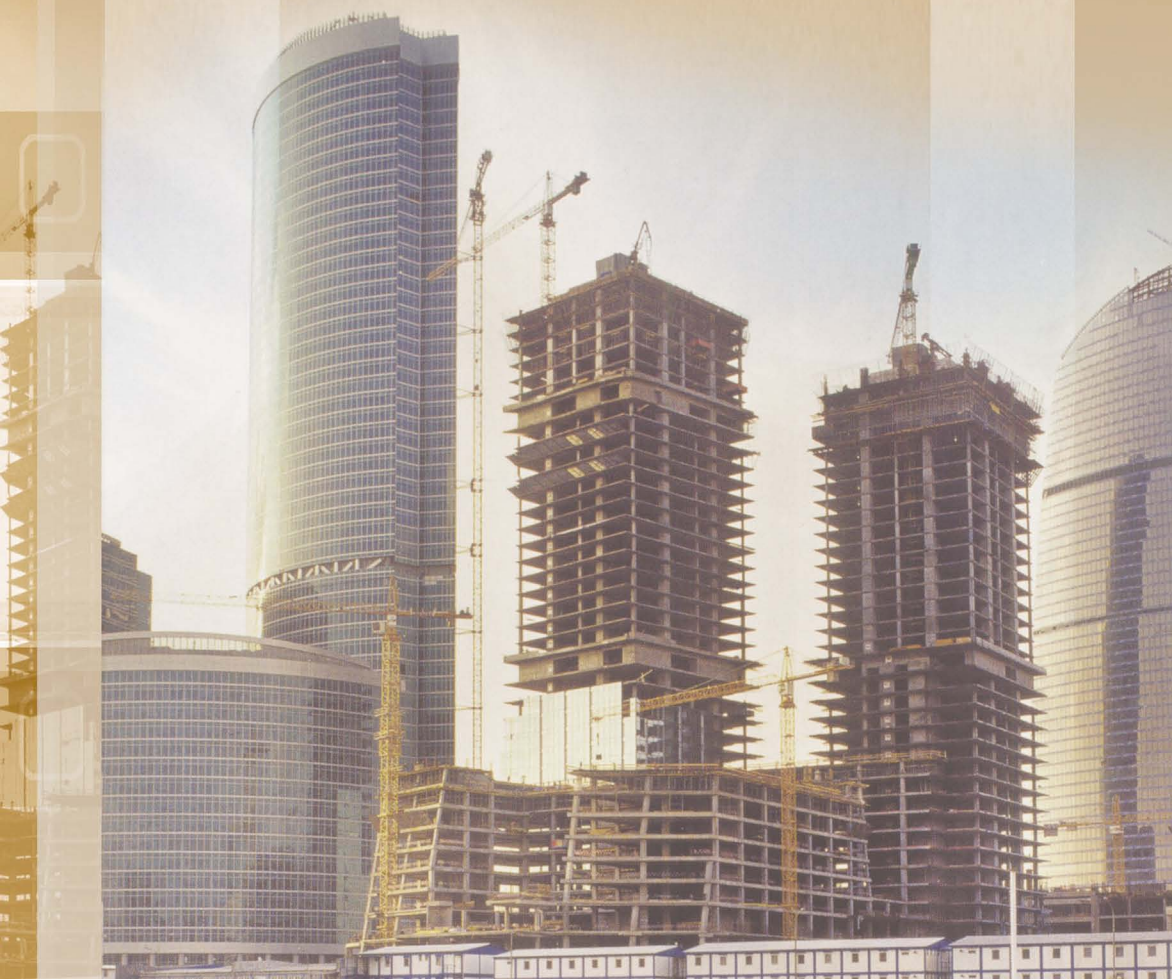


**Х.М. Гумба
И.Г. Лукманова
И.С. Степанов
А.А. Карпенко**

Словарь-справочник

**по экономике и управлению
в инвестиционно-строительной сфере**



Х.М. Гумба, И.Г. Лукманова, И.С. Степанов, А.А. Карпенко

**СЛОВАРЬ-СПРАВОЧНИК
ПО ЭКОНОМИКЕ И УПРАВЛЕНИЮ
В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Под редакцией
доктора экономических наук, профессора Х.М. Гумба



Издательство Ассоциации строительных вузов
Москва
2010

Рецензенты:

доктор экон. наук, профессор Государственного университета управления
М.И. Воронин;
доктор экон. наук, профессор, генеральный директор ООО «Научно-исследовательский центр «Стратегия» *А.Н. Ларионов*.

Гумба Х.М., Лукманова И.Г., **Степанов И.С.**, Карпенко А.А.

Словарь-справочник по экономике и управления в инвестиционно-строительной сфере / Под ред. доктора экономических наук, профессора Х.М. Гумба. Справочное издание. – М.: Издательство АСВ, 2010. – 448 с.

