О.С. Голубова
Л.К. Корбан

Экономика строительства



Для студентов
учреждений
высшего образования

О.С. Голубова
Л.К. Корбан

Экономика строительства

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

Минск
«Вышэйшая школа»
2021

УДК 338.45:69(075.8)
ББК 65.31я73
Г62

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

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

ISBN 978-985-06-3318-7

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

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

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

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

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

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

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

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

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

Основные задачи учебного пособия:

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

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

• способствовать более глубокому изучению процессов, происходящих в строительстве на современном этапе развития общества;

• помочь в изучении дисциплины, раскрывающей экономический механизм функционирования строительного комплекса Республики Беларусь.

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

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

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

Авторы

Раздел I

СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ВИД ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Национальный строительный комплекс Республики Беларусь

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• роста объемов строительства арендного жилья с ежегодным вводом в эксплуатацию не менее 135 тыс. $м^2$ такого жилья, в том числе строящегося за счет республиканского и местных бюджетов – не менее 90 тыс. $м^2$;

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

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

• обеспечения опережающего развития городов-спутников;

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

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

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

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

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

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

• строительства жилья, объектов социальной инфраструктуры и административных зданий в энергоэффективном исполнении;

• максимального использования расчетных показателей при установлении санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, обеспечивающих достаточный уровень безопасности для здоровья населения от вредного воздействия объектов;

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

• сокращения просроченной задолженности перед подрядчиками в строительной деятельности за выполненные работы и предприятиями по производству строительных материалов за поставленную продукцию;

• обеспечения эффективного функционирования строительных организаций коммунальной формы собственности и (или) их филиалов во всех районах республики;

• принятия решений, направленных на повышение уровня оплаты труда работников организаций строительной отрасли;

• создания интегрированных корпоративных структур республиканского и регионального значения, в том числе путем объединения строительных, монтажных, проектных организаций, предприятий по производству строительных материалов;

• создания на взаимовыгодных условиях совместных с иностранными организациями (транснациональными корпорациями) предприятий, содействующих продвижению строительных, инженерных и архитектурных услуг, строительных материалов, изделий, конструкций (далее – строительная продукция) за рубежом;

• активизации использования при строительстве объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры заемных средств, предоставляемых банками и открытым акционерным обществом (ОАО) «Банк развития Республики Беларусь»;

• создания эффективных условий, обеспечивающих рост экспортного потенциала организаций строительной отрасли, выход на устойчивое положительное сальдо внешней торговли строительными, инженерными и архитектурными услугами, строительной продукцией;

• увеличения доли прямых поставок цемента на экспорт, в том числе через собственную товаропроводящую сеть и ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа», а также усовершенствования механизма реализации цемента на внутреннем рынке;

• обеспечения защиты внутреннего рынка строительных, инженерных и архитектурных услуг, рынка производства строительной продукции от недобросовестных участников;

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

• ужесточения ответственности проектных организаций за качество проектной документации;

• усиления роли авторского и технического надзора за строительством;

• развития института инженерных организаций;

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

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

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

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

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

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

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

4) реализация цифровой трансформации строительной отрасли путем:

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

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

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

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

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

5) обеспечение инновационного развития кадрового потенциала строительной отрасли путем:

- актуализации профессионально-квалификационной структуры подготовки кадров и содержания образовательных стандартов с учетом современных тенденций развития строительной отрасли, обеспечения подготовки кадров по новым специальностям, необходимым для развития высокоэффективных производств;
- внедрения практики тесного взаимодействия организаций – заказчиков кадров и учреждений образования, в том числе за счет расширения их связей в целях развития кадрового и материально-технического потенциала образовательной среды;
- разработки комплекса мер, направленного на совершенствование организации производственной практики обучающихся в учреждениях образования, в том числе увеличения доли практического обучения и стажировок на производстве, повышения их уровня и качества, а также надлежащего взаимодействия организаций строительной отрасли с учреждениями образования.

