

## **Лекция 10. Финансирование и кредитование в строительстве.**

1. Сущность финансов. Источники финансирования сельского строительства и объектов обустройства территорий.
2. Самофинансирование при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности.
3. Организация финансовых расчетов.
4. Кредитование строительных организаций.

### **1. Сущность финансов. Источники финансирования сельского строительства и объектов обустройства территорий**

В финансовые отношения предприятий включено большое количество объектов и субъектов хозяйствования, собственников, работников, органов государственного и местного управления.

**Финансы** – система экономических отношений, посредством которых создаются, распределяются и используются фонды денежных ресурсов. Содержание финансов раскрывается в их функциях – распределительной и контрольной.

В распределительной функции проявляется назначение финансов – распределение финансовых ресурсов по различным направлениям в соответствии с их экономическими назначениями и существующим законодательством. Контрольная функция, или финансовый контроль, осуществляется по трем направлениям:

- внутри предприятий и во взаимоотношениях между подразделениями;
- с внешней средой (третьими лицами);
- по линии государственной налоговой инспекции.

Финансы предприятий – выражают систему денежных отношений, возникающих в процессе формирования, распределения и использования фондов денежных ресурсов (основных и оборотных средств, заработной платы, накопления, потребления, амортизационного фонда и т.п.). Финансы предприятия представляют денежные ресурсы. Как экономическая категория финансы выражают интересы участников рыночных отношений.

Они включают отношения между:

- отдельными предприятиями в процессе реализации продукции (работ, услуг) и при коммерческом кредитовании;
- предприятиями и коллективами их работников при выплате заработной платы, премий, распределении средств фонда потребления;
- предприятиями, организациями и концерном, в который входят предприятия, а также между предприятиями и хозяйственными подразделениями внутри них при распределении и перераспределении финансовых ресурсов;
- предприятиями и финансовой системой при внесении платежей в бюджет, внебюджетные фонды и получении ассигнований;
- предприятиями и кредитной системой при получении, погашении

ссуд и при уплате процентов за кредит.

Таким образом, **финансы** – это совокупность объективных денежных отношений, возникающих в процессе движения стоимости.

Управление финансовыми взаимоотношениями осуществляется с помощью финансово-кредитного механизма, который представляет собой совокупность форм, методов, средств организации движения финансовых ресурсов. Формами обеспечения денежными средствами производственной и коммерческой деятельности предприятий могут быть самофинансирование, банковское кредитование, коммерческое кредитование, привлечение акционерных ресурсов, бюджетное финансирование.

Самофинансирование – предполагает покрытие текущих производственных затрат, а также затрат по расширенному воспроизводству и по отчислениям на создание общественных фондов потребления собственными средствами предприятий.

Эффективное финансирование обеспечивается при целесообразном сочетании собственных финансовых ресурсов с кредитами, за счет которых удовлетворяется временная потребность в деньгах. Краткосрочные кредиты дают возможность пополнить оборотные средства предприятий, используемые для создания необходимых запасов сырья, материалов, топлива, запасных частей, незавершенного производства, готовой продукции, а долгосрочные кредиты используются для финансирования капитальных вложений.

С развитием процессов приватизации все большее значение в составе финансовых ресурсов предприятий приобретает акционерный капитал. Он возмещает и высвобождает из оборота ранее вложенные государственные средства, которые мобилизуются для выполнения антикризисных программ. Акционерами предприятия могут быть члены его трудового коллектива при закрытом типе акционерного общества или любые юридические и (или) физические лица при открытом типе. Использование единой формы финансирования производственной деятельности значительно увеличивает ее результативность благодаря повышению заинтересованности собственников капитала в высокопроизводительном труде.

### **Источники финансирования**

Основой нормального функционирования любого предприятия является финансирование инвестиций, то есть процесс образования денежного капитала, необходимого для непрерывного возобновления, расширения и совершенствования производства.

Финансирование инвестиций может осуществляться за счет различных источников: собственных средств предприятия, бюджетных ассигнований, личных средств владельца предприятия, средств различных фондов, заемных и привлеченных средств.

Каждый из перечисленных источников имеет свои преимущества, недостатки, свою область применения. Так, бюджетное финансирование осуществляется в исключительных случаях для строительства, реконструкции или технического перевооружения особо важных государственных объектов по списку, утвержденному правительством.

Финансирование за счет средств различных общественных фондов (поддержки малого бизнеса, предпринимательства и других) носит разовый характер и осуществляется, как правило, при создании новых видов продукции и т.п. Между тем под влиянием внешней среды в соответствии с требованиями потребителей возникает необходимость постоянных инвестиций, направляемых на обеспечение конкурентоспособности продукции и предприятия.