ISBN 978-5-93093-738-1

Словарь-справочник содержит более двух с половиной тыс. терминов, терминологических сочетаний, используемых в области экономики и управления в инвестиционно-строительной сфере.

В данном издании применяется единая система отсылок и ряд обычных сокращений. Слово или слова, обозначающие название статьи, в тексте заменяются первой буквой. Например, в тексте статьи **«Амортизационные отчисления»** вместо полного названия стоит «А.о.». В тексте статьи «Аттестация должностных лиц» – сокращение «А.», обозначающее слово «аттестация», которое входит в название статьи. Отсылочными являются все слова, набранные полужирным курсивом. Например, в статье **«Биржа»** выделено слово **«фьючерсная сделка»** – это означает, что в словаре-справочнике имеется статья **«Фьючерсная сделка»**.

Словарь-справочник рассчитан на оказание методической помощи студентам, аспирантам и преподавателям инженерно-строительных и экономических вузов, техникумов, колледжей при изучении ими экономических дисциплин. Он может быть использован также как справочное пособие в практической деятельности широкого круга специалистов, занятых в инвестиционно-строительной деятельности.

© Гумба Х.М., Лукманова И.Г.,
Степанов И.С., Карпенко А.А., 2010

ISBN 978-5-93093-738-1

© Издательство АСВ, 2010

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр
Предисловие	4
А	5
Б	19
В	31
Г	40
Д	49
Е	74
Ж	78
З	80
И	98
К	128
Л	151
М	157
Н	175
О	199
П	232
Р	264
С	293
Т	354
У	374
Ф	395
Х	413
Ц	419
Ч	427
Ш	432
Э	432
Ю	443

ПРЕДИСЛОВИЕ

Новый словарь-справочник по экономике и управлению в инвестиционно-строительной сфере содержит более двух с половиной тыс. терминов и толкований.

Предлагаемая терминология затрагивает направление инвестиционно-строительной сферы.

Словарь построен по алфавитно-гнездовому методу. Термины приводятся в порядке русского алфавита. Термины, состоящие из двух слов, соединенных дефисом, помещены в гнезде в общем порядке, в котором гнездообразующим является первое слово. Число терминов дается по наиболее широко применяемой форме числа. При равном употреблении единственного и множественного числа термина предпочтение отдавалось единственному числу.

Статьи, толкующие приведенные понятия, строились по следующей схеме: первоначально давалось формальное определение ключевого слова для внегнездовых и гнездообразующих слов и словосочетаний, а для терминов, включенных в состав звена, но не являющихся гнездообразующими, давалось определение слов, дополняющих гнездообразующий термин, затем давались необходимые разъяснения, положения, а в некоторых случаях – справочная информация.

Словарь-справочник составлялся на базе словаря-справочника по экономике и управлению в строительстве, разработанного коллективом сотрудников профессорско-преподавательского состава кафедры экономики и управления в строительстве Московского государственного университета в 1996 г., а также многих других источников в данной сфере.

А

АВАНС (франц. *avance*) – предварительная выплата заказчиком определенной денежной суммы в счет предстоящих платежей за поставленные ему товары, выполняемые для него работы, услуги. Обычно в виде аванса выплачивается часть будущей суммы оплаты, составляющая до 50% ее общего объема. Аванс представляет форму предоплаты, призванную заинтересовать исполнителя, гарантировать получение денег со стороны заказчика, возместить предстоящие расходы исполнителей. В случае расторжения договора аванс подлежит полному или частичному возврату. Распространенные формы аванса: выдача работнику заранее части заработной платы, предоставление денежных сумм командированному перед выездом в командировку. Аванс засчитывается как часть оплаты при окончательном расчете заказчика с исполнителями. Выдача средств в счет предстоящих расходов называется авансированием, предоплатой.

АВАНСИРОВАНИЕ БИЗНЕСА – получение предпринимателем, компанией денежных средств на осуществление бизнес-проектов, бизнес-операций, сделок до их выполнения, реализации. Авансирование может осуществляться заказчиком проекта (товара), потенциальным покупателем, импортером, государственными органами или другими организациями, а также конкретными лицами, заинтересованными в проведении данного бизнеса и получении его конечных результатов. По своей сути авансирование бизнеса выступает предварительной оплатой, предоставляемой стороне, призванной реализовать бизнес-план, выполнить определенное задание или работу, желающей осуществить проект.

АВАНСИРОВАННЫЙ КАПИТАЛ – капитал в виде денежных средств или имущественных ценностей, вложенный, инвестированный в дело предварительно, до того как бизнес стал приносить доход. Такой капитал обычно предоставляется под определенный проект в целях денежного обеспечения его последующего осуществления, под выполнение заранее поставленных задач, вкладов, создание нового предприятия, фирмы, организацию нового дела.