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

1.2. Строительная продукция. Технико-экономические особенности строительства

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

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

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

- территориальная закрепленность объектов строительства, удаленность от основной производственной базы, подвижной характер работ;
- индивидуальность строительной продукции, ее технологическая и организационная сложность;

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

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

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

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

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

Технико-экономические особенности строительства.

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

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

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

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

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

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

1.3. Жизненный цикл строительного объекта

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

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

Предпроектная (предынвестиционная) стадия состоит из четырех этапов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

2.1. Характеристика предприятия и виды его деятельности

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

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

Предприятие характеризуется следующими *признаками*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация предприятий осуществляется по ряду следующих признаков:

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

Подрядные строительные организации могут классифицироваться:

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

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

Все имущество предприятия подразделяется:

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

Источниками формирования имущества организаций могут быть:

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

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

2.2. Понятия субъекта хозяйствования и организационно-правовых форм хозяйствования

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

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

Предпринимательскую деятельность осуществляют либо физические, либо юридические лица.

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

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

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

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

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

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

1) *без образования юридического лица*:
- индивидуальные предприниматели;
- простое товарищество или договор о совместной деятельности;

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

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

Таблица 2.1. **Распределение организаций по организационно-правовым формам**

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

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

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

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

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

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

Гражданский кодекс Республики Беларусь предусматривает следующие *виды собственности*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Целями создания иностранных и совместных предприятий являются:

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

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

2.3. Коммерческие организации

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

вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит обществу на праве собственности.

Участники обществ и товариществ не имеют прав на имущество общества, но имеют право на получение доли в прибыли и доли в имуществе, оставшемся при расчетах с кредиторами при ликвидации общества, пропорционально их доле в уставном фонде.

В ***товариществах*** товарищи распоряжаются имуществом товарищества и несут ответственность своим имуществом.

В ***обществах*** участники отделены от имущества общества и несут ответственность вкладами (долями, акциями).

Полным признается *товарищество*, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и солидарно друг с другом несут субсидиарную ответственность своим имуществом по обязательствам товарищества. Прибыль и убытки полного товарищества распределяются между его участниками пропорционально их долям в уставном фонде.

Коммандитным товариществом признается товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по обязательствам товарищества всем своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников (вкладчиков, коммандитов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

Управление деятельностью коммандитного товарищества осуществляется полными товарищами. Вкладчики не вправе участвовать в управлении делами такого товарищества.

Обществом с ограниченной ответственностью признается учрежденное двумя или более лицами общество, уставный фонд которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров. Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов.

Общество с ограниченной ответственностью не может иметь одного участника.

Участник общества с ограниченной ответственностью вправе продать или иным образом произвести отчуждение своей доли (части доли) в уставном фонде общества одному или нескольким участникам этого общества или самому обществу. Участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли (части доли) участника пропорционально размерам своих долей.

Обществом с дополнительной ответственностью признается учрежденное двумя или более лицами общество, уставный фонд которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров. Участники такого общества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам своим имуществом в пределах, определяемых учредительными документами общества, но не менее размера, установленного законодательными актами. При экономической несостоятельности (банкротстве) одного из участников его ответственность по обязательствам общества распределяется между остальными участниками пропорционально их вкладам, если иной порядок распределения ответственности не предусмотрен учредительными документами общества.

Акционерным обществом признается общество, уставный фонд которого разделен на определенное число акций, имеющих одинаковую номинальную стоимость. Участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акционерное общество, участник которого может отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров неограниченному кругу лиц, признается открытым акционерным обществом. Акционерное общество, участник которого может отчуждать принадлежащие ему акции с согласия других акционеров и (или) ограниченному кругу лиц, признается закрытым акционерным обществом.

Акционеры закрытого акционерного общества имеют преимущественное право покупки акций, продаваемых другими акционерами этого общества. Если никто из акционеров не воспользуется своим преимущественным правом, акционерное общество вправе само приобрести эти акции по согласованной с их собственником цене. При отказе акционерного общества от приобретения акций или недостижении соглашения об их цене акции могут быть отчуждены любому третьему лицу.