Личные средства владельца частного предприятия изредка могут использоваться для финансирования инвестиционной деятельности, однако их величина ограничена возможностями владельца предприятия. Кроме того, вряд ли имеет смысл без конца инвестировать личные средства, в то время как предприятие создано для получения прибыли и удовлетворения за счет этого личных потребностей собственника.

Ограниченность внешних источников и нецелесообразность их использования объективно обуславливает необходимость самофинансирования предприятия.

## **2. Самофинансирование при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности.**

Самофинансирование как принцип коммерческого расчета означает, что расширенное воспроизводство осуществляется за счет собственных средств предприятия. Самофинансирование не исключает использование заемных и привлеченных средств, однако долги предприятие покрывает за счет собственной прибыли. С учетом этого различают внутренние и внешние источники самофинансирования (рис. 11.1).

Внутренние источники финансирования представлены собственными средствами предприятия: уставным фондом, чистой прибылью) и амортизационными отчислениями.

Уставный фонд формируется за счет взносов учредителей и предназначен для создания основных фондов и оборотных средств на момент начала функционирования предприятия.

Простое воспроизводство основных фондов осуществляется за счет амортизационных отчислений. Равномерная амортизация не способствует своевременному обновлению основных фондов, так как большая часть первоначальной стоимости основных фондов может быть перенесена на стоимость готовой продукции только к концу амортизационного периода.

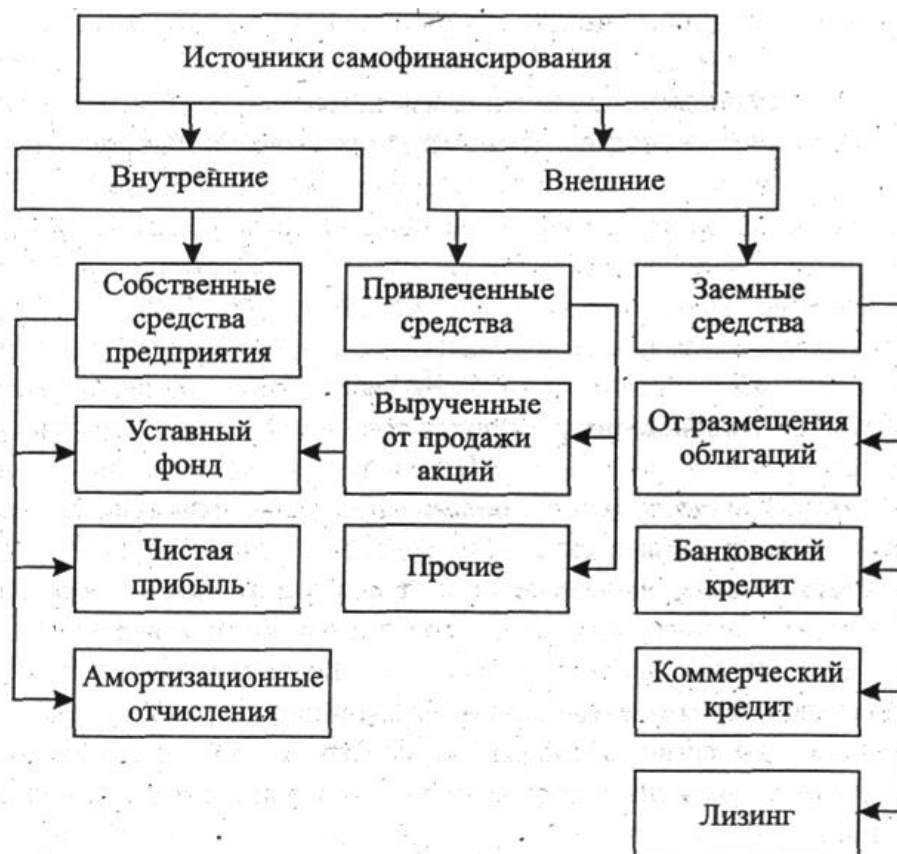


Рис. 10.1. Источники самофинансирования предприятия.

Укреплению и развитию самофинансирования способствует ускоренная амортизация, основанная на уменьшении периода амортизации и соответствующем повышении ее годовых норм. В результате значительная часть стоимости основных фондов переносится на стоимость готовой продукции в более короткие сроки. Так, опыт стран с развитой рыночной экономикой показывает, что в зависимости от метода начисления к середине амортизационного периода компенсируется до 70 – 80% первоначальной (восстановительной) стоимости основных фондов. Тем самым расширяются финансовые возможности предприятий по обновлению основных фондов, уменьшаются потери от замены физически или морально изношенного оборудования до окончания амортизационного периода, что способствует своевременному обновлению производственного потенциала.