АВАНСОВАЯ ГАРАНТИЯ – обязательство, предоставленное банком-агентом по просьбе российского экспортера (принципала) иностранному контрагенту (бенефициару), по которому банк-агент обязуется произвести платеж бенефициару в случае невыполнения принципалом обязательств по контракту о возмещении уплаченных (авансированных) ему средств.

АВАНСОВЫЙ ОТЧЕТ – документ типовой формы, подтверждающий расходование аванса. В отчете лицо, получившее аванс, указывает величину полученной под отчет суммы, фактически произведенные расходы, остаток

подотчетной суммы или ее перерасход. К авансовому отчету прилагают документы, подтверждающие произведенные расходы. Авансовый отчет проверяется бухгалтерией, утверждается руководителем и служит основанием для списания выданного аванса.

АВАНСОВЫЙ ПЛАТЕЖ – внесение денежных средств, осуществление платежа в счет оплаты товаров, работ, услуг до их получения или выполнения; одна из форм вложений в дело; включается в активы фирмы, предоставившей аванс.

АВАНСОВЫЙ ПЛАТЕЖ ПО НАЛОГУ – в соответствии с Налоговым кодексом уплата в течение налогового периода предварительных платежей по налогу – авансовых платежей. Обязанность по уплате авансовых платежей признается исполненной в порядке, аналогичном для уплаты налога.

АВИЗОВАТЬ – известить клиента со стороны банка.

АВТОМАТИЗАЦИЯ – применение машин, машинной техники и технологии с целью облегчения человеческого труда, вытеснения его ручных форм, повышения его производительности. Автоматизация производства призвана устранить физически тяжелый, монотонный труд, переложив его на плечи машин. Автоматизация управления направлена на использование компьютеров и других технических средств обработки и передачи информации в управлении производством, хозяйственными процессами.

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ – системы для поиска, сбора, накопления, хранения, передачи, обработки информации с использованием вычислительной техники, компьютерных информационных сетей, средств и каналов связи.

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ (АСУ) – термин, впервые появившийся в России в 1960-е гг. в связи с применением компьютеров и информационных технологий в управлении экономическими объектами и процессами, что дало возможность повысить эффективность производства, лучше использовать ресурсы, избавить управленцев от выполнения нетворческих рутинных операций. В настоящее время в мировой практике для обозначения полнофункциональных интегрированных АСУ, используемых фирмами, применяют названия «система управления ресурсами» (англ. management resource planning, MRP) и «управление ресурсами предприятия» (англ. enterprise resource planning, ERP). Такие системы позволяют информационно поддерживать, обеспечивать все направления управленческой деятельности предприятия.

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМ ПРОЦЕССОМ – один из видов АСУ, специализированных на управлении конкретным технологическим процессом.

АВТОРСКИЙ НАДЗОР В СТРОИТЕЛЬСТВЕ – осуществление контроля проектными организациями-представителями за капитальным строительством: проверка соответствия выполненных работ проектным решениям, соблюдения технологии и качества производства работ требованиям СНиП, соответствия сертификатов (паспортов) и другой технической документации на конструкции, детали, стройматериалы и оборудование стандартам, техническим условиям и проектным решениям, разработка предложений о снижении стоимости, улучшении качества, сокращении продолжительности строительства и совершенствовании организации и технологии производства работ. Заказчик и генеральный проектировщик заключают договор на осуществление авторского надзора на весь период строительства.

АГЕНТ – юридическое или физическое лицо, совершающее определенные операции по поручению другого лица (принципала), за его счет и от его имени, а также обеспечивающее подготовку сделок, но без права подписания контрактов. Агентами являются брокеры, дилеры, комиссионеры, маклеры, личные представители, фанд-менеджеры, адвокаты. Свои действия агенты осуществляют с ведома принципала по агентскому соглашению за вознаграждение.

АДАПТАЦИЯ – управляемый процесс развития предприятия при восприятии им нововведения, направленный на выбор лучшего способа приспособления (по времени и ресурсам) элементов социально-производственной системы к вводимому новшеству. Управление адаптацией осуществляется посредством создания на предприятии специального адаптационного механизма (механизма адаптации), который представляет собой комплекс мер технико-технологического, организационно-управленческого и социально-психологического содействия перестройке производства с целью достижения максимальной эффективности, обеспечиваемой потенциалом нововведения.

АДАПТИРОВАННАЯ ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА – организационная структура фирмы, гибко изменяющаяся, быстро приспособляемая к обновляющимся целям, задачам, функциям фирмы и переменам во внешней экономической среде, во внутренних условиях своей собственной деятельности. Возможное написание термина – адаптирующаяся организационная структура.

АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ ПЕРСОНАЛ (АУП) – работники аппарата управления, служащие, входящие в администрацию фирмы, предприятия, организации, конторские работники, дирекция предприятий и учреждений.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ – способы и формы управления, в основе которых лежит голое администрирование, распоряительство, опирающееся на приказы, распоряжения, спускаемые сверху установки.

АККРЕДИТИВ – форма расчетов, при которой покупатель или заказчик дает поручение обслуживающему его банку списать с его расчетного счета определенную сумму и на эту сумму открыть аккредитив для оплаты счетов поставщика. Аккредитивная форма расчетов гарантирует немедленную оплату отгруженной продукции или оказанных услуг. Аккредитив используется в международных расчетах. Оплата производится по курсу на день платежа в валюте, обусловленной аккредитивом.

АКТ (от лат. actus – действие) – 1) официальный документ, имеющий юридическую силу. В зависимости от того, кем и на каком уровне управления выпускается (принимается) акт, и от его содержания принято различать государственные, ведомственные, нормативные, региональные и другие акты; 2) протокол, фиксирующий определенный факт; например, акт ревизии, акт о недостатке товара, акт о передаче материальных ценностей; 3) действия учреждений, организаций, должностных лиц, граждан, на основании которых обычно судят о соблюдении и нарушении правовых норм.

АКТ ОЦЕНКИ – оценочная ведомость, документ, составляемый при оценке стоимости имущества.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ЭЛЕКТРОСЕТЕЙ – документ, составленный в процессе технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок) физических и юридических лиц к электрическим сетям (далее – энергопринимающие устройства), определяющий границы балансовой принадлежности.

АКТИВ БАЛАНСА – часть бухгалтерского баланса предприятия, отражающая в денежном выражении материальные и нематериальные ценности, принадлежащие предприятию, их состав и размещение; превышение доходов над расходами в балансе.

АКТИВНЫЕ ОПЕРАЦИИ – размещение имеющихся финансовых ресурсов с целью пустить их в оборот и получить прибыль. Наиболее распространенные формы таких операций: предоставление денежных средств в кредит под проценты, вложения в ценные бумаги, инвестиции в производство.

АКТИВЫ (от лат. activus – действенный) – совокупность имущества и денежных средств, принадлежащих предприятию, фирме, компании (здания, сооружения, машины и оборудование, материальные запасы, банковские вклады, ценные бумаги, патенты, авторские права, в которые вложены средства владельцев, собственность, имеющая денежную оценку). В широком смысле слова – любые ценности, обладающие денежной стоимостью. Активы принято делить на материальные (осязаемые) и нематериальные (неосязаемые), к последним относятся интеллектуальный продукт, патенты, долговые обязательства других предприятий, особые права на использование ресурсов.

АКТИВЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА – имущество фонда, в состав которого входят долгосрочные активы (долгосрочные финансовые вложения и другие долгосрочные вложения) и текущие активы (краткосрочные финансовые вложения, денежные средства и средства в расчетах).

АКТИВЫ НЕФИНАНСОВЫЕ НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ. К данной позиции относятся платежи за патенты, «ноу-хау», торговые марки в различных отраслях промышленности, авторские права, платежи за регистрацию предприятий, брокерское место, организационные расходы.

АКТУАЛИЗАЦИЯ – метод экономического расчета, заключающийся в приведении показателей будущего состояния к их значениям, отражающим нынешние условия. Такой метод обычно используется для обоснования решения об инвестициях. С одной стороны, это дает возможность оценить величину необходимых в данное время капиталовложений для получения будущих результатов, с другой – осуществить выбор из имеющихся вариантов с учетом дисконтирования, приведения к нынешнему периоду времени затрат и результатов.

АКТУАЛИЗАЦИЯ ДАННЫХ – регулярное внесение изменений в информационные фонды, базы данных с целью поддержания их в достоверном состоянии, пополнения и обновления.

АКЦЕПТНАЯ ФОРМА РАСЧЕТОВ – распространенная форма безналичных расчетов между поставщиком товара и его покупателем, плательщиком. Поставщик выписывает счет-фактуру и платежные документы в четырех экземплярах и сдает их на инкассо в свой банк. Банк поставщика отправляет первые три экземпляра документов в банк плательщика, где они используются следующим образом: первый экземпляр остается в банке, второй – после оплаты счета возвращается в банк поставщика для передачи последнему при выдаче ему выписки из расчетного счета, третий – выдается плательщику. Платежные требования оплачиваются с согласия (акцепта) плательщика. Плательщик может отказаться от акцепта требований поставщика полностью или частично в случаях: предъявления требования за незаказанные товары или за непредусмотренные договором услуги; отгрузки товара по ненадлежащему адресу; досрочной поставки товара без согласия покупателя; недоброкачества, некомплектности товара, его несоответствия стандартам полностью или частично; предъявления счета на фактически неотгруженный покупателю товар; переадресования товара в пути следования; арифметических ошибок в счете.