Хозяйственное общество признается *дочерним*, если другое (основное) хозяйственное общество или товарищество в силу преобладающего участия в его уставном фонде, либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом.

Хозяйственное общество признается *зависимым*, если другое хозяйственное общество имеет долю в уставном фонде (акции) этого общества в размере, соответствующем 20% голосов и более от общего количества голосов, которыми оно может пользоваться на общем собрании участников такого общества.

Производственным кооперативом (артелью) признается коммерческая организация, участники которой обязаны внести имущественный паевой взнос, принимать личное трудовое участие в его деятельности и нести субсидиарную ответственность по обязательствам производственного кооператива в равных долях, в пределах, установленных уставом, но не меньше величины полученного годового дохода в производственном кооперативе.

Число членов кооператива не должно быть менее трех. Имущество, находящееся в собственности производственного кооператива, делится на паи его членов в соответствии с уставом кооператива.

Унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Учредителем унитарного предприятия выступает одно лицо, участник гражданского оборота (физическое или юридическое).

Возможны различные варианты образования унитарных предприятий:

- учредитель – физическое лицо (частное унитарное предприятие (ЧУП));
- учредитель – государственные органы коммунальной собственности (коммунальное унитарное предприятие (КУП));
- учредитель – государственные органы республиканской собственности (республиканское унитарное предприятие (РУП));
- учредитель – частное унитарное предприятие (частное дочернее унитарное предприятие (ЧДУП));
- учредитель – хозяйственное общество со 100% государственной собственностью (коммунальное дочернее унитарное предприятие (КДУП) или республиканское дочернее унитарное предприятие (РДУП)).

Унитарное предприятие не наделяется правом собственности на закрепленное за ним собственником имущество.

Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Крестьянским (фермерским) хозяйством признается коммерческая организация, созданная одним гражданином (членами одной семьи), внесшим (внесшими) имущественные вклады, осуществляющая предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, а также по ее переработке, хранению, транспортировке и реализации, основанной на его (их) личном трудовом участии и использовании земельного участка, предоставленного для этих целей в соответствии с законодательством об охране и использовании земель. Крестьянское (фермерское) хозяйство отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Члены крестьянского (фермерского) хозяйства не отвечают по обязательствам крестьянского (фермерского) хозяйства, а крестьянское (фермерское) хозяйство не отвечает по обязательствам членов крестьянского (фермерского) хозяйства, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2.4. Некоммерческие организации

Потребительский кооператив. Потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан либо граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных (имущественных) и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Члены потребительского кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. Доходы и прибыль, полученные потребительским кооперативом, не могут распределяться между его членами.

Большое распространение в республике получили жилищно-строительные потребительские кооперативы (ЖСПК), жилищные кооперативы (ЖК) и коллективы индивидуальных застройщиков (КИЗ).

Жилищно-строительный потребительский кооператив – организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими).

Жилищный кооператив – организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях эксплуатации и управления жилыми домами.

Коллектив индивидуальных застройщиков – организация граждан-застройщиков, как правило, лично участвующих в строительстве.

Общественные и религиозные организации (объединения). Общественными и религиозными организациями (объединениями) признаются добровольные объединения граждан, в установленном законодательством порядке объединившихся на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей.

Общественные и религиозные организации являются некоммерческими организациями. Они вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь для достижения целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Республиканские государственно-общественные объединения. Республиканскими государственно-общественными объединениями признаются основанные на членстве некоммерческие организации, целью деятельности которых является выполнение возложенных на них государственно значимых задач.

Учредителями республиканского государственно-общественного объединения и его членами могут являться физические и юридические лица, а также Республика Беларусь в лице действующих от ее имени уполномоченных государственных органов и юридических лиц.

Фонды. Под фондом понимается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами (гражданином) и (или) юридическими лицами (юридическим лицом) на основе добровольных имущественных взносов, преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные, содействующие развитию физкультуры и спорта, научные или иные общественно полезные цели, указанные в уставе фонда.