Формирование рыночных отношений, развитие коммерческого расчета, с одной стороны, невысокая конкурентоспособность продукции и низкий технический уровень производства – с другой, обуславливают необходимость расширения использования ускоренной амортизации. Исходя из сложившейся экономической ситуации оправданным представляется использование ускоренной амортизации при внедрении ресурсосберегающих высоких наукоемких технологий, при освоении принципиально новых видов продукции, прежде всего импортозамещающих и экологически чистых.

Применение ускоренной амортизации создает финансовые условия для активного инновационного процесса, что выгодно не только для хозяйствующих субъектов, но и для государства в целом.

Амортизационные отчисления как источник самофинансирования обеспечивают лишь простое воспроизводство. Особая роль в расширении и развитии производства принадлежит чистой прибыли, за счет которой формируется фонд накопления предприятия. В настоящее время все предприятия независимо от хозяйственно-правовой формы самостоятельно определяют величину чистой прибыли; направляемой на накопление в зависимости от потребности в инвестициях. Поэтому доля чистой прибыли, направляемой на накопление, колеблется не только на различных предприятиях, но и на одном предприятии в различные годы. Необходимость обеспечения устойчивого экономического роста объективно требует использования на накопление ежегодно в среднем не менее 50% чистой прибыли.

Самофинансирование за счет внутренних источников обеспечивает прогрессивный прирост собственного капитала, в результате чего повышается надежность и кредитоспособность предприятия. Оно становится менее зависимым от внешнего капитала, уменьшаются расходы по финансированию, облегчается процесс принятия решений по дальнейшему развитию за счет дополнительных инвестиций.

Несмотря на очевидные преимущества финансирования за счет собственных средств, их недостаточность и ограниченность обуславливают необходимость использования внешних источников. Внешнее финансирование – это использование средств кредитно-финансовых учреждений, нефинансовых компаний, населения.

Для хозяйствующих субъектов экономически выгодным является использование привлеченных средств, вырученных от продажи акций, так как это, по сути, безвозвратный, бессрочный и бесплатный кредит. Средства, вырученные от продажи акций, формируют или увеличивают уставный фонд, а следовательно, собственные средства предприятия. Это обеспечивает финансовую независимость предприятия, его устойчивость к кризисным явлениям, облегчает условия привлечения заемного капитала.

Однако этот источник самофинансирования может использоваться только в акционерных обществах. Крупные государственные унитарные предприятия, которые для повышения технического уровня производства и обеспечения конкурентоспособности продукции нуждаются во внешних инвестициях, из-за правового статуса не могут использовать столь выгодный источник финансирования и вынуждены прибегать к дорогостоящим заемным средствам. Следует заметить, что в рыночной экономике потребность в инвестициях возникает всякий раз в связи с изменениями внешней среды: удовлетворением или изменением спроса потребителей, предложением новых технологий, сырья, оборудования, усилением конкуренции. В этой связи для обеспечения реальных возможностей самофинансирования представляется целесообразным ускорение процессов преобразования государственных унитарных предприятий в акционерные общества. Это позволит привлечь прямые инвестиции не только отечественных, но и зарубежных инвесторов.

В соответствии с действующим законодательством все предприятия, независимо от хозяйственно-правовой формы, имеют право выпустить и реализовать облигации, которые в отличие от акций являются долговыми ценными бумагами. Они дают право их владельцам на получение гарантированного фиксированного дохода – процента и на возврат суммы, переданной ими в долг хозяйствующему субъекту к определенному сроку. Этот способ привлечения инвестиций не получил достаточного распространения. Между тем выпуск долговых ценных бумаг широко практикуется за рубежом. Так, в США долговые ценные бумаги выпускаются правительством, руководством штатов, местными органами власти, а также предприятиями всех хозяйственно-правовых форм, включая государственные и частные. Формирование рыночного механизма хозяйствования объективно требует развития этого способа привлечения инвестиций в нашей стране.

Активная инвестиционная политика предприятий объективно требует использования кредитов, ссуд в денежной или товарной форме на условиях возвратности в срок и обычно с уплатой процента. Таким образом, срочность, возвратность и платность отличают заемные средства от других источников самофинансирования. Кредит осуществляется либо в товарной, либо в денежной форме. В связи с этим различают коммерческий и банковский кредит. Они отличаются составом участников кредитной сделки, объектами ссуд, размером процента, сферой применения.