АКЦЕПТОВАННОЕ ПОРУЧЕНИЕ – платежное поручение плательщика своему банку по депонированию и акцепту определенной суммы на отдельном счете и проведению расчетов с поставщиком за счет этих средств; применяется при разовых расчетах.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО. Акционерным обществом признается коммерческая организация, уставный капитал которой разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников общества (акционеров) по отношению к обществу.

Акционерным обществом признается общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций; участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам акционерного общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА – объединение нескольких граждан и (или) юридических лиц для совместной хозяйственной деятельности. Акционеры несут ответственность по обязательствам общества в пределах своего вклада (пакета принадлежащих им акций).

Имущество формируется за счет продажи акций по открытой подписке, полученных доходов и других законных источников. Акционерные общества открытого типа (АООТ) являются юридическим лицом, действуют на основании устава, утвержденного его участниками.

АКЦИОНЕРНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД (АИФ) – открытое акционерное общество, исключительным предметом деятельности которого является инвестирование имущества в ценные бумаги и иные объекты и фирменное наименование которого содержит слова «акционерный инвестиционный фонд» или «инвестиционный фонд».

АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ – основной денежный капитал акционерного общества, образуемый путем выпуска и продажи акций; состоит в общем случае из уставного, подписного (мобилизованного посредством подписки) и оплаченного (внесенного в момент подписки) капитала. Является собственностью акционерного общества и перманентным источником его финансирования.

АЛГОРИТМ – точное предписание исполнителю совершить определенную последовательность действий для достижения поставленной цели за конечное число шагов.

АМОРТИЗАЦИЯ (от лат. *amortisatio* – погашение) – исчисленный в денежном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования. Амортизация есть одновременно средство, способ, процесс перенесения стоимости изношенных средств труда на произведенный с их помощью продукт. Инструментом возмещения износа основных средств являются амортизационные отчисления в виде денег, направляемых на ремонт или строительство, изготовление новых основных средств. Сумма амортизационных отчислений включается в издержки производства (себестои-

мость) продукции и тем самым переходит в цену. Производитель обязан производить накопление амортизационных отчислений, откладывая их из выручки за проданную продукцию. Накопленные амортизационные отчисления образуют амортизационный фонд в виде денежных средств, предназначенных для воспроизводства, воссоздания изношенных основных средств. Величина годовых амортизационных отчислений предприятия, организации определяется в виде доли первоначальной стоимости объектов, представляющих основные средства. Нормативное значение этой доли называют нормой амортизации.

АМОРТИЗИРУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО – результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у налогоплательщика на праве собственности, используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 20 000 руб.

АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ (А.о.) – аппарат возмещения износа *основных фондов строительных предприятий* Размер а. о. показывает, какая часть (в %) от первоначальной стоимости основных фондов в течение года переносится на стоимость изготовленной продукции. А.о. определяются из расчета восполнения всей стоимости основных фондов за расчетный срок их эксплуатации. Норма годовых А.о. (А, %) — это отчисления на восстановление (реновацию) основных фондов:

$$A = \frac{1}{T_{\phi}} \left(1 - \frac{O_{\text{л}}}{O_{\phi}}\right) 100,$$

где T_{ϕ} – расчетный срок службы основных фондов (годы); $O_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость основных фондов (руб.); O_{ϕ} – первоначальная стоимость основных фондов (руб.).

При общей тенденции к ускоренной замене основных фондов А.о. будут возрастать. Возможны изменения амортизационных отчислений во времени, их увеличение в первые годы службы основных фондов.

АНАЛИЗ (от греч. analysis – разложение) – метод научного исследования (познания) явлений и процессов, в основе которого лежит изучение составных частей, элементов изучаемой системы. В экономике анализ применяется с целью выявления сущности, закономерностей, тенденций экономических и социальных процессов, хозяйственной деятельности на всех уровнях (в стране, отрасли, регионе, на предприятии, в частном бизнесе, семье) и в разных сферах экономики (производственная, социальная). Анализ служит исходной отправной точкой прогнозирования, планирования, управления экономическими объектами и протекающими в них процессами. Экономический анализ

призван обосновывать с научных позиций решения и действия в области экономики, социально-экономическую политику, способствовать выбору лучших вариантов действий. Макроэкономический анализ охватывает экономику страны или даже мировую экономику, целые отрасли хозяйства и социальную сферу. Микроэкономический анализ распространяется на отдельные объекты и процессы, чаще всего имеет место в форме анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятий, фирм, включая анализ объемов производства, издержек, прибыльности. Ретроспективный анализ представляет изучение сложившихся в прошлом тенденций. Перспективный анализ направлен на изучение будущего. Известны также анализ временных рядов (статистических данных во времени), анализ «затраты – выпуск» (затрат и результатов), анализ равновесия, риска, рынка.