Источниками формирования имущества фонда являются имущество, передаваемое фонду его учредителями (учредителем), поступления от проводимых в соответствии с уставом фонда мероприятий, доходы, получаемые от осуществляемой в соответствии с уставом предпринимательской деятельности, и иные не запрещенные законодательством поступления.

Учреждения. Учреждением признается организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично.

Учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При их недостаточности субсидиарную ответственность по его обязательствам несет собственник соответствующего имущества.

Объединения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей (ассоциации и союзы). Коммерческие организации и (или) индивидуальные предприниматели в целях координации их предпринимательской деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут по договору между собой создавать объединения в форме ассоциаций или союзов, являющихся некоммерческими организациями.

Если по решению участников на ассоциацию (союз) возлагается ведение предпринимательской деятельности, такая ассоциация (союз) преобразуется в хозяйственное общество или товарищество в порядке, предусмотренном законодательством, либо может создать для осуществления предпринимательской деятельности хозяйственное общество или участвовать в таком обществе.

Общественные и иные некоммерческие организации, в том числе учреждения, могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) этих организаций.

Ассоциация (союз) некоммерческих организаций является некоммерческой организацией. Ассоциация (союз) – юридическое лицо. Члены ассоциации (союза) сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Государственные объединения. Государственным объединением (концерном, производственным, научно-производственным или иным объединением) признается объединение государственных юридических лиц, государственных и иных юридических лиц, а также государственных и иных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемое по решению Президента Республики Беларусь, Правительства Республики Беларусь, а также по их поручению (разрешению) республиканскими органами государственного управления либо по решению органов местного управления и самоуправления.

Государственное объединение создается, как правило, по отраслевому принципу в целях осуществления общего руководства, общего управления деятельностью, координации деятельности и представления интересов юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, входящих в состав объединения.

Государственное объединение находится в подчинении Правительства Республики Беларусь, республиканского органа государственного управления, органа местного управления и самоуправления или государственной организации, выполняющей отдельные функции республиканского органа государственного управления.

2.5. Уставный фонд организаций: формирование и пополнение

Уставный фонд представляет собой первоначальный капитал, выделяемый учредителями при создании коммерческой организации. Уставный фонд формируется учредителями (участниками) исключительно за счет своего личного имущества, а не за счет имущества коммерческой организации. При определенных обстоятельствах уставный фонд может формироваться за счет имущества коммерческой организации. Однако оно обязательно должно быть вначале распределено между участниками (выделено учредителю), т.е. стать личным имуществом учредителя (участника), пусть и без изъятия из коммерческой организации, и лишь после этого внесено в качестве вклада в уставный фонд.

Функции, выполняемые уставным фондом:

- уставный фонд является тем имуществом, которое необходимо коммерческой организации для начала ее деятельности;
- уставный фонд служит для определения долей участия в коммерческой организации (позволяет установить процентное соотношение вклада между участниками);
- уставный фонд рассматривается как определенная гарантия кредиторам.

Вкладом в уставный фонд организаций могут быть деньги, ценные бумаги, другие вещи и имущественные права либо иные отчуждаемые права, имеющие денежную оценку. Вкладом в уставный фонд не могут быть привлеченные или одолженные средства, кредиты.

Имуществом, внесенным в качестве вклада в уставный фонд, могут быть как основные средства, в том числе здания, сооружения (переход права собственности на которые в связи с их внесением в уставный фонд должен быть зарегистрирован), так и оборотные, например сырье и материалы, или иные виды вещей, в том числе малоценные и быстроизнашивающиеся.

Неденежные вклады в уставный фонд подлежат независимой экспертизе. Объектом экспертизы являются основные средства, неденежные оборотные средства, финансовые вложения, объекты незавершенного строительства, отдельные виды нематериальных активов, любые имущественные права.

Кроме собственных средств учредителей уставный фонд коммерческой организации может формироваться из собственных средств данной организации, полученных в процессе ее функционирования. При этом непосредственно сама организация для себя уставный фонд формировать не может. Это должны сделать ее учредители.

