроль (тех. надзор)	960 000,00	—	—	—	—	—
Реализация квартир	2 000 000,00	—	—	—	—	—
Реклама	664 000,00	—	—	—	—	—
Охрана	403 200,00	—	—	—	—	—
Накладные расходы	3 040 000,00	—	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.2

Наименование работ – II дом	2016 год					
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Аренда земли	—	—	—	—	—	—
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00	31 600,00
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Реклама	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00	50 400,00	50 400,00	50 400,00
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00

Продолжение таблицы Б.2

Наименование работ – II дом	2016 год					
	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Аренда земли	—	—	—	—	—	—
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	—	—	—	—
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	—	—	—	—
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	—	—	—	—
Реклама	83 000,00	83 000,00	—	—	—	—
Охрана	50 400,00	50 400,00	—	—	—	—
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.2

Наименование работ – II дом	II дом	2015 год						
	Общая стоимость, руб.	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 777 759,10	—	—	—	2 001 091,79	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	431 829,00	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 665 096,32	—	—	—	—	—	—	—
Устройство кровли	1 073 520,00	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68	—	—	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	3 980 000,00	—	—	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	300 000,00	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	—	—	—	—	—	—	—
Лифты	3 210 000,00	—	—	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 775 000,00	—	—	—	—	—	—	—
Итого по II дому:	98 245 662	—	—	—	2 001 092	—	—	—

Продолжение таблицы Б.2

Наименование работ – II дом	2015 год					2016 год	
	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль
Устройство свайного поля, подпорной стенки	1 943 347,99	3 944 439,78	2 944 439,78	2 944 439,78	2 000 000,00	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	200 000,00	231 829,00	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	—	—	—	—	—	2 000 000,00	8 666 274,08
Устройство кровли	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	—	—	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	—	—	—	—
Лифты	—	—	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	—	—	—
Итого по II дому:	1 943 348	3 944 440	2 944 440	3 144 440	2 231 829	2 915 000	9 581 274

Окончание таблицы Б.2

Наименование работ – II дом	2016 год					
	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август
Устройство свайного поля, подпорной стенки	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	10 666 274,08	10 666 274,08	10 666 274,08	—	—	—
Устройство кровли	—	—	—	536 760,00	536 760,00	—
Монтаж системы отопления	784 372,75	784 372,75	784 372,75	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	1 897 784,56	1 897 784,56	1 897 784,56	—
Электромонтажные работы	—	—	1 326 666,67	1 326 666,67	1 326 666,67	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	150 000,00	150 000,00	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	300 000,00	370 000,00	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	4 400 000,00	6 400 000,00	1 051 398,00
Лифты	—	—	805 000,00	805 000,00	800 000,00	800 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	1 262 500,00	1 512 500,00
Итого по II дому:	12 515 647	12 515 647	16 395 098	10 181 211	13 508 711	4 278 898

Таблица Б.3 – График затрат на строительство третьего дома

Наименование работ – III дом	III дом	2016 год				
	Общая стоимость, руб.	апрель	май	июнь	июль	август
Аренда земли	144,587.28	144 587,28	—	—	—	—
Авторский надзор	94,800.00	—	—	—	—	—
Строительный контроль (тех. надзор)	360,000.00	—	—	—	—	—
Реализация квартир	750,000.00	—	—	—	—	—
Реклама	330,000.00	—	—	—	—	—
Охрана	151,200.00	—	—	—	—	—
Накладные расходы	1,140,000.00	—	—	—	—	—

Продолжение таблицы Б.3

Наименование работ – III дом	2016 год			
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Аренда земли	—	—	—	—
Авторский надзор	31 600,00	31 600,00	31 600,00	—
Строительный контроль (тех. надзор)	120 000,00	120 000,00	120 000,00	—
Реализация квартир	250 000,00	250 000,00	250 000,00	—
Реклама	110 000,00	110 000,00	110 000,00	—
Охрана	50 400,00	50 400,00	50 400,00	—
Накладные расходы	380 000,00	380 000,00	380 000,00	—