АНАЛИЗ АКЦИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ – анализ, предполагающий выделение и оценку каждого фактора, влияющего на спрос и предложение на рынке акций. Оцениваются гибкость спроса и предложения, состояние экономики страны. Выявляются внешние факторы, определяющие спрос или предложение на конкретный актив.

АНАЛИЗ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ – анализ возможных результатов предполагаемого бизнеса на базе математической модели, часто представленной в форме графика, позволяющего определить величины доходов и затрат при различных уровнях деловой активности в зависимости от объема производства, продаж; позволяет рассчитать, показать на самом графике точку безубыточности как минимальный объем производства, при котором выручка от реализации продукции в точности равняется сумме постоянных и переменных затрат, т.е. точку, в которой полученный доход в точности покрывает затраты.

АНАЛИЗ ЗАТРАТ И РЕЗУЛЬТАТОВ – использование балансовых таблиц, в которых зафиксированы и подытожены затраты на производство основных видов экономического продукта и результаты в виде объемов производства, выпуска этого продукта. Такой анализ позволяет выявить уровень общих, полных затрат на производство продукта, установить взаимосвязи между разными секторами и отраслями экономики. Подобный анализ используется в качестве исследовательского инструмента, а также в прогнозных, предплановых обоснованиях, расчетах.

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТЫ – оценка эффективности вложений в проекты, выбор лучшего варианта вложений.

АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКИЙ – анализ ценных бумаг с целью выявления и прогнозирования тенденций движения цен на основе статистических данных.

В результате технического анализа генерируются сигналы о целесообразности покупки или продажи тех или иных ценных бумаг.

АНАЛИЗ ТРЕНДОВЫЙ – аудиторский анализ рынка, основанный на изучении относительных отклонений отчетных показателей за ряд лет от уровня базисного года.

АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫЙ – систематический анализ курса ценных бумаг с целью оптимизации размещения капиталов. Различают два вида финансового анализа: фундаментальный и технический.

АНАЛИЗ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЙ – метод прогнозирования изменения цены, основанный на анализе текущей экономической ситуации.

Фундаментальный анализ предусматривает изучение балансов, годовых отчетов, биржевой конъюнктуры и перспектив развития отраслей экономики.

АНАЛИЗ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ – одна из ветвей экономического анализа, связанная с изучением производственной, финансовой, торговой деятельности предприятий, фирм, домашних хозяйств. Такой анализ направлен на выявление величины и изменения во времени экономических показателей, характеризующих производство, обращение, потребление продукции, товаров, услуг, эффективность использования ресурсов, качество производимого продукта. В ходе анализа выявляются причины и возможные последствия наблюдаемых, изучаемых фактов, способы улучшения деятельности.

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ – выявление экономических закономерностей из фактов экономической действительности. Экономический анализ предполагает раскладывание экономики на отдельные части (экономические категории).

АППАРАТ УПРАВЛЕНИЯ – органы, подразделения, службы, выполняющие функции управления в масштабе страны, региона, предприятия, фирмы, организации.

АРБИТРАЖ – орган, занятый разрешением имущественных споров между государственными, кооперативными, арендными и частными предприятиями и организациями, действующий в режиме постоянного третейского суда. Разрешает споры, которые возникают в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения заключенных договоров или других соглашений. Арбитр принимает к рассмотрению уже возникшие или могущие возникнуть споры при наличии письменного соглашения между сторонами о передаче их на его рассмотрение и разрешение. Арбитражный суд избирается по согласию сторон либо в порядке, установленном законом. По результатам рассмотрения дела могут быть установлены размер и форма удовлетворения иска. Решения арбитража являются окончательными, они не подлежат обжалованию и могут быть исполнены в принудительном порядке.

АРЕНДА – имущественный наем, договор, по которому одна сторона (арендодатель, наймодатель) предоставляет другой стороне (арендатору, нани-

мателю) во временное пользование на определенных условиях и за определенную плату имущество, необходимое арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

В аренду могут быть переданы: земля и другие природные ресурсы; предприятия (объединения), организации, структурные единицы объединений, производство, цехи, иные подразделения предприятий, организаций как единые имущественные комплексы производственных фондов и других ценностей; отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инструмент, инвентарь, другие материальные ценности. Законодательством Российской Федерации установлены виды (группы) предприятий (объединений), организаций и виды имущества, сдача которых в аренду не допускается.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику. Арендодателями могут быть органы и организации, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду. Арендаторами могут быть юридические лица и граждане, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, юридические лица и граждане. Арендаторы вправе на добровольных началах образовывать ассоциации, союзы, консорциумы, концерны и другие объединения, финансировать их деятельность и свободно выходить из них.

Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. В договоре аренды предусматриваются: состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер **арендной платы**, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

Стоимость арендованного имущества определяется в договоре исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду с учетом физического износа. Арендатор может сдать имущество в субаренду с согласия арендодателя. Арендатор может полностью или частично выкупить арендованное имущество. Выкуп имущества – один из способов его приватизации.

АРЕНДАТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА (А.п.) – заранее зафиксированная в договоре аренды часть выручки арендного предприятия, которая устанавливается в абсолютной сумме и перечисляется арендодателю в обусловленные сроки. Размер арендной платы устанавливается на весь срок заключения договора и включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества. Арендная плата включает часть прибыли (дохода), которая может быть получена от использования взятого в аренду имущества – так называемый арендный процент. Он устанавливается не ниже банковского процента.

А.п. – плата за пользование имуществом, и устанавливается она следующим образом:

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

определенных в твердой цене платежей, вносимых периодически или единовременно;

установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества, продукции, плодов или доходов;

предоставление арендатором определенных услуг;

передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи собственности или в аренду;

возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА РЕНТНАЯ – платежи за пользование недвижимостью.

АРЕНДНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ – одна из организационно-правовых форм предприятий. Основой экономических отношений является договор найма, по которому одна сторона (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) во временное пользование, как правило, на 10–15 лет, за определенную плату основные фонды. Размер арендной платы зависит от стоимости взятого в аренду имущества и является фиксированным платежом арендодателю, независимым от размера полученной прибыли. Арендаторами могут быть трудовые коллективы предприятий, их структурные единицы, отдельные группы лиц, приобретающие при этом право юридического лица для аренды имущества и осуществления на его базе хозяйственной деятельности. Имущество, сданное в аренду, остается собственностью арендодателя (ведомства, предприятия и др.), Продукция, произведенная коллективом арендаторов, как и доходы, полученные от ее реализации, после уплаты арендной платы и других платежей является собственностью арендатора, и арендный коллектив распоряжается ею по своему усмотрению. Арендуемое имущество может стать собственностью арендатора, если оно будет им полностью выкуплено у арендодателя.

АРЕНДНЫЙ ПОДРЯД ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЙ – форма организации и оплаты труда отдельных работников, коллективов подразделений, групп работников, арендных коллективов – применяется во всех формах собственности и организационно-правовых формах организаций и предприятий.

В отличие от аренды при арендном подряде цели и содержание выполняемых работ определяются арендодателем (собственником) имущества.

Арендодатель (предприятие, организация) утверждает: положение об арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы на продукцию (работы, услуги), формы учета затрат арендными коллективами.

Арендные коллективы самостоятельно определяют формы и системы оплаты труда, распорядок рабочего дня, сменность работы, принимают решение о введении суммированного учета рабочего времени, коэффициента трудового участия. Договором арендного подряда определяются размеры и порядок участия арендного коллектива в расходах и платежах предприятия, в том числе расходы на развитие производства, науки и техники и социальные нужды.

Доходы арендного коллектива образуются из выручки после вычета из нее расходов на внесение арендной платы, возмещение материальных затрат, иных отчислений, предусмотренных договором подряда. Оставшийся у арендного коллектива доход используется им самостоятельно и изъятию не подлежит.

Отношения по арендному подряду широко распространены в капитальном строительстве.

Особым видом аренды является *лизинг* – долгосрочная (от 1 года до 10–15 лет) аренда имущества (машин, оборудования, транспортных и иных материальных средств) у арендодателя, приобретшего его с целью сдачи в аренду.

Субъектами лизинга являются предприятие, производящее оборудование, арендодатель (лизинговая компания) и арендатор (предприятие, организация). Лизинг – новая форма предпринимательской деятельности специализированных организаций. Арендатор получает возможность использовать дорогостоящую технику без больших начальных капиталовложений, а также возможность оплаты аренды по мере получения прибыли от эксплуатации арендованного оборудования или машин. Арендодатель расширяет сбыт при относительном снижении риска потерь от неплатежеспособности заказчика, таким образом, временное использование арендатором дорогой специальной техники оказывается выгоднее, чем приобретение ее во владение. С развитием рыночных механизмов лизинг получает все большее распространение, особенно в капитальном строительстве.

АРЕНДОДАТЕЛЬ – лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Право сдачи имущества в аренду имущества принадлежит его собственнику.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ – авторский замысел архитектурного объекта – его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте.

АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЪЕКТ – здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта.

АССОЦИАЦИЯ – организационно-правовая форма предприятий, добровольное объединение трестов, управлений и отдельных лиц по отраслевому или территориальному принципу. Образуется на добровольной основе в целях расширения возможностей строительно-монтажных организаций, промышленных предприятий, научных и проектных организаций в производственном научно-техническом и социальном развитии.

Организации, предприятия, входящие в состав ассоциации, сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица. Руководящие органы ассоциации не обладают распорядительной властью в отношении организаций, предприятий, входящих в ассоциацию, и выполняют свои функции на основе договоров.

Решение о вхождении в ассоциацию государственного или муниципального предприятия, строительной организации, а также предприятия смешанной формы собственности, в котором доля государственного или муниципального имущества составляет более 50%, принимается по согласованию с трудовым коллективом.

Ассоциации создаются на основе соблюдения антимонопольного законодательства; свободы выбора организационной формы объединения; хозяйственной самостоятельности и договорных отношений.

Ассоциации имеют собственное наименование с указанием организационно-правовой формы и действуют на основании устава.

АТТЕСТАЦИЯ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ – определение степени соответствия фактически выполняемых обязанностей и квалификации руководителей, специалистов и служащих требованиям должностных характеристик, установленных в данной строительной организации. Проводится аттестационной комиссией строительной организации в целях наиболее рационального исполь-

зования специалистов, повышения эффективности их труда и ответственности за порученное дело, усиления заинтересованности работников в повышении своей квалификации, в ускорении научно-технического прогресса и обеспечения более тесной связи заработной платы с результатами их труда. Оценка работы аттестуемого производится с учетом выполнения им обязанностей, предусмотренных должностной инструкцией; уровня его квалификации; эффективности и качества выполненных заданий, особенно по внедрению новой техники и технологии, совершенствованию организации труда и производства; умения в необходимых случаях руководить коллективом. На основе этих данных с учетом обсуждения результатов работы и деловых качеств работника аттестационная комиссия дает оценку деятельности работника и соответствующие рекомендации о повышении отдельных работников в должности или других поощрениях за достигнутые ими успехи, о переводе на другую работу, об освобождении от занимаемой должности, а в необходимых случаях – рекомендации по улучшению деятельности аттестуемых работников и повышению их деловой квалификации; рекомендации о присвоении квалификационной категории или классного звания, повышении должностных окладов, установлении надбавок к ним за высокие достижения в труде, а при необходимости – о снижении должностных окладов, изменении или отмене надбавок, понижении квалификационной категории или классного звания. Порядок и периодичность проведения аттестации регламентируются Положением об аттестации руководителей, специалистов и служащих, которое разрабатывается в строительной организации.

АУДИТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (АУДИТ) – предпринимательская деятельность по независимой проверке бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций и индивидуальных предпринимателей.

АУКЦИОН – публичная продажа, продажа с публичного торга в заранее установленное время и в заранее назначенном месте определенных партий товаров, имущества или предметов, заблаговременно выставленных для осмотра. Продаваемые товары или имущество достаются покупателю, предложившему самую высокую цену.

Проведение аукционов способствует выкупу у государства и местных органов власти физическими и юридическими лицами в частную собственность объекта приватизации в случаях, когда от покупателей не требуется выполнения каких-либо условий по отношению к объекту приватизации.

Решение о продаже объекта приватизации на аукционе принимается Госкомитетом РФ по управлению госимуществом, его территориальными агентствами или комитетами.

Продаже на аукционе подлежат: предприятия, цехи, производства, участки и иные подразделения этих предприятий, выделяемые в самостоятельные предприятия; оборудование, здания, сооружения, лицензии, патенты и другие активы ликвидированных по решению собственника предприятий и их подраз-

Справочное издание

Хута Мсуратович Гумба

Инесса Галиевна Лукманова

Иван Степанович Степанов

Альбина Александровна Карпенко

**СЛОВАРЬ-СПРАВОЧНИК
ПО ЭКОНОМИКЕ И УПРАВЛЕНИЮ
В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Под редакцией
доктора экономических наук, профессора Х.М. Гумба

Компьютерная верстка: *Д.А. Матвеев*

Редактор: *В.Ш. Мерзлякова*

Дизайн обложки: *Н.С. Романова*

Лицензия ЛР № 0716188 от 01.04.98. Подписано к печати 12.04.10.

Формат 70x100/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.

Усл. 28 п.л. Тираж 500 экз. Заказ №

ООО «Издательство АСВ»

129337, Москва, Ярославское шоссе, 26, отдел реализации – оф. 511
тел., факс: (499)183-56-83, e-mail: iasv@mgsu.ru, <http://www.iasv.ru/>