На *увеличение уставных фондов* коммерческие организации могут направлять:

- нераспределенную прибыль;
- средства фонда переоценки статей баланса (основных средств, неустановленного оборудования, незавершенного строительства);
- остатки средств фондов накопления и потребления;
- остатки средств фонда пополнения собственных оборотных средств;
- остатки резервных фондов.

Уменьшение уставного капитала, например, возможно в случае изъятия вкладов участниками (учредителями), аннулирования собственных акций акционерным обществом, уменьшения вкладов или номинальной стоимости акций при доведении размера уставного капитала до величины чистых активов.

2.6. Порядок создания и прекращения деятельности организации

Процесс создания коммерческой организации представляет собой совокупность действий, направленных на приобретение статуса субъекта хозяйствования. Существует три ***способа образования субъектов хозяйствования***:

1) *распорядительный порядок* означает, что юридическое лицо создается по распоряжению собственника либо уполномоченного им органа (например, приказом министерства создается государственное унитарное предприятие);

2) *разрешительный порядок* заключается в том, что юридическое лицо создается по инициативе граждан и (или) юридических лиц после получения на это согласия (разрешения) соответствующего государственного либо иного органа. В настоящее время данная регистрация субъектов хозяйствования осуществляется по заявительному принципу в день подачи документов, необходимых для ее проведения;

3) *явочно-нормативный порядок* означает, что специального разрешения на создание юридического лица не требуется, так как это разрешено законом. Граждане и (или) юридические лица образуют юридическое лицо по своему усмотрению, а соответствующий государственный орган только проверяет соблюдение установленного порядка.

Государственная регистрация субъектов хозяйствования (коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, за исключением банков и небанковских кредитно-финансовых организаций, страховых организаций, субъектов хозяйствования в свободных экономических зонах) производится областными и городскими исполкомами.

До подачи в регистрирующий орган документов для государственной регистрации собственник имущества, учредители (участники) создаваемой коммерческой или некоммерческой организации должны:

- согласовать с регистрирующим органом наименование создаваемой организации;
- определить ее предполагаемое местонахождение;
- принять решение о создании коммерческой или некоммерческой организации и подготовить ее учредительные документы (устав или учредительный договор);
- сформировать уставный капитал: для коммерческих организаций – открыть временный счет в банке, небанковской кредитно-финансовой организации (при внесении денежного вклада в уставный капитал) – провести оценку стоимости неденежного вклада (при внесении в уставный капитал неденежного вклада).

Согласование наименования юридического лица. Не могут быть использованы в качестве наименований:

- официальные названия государств;
- наименования, применение которых противоречит общественной морали;
- собственные имена лиц, если они не совпадают с именем учредителей и учредители не получили разрешение таких лиц (их наследников);
- псевдонимы известных лиц.

Предполагаемое местонахождение юридического лица. Государственная регистрация юридического лица производится по месту его нахождения, а индивидуального предпринимателя – по месту жительства.

Учредительные документы. Учредительными документами являются устав и учредительный договор. Учредительный договор юридического лица заключается, а устав утверждается его учредителями (участниками).

Устав представляет собой свод правил, регулирующих деятельность предприятий, организаций, учреждений, их взаимоотношения с другими организациями, предприятиями, учреждениями и гражданами, их права и обязанности в определенной сфере хозяйственной деятельности.

Учредительный договор представляет собой документ, в котором договаривающиеся определяют условия создания субъекта хозяйствования, размер первоначального взноса в уставный капитал, долю каждого из учредителей и другие вопросы. Он регламентирует условия создания предприятия: цели, задачи и пути осуществления будущей хозяйственной деятельности, состав участников и др.

Формирование уставного капитала предприятия. Декрет Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 г. № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования» позволяет коммерческим организациям самостоятельно определять размеры уставного капитала. Исключения составляют акционерные общества, а также организации с иностранными инвестициями (табл. 2.3).