Продолжение таблицы Б.3

Наименование работ – III дом	III дом	2016 год				
	Общая стоимость, руб.	январь	февраль	март	апрель	май
Устройство свайного поля, подпорной стенки	15 625 759,10	1 000 000,00	2 906 439,78	3 906 439,78	3 906 439,78	3 906 439,78
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	734 147,71	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 983 112,57	—	—	—	—	—
Устройство кровли	1 073 520,00	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	4 493 353,68	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	3 980 000,00	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	300 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	—	—	—	—	—
Лифты	3 210 000,00	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 775 000,00	—	—	—	—	—
Итого по III дому:	93 019 997	1 000 000	2 906 440	3 906 440	4 051 027	3 906 440

Окончание таблицы Б.3

Наименование работ – III дом	2016 год					
	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь
Устройство свайного поля, подпорной стенки	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	234 147,71	500 000,00	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	10 745 778,14	10 745 778,14	10 745 778,14	10 745 778,14	—	—
Устройство кровли	—	—	—	1 073 520,00	—	—
Монтаж системы отопления	—	784 372,75	784 372,75	784 372,75	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	1 497 784,56	1 497 784,56	1 497 784,56	1 200 000,00	—
Электромонтажные работы	—	1 326 666,67	1 326 666,67	1 326 666,67	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	150 000,00	150 000,00	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	300 000,00	370 000,00	—
Отделочные работы, остекление	—	—	1 400 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 451 398,00
Лифты	—	—	1 605 000,00	1 605 000,00	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	1 262 500,00	1 262 500,00	250 000,00
Итого по III дому:	10 745 778	14 738 750	18 009 602	23 037 622	7 274 500	4 643 398

III

ПРИЛОЖЕНИЕ В

График затрат на строительство с учетом проведения тендерного отбора

Таблица В.1 – График затрат на строительство первого дома

Наименование работ – I дом	I дом	2014 год	2015 год			
	Общая стоимость, руб.	Октябрь-декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	16 276 559,10	7 442 452,16	—	1 985 907,24	1 798 357,45	1 798 357,45
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	1 065 609,00	120 656,18	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	42 943 609,50	—	—	—	—	—
Устройство кровли	1 073 520,00	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 353 118,24	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 693 353,68	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	4 271 064,78	—	—	—	—	265 276,44
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	6 880 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	670 000,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	11 851 398,00	—	—	—	—	—
Лифты	3 210 000,00	—	—	—	—	—
Всего по I дому:	155 711 655	25 651 402	4 842 782	4 107 090	12 125 882	2 988 859

Продолжение таблицы В.1

Наименование работ – I дом	2015 год					
	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	1 798 357,45	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	840 416,58	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	7 765 063,47	7 765 063,47	7 765 063,47	7 765 063,47	7 765 063,47	—
Устройство кровли	—	—	—	—	—	490 169,23
Монтаж системы отопления	—	—	—	—	522 804,04	522 806,27
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	—	—	1 268 621,53	1 268 621,53
Электромонтажные работы	—	—	—	—	906 843,00	906 843,00
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	—	—	—	—	2 065 834,67
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	—	1 086 840,00	3 985 080,00
Лифты	—	—	—	—	762 737,50	758 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	—	2 905 071,40
Всего по I дому:	13 675 703	8 680 063	9 239 698	8 680 063	15 567 688	19 965 908

Окончание таблицы В.1

Наименование работ – I дом	2015 год		2016 год			
	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
Устройство свайного поля, подпорной стенки, статические испытания	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	—	—	—	—	—	—
Устройство кровли	490 169,23	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	522 806,27	522 799,60	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	1 268 621,53	1 268 621,53	—	—	—	—
Электромонтажные работы	906 843,00	906 843,00	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	2 065 834,67	2 065 834,67	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	338 513,00	274 470,00	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	4 075 650,00	1 586 241,17	—	—	—	—
Лифты	758 000,00	762 737,50	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 905 071,40	—	—	—	—	—
Всего по I дому:	14 246 509	8 302 547	—	—	—	—

Таблица В.2 – График затрат на строительство второго дома

Наименование работ – II дом	II дом	2015 год						
	Общая стоимость, руб.	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль
Устройство свайного поля, подпорной стенки	14 550 017,38	—	—	—	1 799 381,74	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	389 466,58	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	38 746 919,96	—	—	—	—	—	—	—
Устройство кровли	980 338,46	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 091 216,18	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	5 074 486,13	—	—	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	3 627 372,00	—	—	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	270 240,00	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	612 983,00	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	10 733 811,17	—	—	—	—	—	—	—
Лифты	3 041 475,00	—	—	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 561 047,50	—	—	—	—	—	—	—
Итого по II дому:	90 143 961	—	—	—	1 799 382	—	—	—

Продолжение таблицы В.2

Наименование работ – II дом	2015 год					2016 год	
	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль
Устройство свайного поля, подпорной стенки	1 928 836,19	3 546 840,25	2 738 279,61	2 738 279,61	1 798 400,00	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	180 380,00	209 086,58	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	—	—	—	—	—	1 808 200,00	8 008 584,78
Устройство кровли	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	—	—	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	—	—	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	—	—	—	—
Лифты	—	—	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	—	—	—
Итого по II дому:	1 928 836	3 546 840	2 738 280	2 918 660	2 007 487	2 723 200	8 923 585

Окончание таблицы В.2

Наименование работ – II дом	2016 год					
	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август
Устройство свайного поля, подпорной стенки	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	9 643 378,40	9 643 378,40	9 643 378,40	—	—	—
Устройство кровли	—	—	—	490 169,23	490 169,23	—
Монтаж системы отопления	697 072,06	697 072,06	697 072,06	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	—	1 691 495,38	1 691 495,38	1 691 495,38	—
Электромонтажные работы	—	—	1 209 124,00	1 209 124,00	1 209 124,00	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	135 120,00	135 120,00	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	274 470,00	338 513,00	—
Отделочные работы, остекление	—	—	—	3 985 080,00	5 796 480,00	952 251,17
Лифты	—	—	762 737,50	762 737,50	758 000,00	758 000,00
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	—	1 165 161,25	1 395 886,25
Итого по II дому:	11 390 570	11 390 570	14 918 807	9 328 076	12 363 943	4 021 137

Таблица В.3 – График затрат на строительство третьего дома

Наименование работ – III дом	III дом Общая стоимость, руб.	2016 год				
		январь	февраль	март	апрель	май
Устройство свайного поля, подпорной стенки	14 050 682,58	899 200,00	2 613 470,65	3 512 670,65	3 512 670,65	3 512 670,65
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	662 127,82	—	—	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	38 861 032,07	—	—	—	—	—
Устройство кровли	980 338,46	—	—	—	—	—
Монтаж системы отопления	2 091 216,18	—	—	—	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	4 004 926,13	—	—	—	—	—
Электромонтажные работы	3 627 372,00	—	—	—	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	270 240,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	612 983,00	—	—	—	—	—
Отделочные работы, остекление	10 733 811,17	—	—	—	—	—
Лифты	3 041 475,00	—	—	—	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	2 561 047,50	—	—	—	—	—
Итого по III дому:	84 467 839	899 200	2 613 471	3 512 671	3 657 258	3 512 671