Прекращение деятельности субъекта хозяйствования может осуществляться путем реорганизации юридического лица или ликвидации субъекта хозяйствования.

Реорганизация юридического лица производится по решению собственника предприятия (учредителей, участников) либо уполномоченных государственных органов, в том числе суда.

При реорганизации возникает понятие правопреемства, в соответствии с которым права и обязанности юридических лиц, прекративших свою деятельность, переходят ко вновь образованным.

Выделяют следующие виды реорганизации юридических лиц:

- *преобразование,* т.е. изменение вида юридического лица. Правопреемство в этом случае переходит ко вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом;
- *слияние* нескольких юридических лиц с образованием нового;
- *присоединение* юридического лица к другому;
- *разделение* на несколько новых лиц, проходящее на основании разделительного баланса;
- *выделение* нового юридического лица из остающегося. Права и обязанности переходят к каждому из них на основе разделительного баланса.

Таблица 2.3. **Особенности формирования уставного капитала для различных групп юридических лиц в зависимости от принадлежности капитала**

Параметр	Организация с национальными инвестициями	Организация с иностранными инвестициями
Организационно-правовая форма	ООО, ОДО, ЗАО, ОАО, ЧУП	ООО, ОДО, АО, ЧУП
Размер уставного капитала	ООО, ОДО, ЧУП – любой; ЗАО – не менее 100 базовых величин; ОАО – не менее 400 базовых величин	Вклад иностранного инвестора в уставный капитал должен быть не менее 20 тыс. дол. США. Общий размер уставного капитала определяется соотношением долей
Порядок формирования уставного капитала	100% уставного капитала до государственной регистрации	В течение первого года – не менее 50%, по окончании двух лет со дня регистрации – в полном объеме
Форма вклада в уставный капитал	Денежная, неденежная (подлежит оценке независимым экспертом-оценщиком). При неденежной форме вклада и наличии у участника на момент создания организации супруги (супруга) требуется его (ее) согласие на распоряжение имуществом, которое заверяется нотариально	Денежная, неденежная. Неденежный вклад иностранного участника должен быть ввезен из иностранного государства или приобретен в Республике Беларусь за иностранную валюту или белорусские рубли, если они получены в виде причитающейся иностранному участнику прибыли от деятельности созданной с его участием организации с иностранными инвестициями, а также от другой разрешенной деятельности или путем обмена иностранной валюты в банке. Неденежные вклады участников оцениваются на дату их принятия на баланс коммерческой организации с иностранными инвестициями

Слияние и присоединение происходят в соответствии с передаточным актом с согласия уполномоченных государственных органов.

Ликвидация коммерческих организаций и прекращение деятельности осуществляются по решению:

- собственника имущества (учредителей, участников) либо органа юридического лица, уполномоченного учредительными документами;
- хозяйственного суда;
- регистрирующего органа.

Ликвидация предприятия совершается ликвидационной комиссией, образуемой собственником или уполномоченным органом, а в случае банкротства – судом, по решению которого ликвидация может осуществляться самим предприятием в лице его органа управления.

Субъекты хозяйствования считаются реорганизованными или ликвидированными (прекратившими деятельность) с момента исключения их из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

2.7. Организационные формы крупного бизнеса

В условиях современной экономики перед любой организацией рано или поздно встает вопрос об объединении, консолидации усилий для достижения своей цели. Возрастающая конкуренция подталкивает предприятия к поиску более эффективных способов сотрудничества. В связи с этим появляется множество интеграционных образований (объединений предприятий), различающихся способом взаимосвязи и управления: холдинг; промышленная, финансовая и промышленно-финансовая группа; конгломерат; концерн; трест; консорциум.