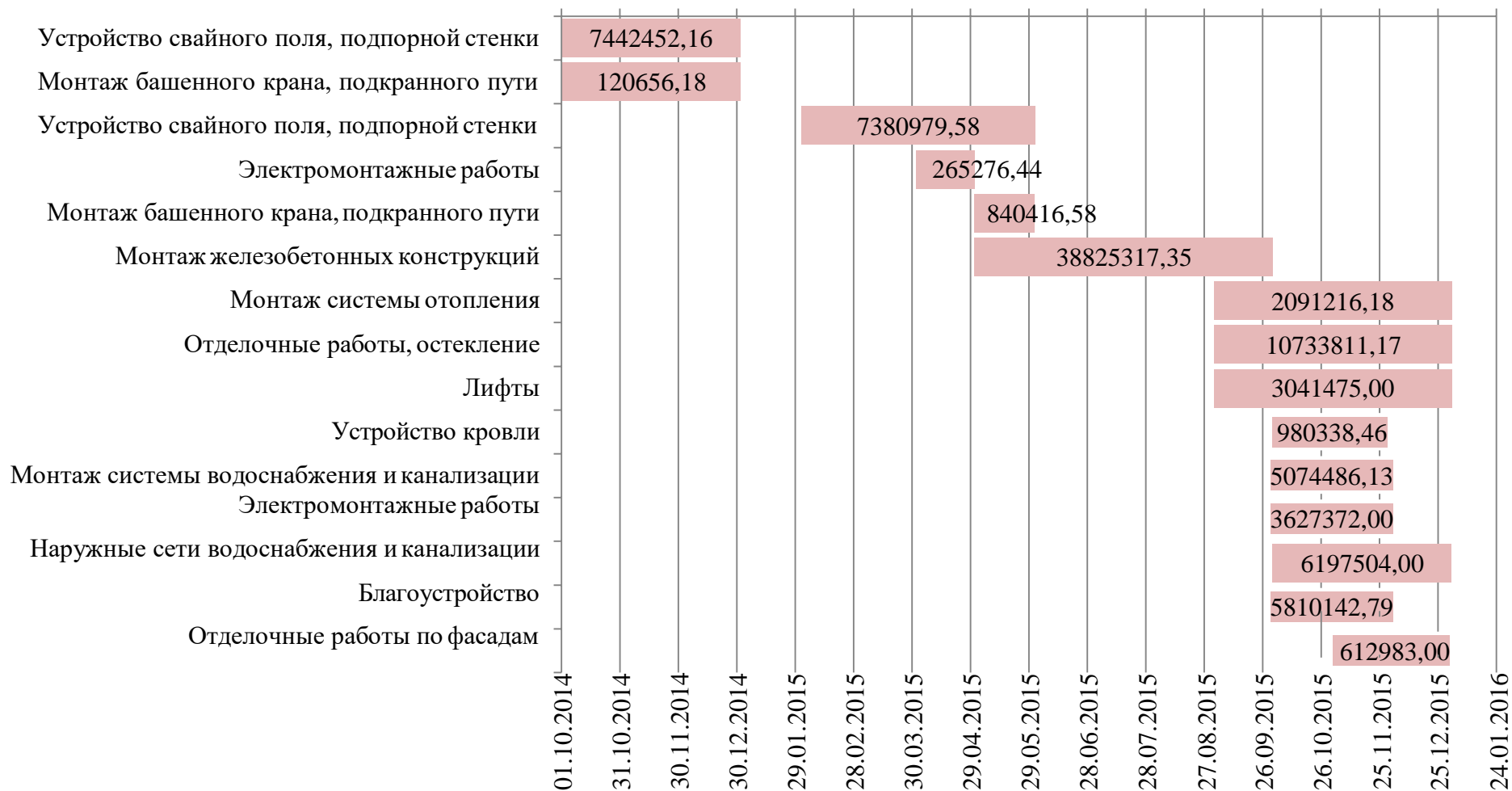
Окончание таблицы В.3

Наименование работ – III дом	2016 год					
	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь
Устройство свайного поля, подпорной стенки	—	—	—	—	—	—
Монтаж (демонтаж, переустановка) башенного крана, подкранного пути	—	211 177,82	450 950,00	—	—	—
Монтаж железобетонных конструкций (кладочные работы)	9 715 258,02	9 715 258,02	9 715 258,02	9 715 258,02	—	—
Устройство кровли	—	—	—	980 338,46	—	—
Монтаж системы отопления	—	697 072,06	697 072,06	697 072,06	—	—
Монтаж системы водоснабжения и канализации	—	1 334 975,38	1 334 975,38	1 334 975,38	1 069 560,00	—
Электромонтажные работы	—	1 209 124,00	1 209 124,00	1 209 124,00	—	—
Наружные сети водоснабжения и канализации, теплотрасс	—	135 120,00	135 120,00	—	—	—
Отделочные работы по фасадам	—	—	—	274 470,00	338 513,00	—
Отделочные работы, остекление	—	—	1 267 980,00	3 169 950,00	3 169 950,00	3 125 931,17
Лифты	—	—	1 520 737,50	1 520 737,50	—	—
Благоустройство (озеленение, малые формы), обратная засыпка	—	—	—	1 165 161,25	1 165 161,25	230 725,00
Итого по III дому:	9 715 258	13 302 727	16 331 217	21 009 087	6 685 184	4 298 656