Холдинг – это объединение юридических лиц (участников холдинга), в котором, как правило, одно из юридических лиц (коммерческая организация) является управляющей компанией холдинга в силу возможности оказывать влияние на решения, принимаемые другими юридическими лицами – участниками холдинга (дочерними компаниями холдинга), на основании:

- владения 25% и более простых (обыкновенных) акций (долей в уставных фондах) дочерних компаний холдинга;
- управления деятельностью дочерних компаний холдинга – унитарных предприятий, учрежденных управляющей компанией холдинга, либо таких, по отношению к которым управляющая компания холдинга приобрела статус учредителя по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами, а также учреждений, созданных управляющей компанией холдинга;
- договора доверительного управления 25% и более простых (обыкновенных) акций (долей в уставных фондах) дочерних компаний холдинга;
- иного договора, в соответствии с которым управляющей компанией холдинга приобретаются права по управлению деятельностью дочерних компаний холдинга.

Однако возможно и такое создание холдинга (на базе унитарных предприятий), когда все коммерческие организации являются дочерними, а управляющая компания отсутствует. Управление осуществляет физическое лицо – собственник унитарных предприятий.

Выделяют следующие типы холдингов:

- горизонтально интегрированные;
- вертикально интегрированные;
- диверсифицированные.

Горизонтальная интеграция в холдинге дает возможность эффективного использования однотипных производств через централизованное перераспределение ресурсов между производствами.

Вертикальная интеграция предусматривает создание технологически взаимосвязанных производственных и сбытовых цепочек, обеспечение бесперебойного функционирования всех включенных в эту цепочку предприятий и меньшую степень их зависимости от внешних поставщиков и продавцов.

Диверсифицированные холдинги – наиболее сложный пример холдингов, поэтому они встречаются достаточно редко. В такой холдинг входят структуры, напрямую не связанные ни торговыми, ни производственными отношениями. По существу, это инвестиционные проекты, организационно реализуемые в форме холдинга. Диверсифицированные холдинги, или конгломераты, образуют участники, принадлежащие к различным отраслям производства и сферам деятельности, технологически между собой не связанным. Диверсификация осуществляется путем распределения производственного портфеля между различными отраслями производства, расширения ассортимента выпускаемой продукции, производимых услуг в целях обеспечения финансово-хозяйственной устойчивости компании и снижения предпринимательских рисков. Многопрофильность производства снижает производственные риски, позволяет целенаправленно распоряжаться финансовыми потоками, направляя их в сферу деятельности, которая принесет наибольшую прибыль.

По данным Министерства экономики в Республике Беларусь на 1 января 2019 г. функционировало 102 холдинга.

Создание холдингов в строительной отрасли в сравнении с обособленными коммерческими организациями позволит использовать следующие его основные преимущества:

- проведение согласованной финансовой, инвестиционной и кредитной политики;
- проведение эффективного налогового и финансового планирования;
- минимизация конкурентной борьбы и снижение неблагоприятных последствий, с ней связанных;
- распределение коммерческих рисков;
- наличие реальной возможности для производства конкурентоспособной продукции, оказания услуг или выполнения работ;
- диверсификация производства для минимизации предпринимательских рисков и обеспечения специализации отдельных видов деятельности для повышения их конкурентоспособности;
- объединение производственного, научного и технического опыта с целью интеграции науки и производства;
- имидж крупной и влиятельной интегрированной структуры.

В строительном комплексе Республики Беларусь функционируют следующие холдинги:

- ОАО «Управляющая компания холдинга “Забудова”»;
- ООО «Управляющая компания холдинга “Зодчий”»;
- РПТУП «Управляющая компания холдинга “Белорусская цементная компания”»;
- РУП «Белстройцентр».

В 2016 г. зарегистрирован отраслевой строительный холдинг с управляющей компанией РУП «Белстройцентр». Новая структура объединила 19 монтажных, строительных и специализированных организаций из различных регионов. Общая численность сотрудников холдинга около 36 тыс. чел.

В холдинг входят ОАО «Строительный трест № 8», ОАО «Строительный трест № 2», ОАО «Нефтезаводмонтаж», ОАО «Гомельский домостроительный комбинат», ОАО «Гроднопромстрой», ОАО «Гомельтехмонтаж», ордена Трудового Красного Знамени ОАО «Гомельпромстрой», ОАО «Строительный трест № 17 ордена Трудового Красного Знамени», ОАО «Могилевский домостроительный комбинат», ОАО «Могилевтехмонтаж», ОАО «Строительный трест № 3 ордена Октябрьской революции», ОАО «Белсантехмонтаж-2», ОАО «Белтеплоизоляция», ОАО «Белэлектромонтаж», ОАО «Промтехмонтаж», ОАО «Трест Белтрансстрой», ОАО «Белорусское управление механизации», ОАО «Управление механизации № 79», а также республиканское дочернее унитарное научно-испытательное предприятие «Сертис» РУП «Белстройцентр».

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.07.2014 г. № 652 «О безвозмездной передаче акций» создано РПТУП «Управляющая компания холдинга “Белорусская цементная компания”», в которое входят ОАО «Белорусский цементный завод», ОАО «Кричевцементошифер», ОАО «Могилевжелезобетон», ОАО «Молодечножелезобетон», ОАО «Любанский комбинат строительных материалов», ОАО «Минский комбинат силикатных изделий» и др.

Указом Президента Республики Беларусь от 16.05.2019 г. № 181 «Об организациях цементной отрасли» в целях финансового оздоровления ОАО «Белорусский цементный завод», ОАО «Кричевцементношифер», ОАО «Красносельскстройматериалы» принято решение о возмещении задолженности по произведенной в 2015–2019 гг. из республиканского бюджета уплате основной суммы долга, процентов, комиссий и иных платежей по кредитам, а также процентов, начисленных Министерством финансов Республики Беларусь до 1 января 2019 г., в республиканский бюджет:

- ОАО «Белорусский цементный завод» – в 2029–2038 гг.;
- ОАО «Кричевцементошифер» – в 2038–2049 гг.;
- ОАО «Красносельскстройматериалы» – в 2030–2037 гг.

Возмещение задолженности осуществляется названными обществами ежегодно до 31 августа в размере не менее 5% общей суммы задолженности в соответствии с графиками, согласованными с Министерством финансов Республики Беларусь.

Промышленная группа – группа, действующая как единый организационно оформленный хозяйственный комплекс, состоящий из юридических лиц (при возможном участии индивидуальных предпринимателей (ИП)), между которыми имеются тесные экономические связи, основанные на специализации, кооперировании, комбинировании производства.

Финансовая группа – группа банков или иных кредитных организаций, т.е. организаций, выполняющих отдельные банковские операции с целью извлечения прибыли.

Промышленно-финансовая (финансово-промышленная) группа – совокупность юридических лиц, действующая как основное и (или) дочернее хозяйственные общества, полностью или частично объединившие свои материальные и нематериальные активы на основе договора о создании группы в целях технологической или экономической интеграции для реализации инвестиционных и иных проектов и программ, направленных на повышение конкурентоспособности и расширение рынков сбыта товаров (работ, услуг), повышение эффективности производства, создание новых рабочих мест. Среди участников такой группы обязательно наличие организаций, действующих в сфере производства товаров (работ, услуг), а также банков или иных кредитных организаций.

Конгломерат – объединение коммерческих организаций, не имеющих общих производственных связей, на основе единого финансового регулирования их деятельности. В конгломерат могут входить производственные предприятия, банки, страховые и инвестиционные организации и иные субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность. Единое финансовое регулирование деятельности участников конгломерата осуществляется на основе создания коммерческой организации и ее регистрации в качестве юридического лица для выполнения функций единой финансовой управляющей компании участников объединения либо на основе передачи по договору функций финансового управления одному из участников объединения – коммерческой организации либо ИП.

Концерн – наиболее сложная форма договорного объединения коммерческих организаций, которые сохраняют свою юридическую самостоятельность, индивидуальных предпринимателей различных отраслей промышленности, транспорта, торговли, банковских и страховых организаций на основе единого управления в крупном промышленном тресте или банке для централизации производственных функций, научно-технической политики, инвестиций, финансовой и технической политики, внешнеэкономической деятельности, а также для организации коммерческого обслуживания. Концерн может