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

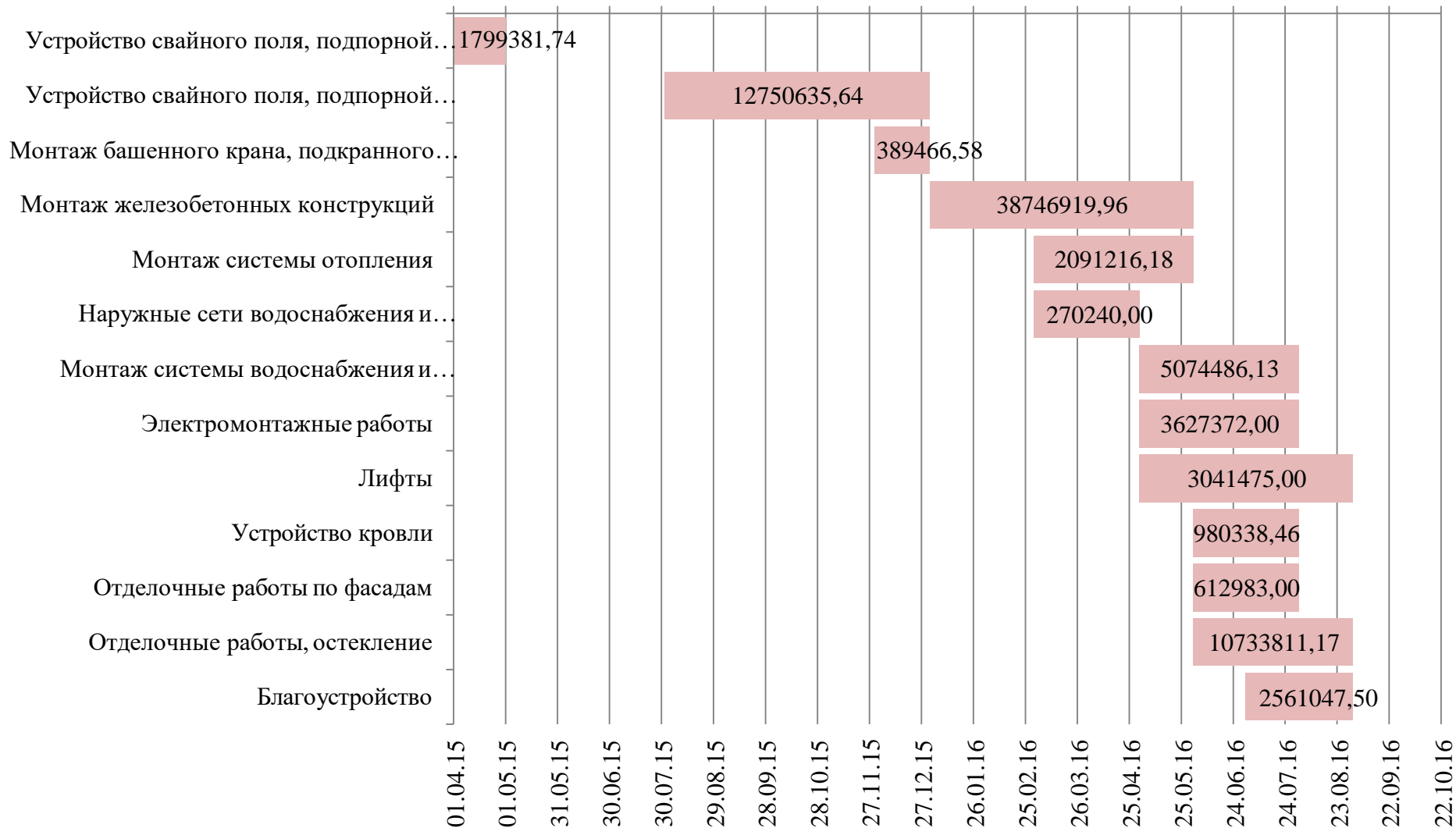
Диаграмма Ганта графика работ по строительству первого дома с указанием необходимого финансирования

120



ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Диаграмма Ганта графика работ по строительству второго дома с указанием необходимого финансирования



ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Диаграмма Ганта графика работ по строительству третьего дома с указанием необходимого финансирования