Коммерческий кредит имеет место при продаже товаров с отсрочкой платежа и отражает кредитную сделку между продавцом и покупателем. Его объектом являются средства в товарной форме. В большинстве случаев финансовые обязательства оформляются векселями (должника кредитору), которые используются как средство платежа через банк или минуя его, повторно в виде платежа при передаче их участнику любой сделки вместо денег.

Банковский кредит предоставляется банками в денежной форме. Он более эластичен, чем коммерческий, так как не ограничен суммами кредитных сделок, их направлением и сроками. Банковский кредит в отличие от коммерческого обслуживает не только обращение товаров, но и процесс производства. Использование в обращении банковского векселя вместо коммерческого расширяет масштабы вексельного оборота, делает кредит более обеспеченным, так как банки предоставляют гарантии кредитоспособности заемщиков.

В зависимости от целей использования кредиты могут быть краткосрочные (до 1 года), среднесрочные (от 1 года до 3 лет) и долгосрочные (свыше 3 лет). В переходной экономике широко распространены краткосрочные ссуды, поскольку происходит быстрое обесценение выданных банком ссуд из-за инфляции. Кроме того, неустойчивое финансовое положение многих предприятий повышает риск возвратности кредита. Однако в сложившихся экономических условиях наибольшее значение приобретают долгосрочные кредиты, предназначенные для создания основных фондов, обновления производственного потенциала, реструктуризации предприятий, так как

техническое перевооружение – один из важнейших путей оздоровления национальной экономики.

Использование собственных средств предприятия и кредитов банка позволяет приобрести основные фонды в собственность. Между тем хозяйствующие субъекты заинтересованы не столько во владении техникой, сколько в ее использовании, так как именно производительное применение станков, машин, оборудования приносит доход. В связи с этим, а также из-за отсутствия свободных денежных средств развиваются лизинговые отношения, широко распространенные за рубежом.

Таким образом, каждый из источников самофинансирования предприятия имеет положительные и отрицательные стороны, свои области эффективного применения, что делает целесообразным их оптимальное сочетание.

Эффективность финансирования во многом определяется экономической заинтересованностью и экономической ответственностью хозяйствующих субъектов.

### **3. Организация финансовых расчетов.**

Расчеты представляют собой предъявление и удовлетворение в денежной форме требований и обязательств участников расчетов, которые возникают в процессе производства, распределения, обмена и потребления совокупного общественного продукта. При организации расчетов учитывают основные положения и принципы, обязательные для всех участников расчетов. Так, денежные средства предприятий, как собственные, так и заемные, подлежат обязательному хранению в банках, за исключением сумм, расходование которых разрешено в установленном порядке, и остатков денег в их кассах. Предприятия водного хозяйства осуществляют свою деятельность посредством безналичных расчетов.

Безналичные расчеты – расчеты, осуществляемые без участия наличных денег посредством перечислений по счетам в банках и зачетов взаимных требований. Правовой основой хранения денежных средств предприятия в банке являются договора банковского счета и банковского вклада (депозита).

По договору банковского счета банк обязан хранить денежные средства на счете предприятия, зачислять поступающие суммы, выполнять распоряжения клиента об их перечислении и выдаче со счета и о проведении других банковских операций, предусмотренных законами, банковскими правилами и заключенным договором. По договору банковского вклада (депозита) банк не только хранит вложенные предприятием денежные средства в течение оговоренного срока, но и выплачивает по ним доход в виде процентов или в иной форме, выполняет поручения вкладчика по расчетам со вклада. Кроме того, банк должен вернуть сумму вложенных в депозиты средств предприятия по первому его требованию на условиях и в порядке, предусмотренных в договоре.

Безналичные расчеты между предприятиями производятся: платежными поручениями, платежными требованиями-поручениями, чеками,

аккредитивами, инкассовыми поручениями (распоряжениями на беспорное списание средств) и др. Форма безналичных расчетов представляет собой совокупность способов платежа, расчетных документов и определенного документооборота. При выборе той или иной формы расчетов при заключении договора предприятие должно учитывать множество факторов: характер хозяйственных взаимоотношений между участниками расчетов, место расположения поставщика и покупателя; трудоемкость операций, издержки обращения, источники средства для платежа, гарантию оплаты, возможность взаимного контроля и др. Очень часто предприятия прибегают к предварительной оплате как мере воздействия к неисправным плательщикам.

Под предварительной оплатой понимается оплата товаров и услуг, готовых к отгрузке (отпуску, оказанию) покупателям или заказчикам к моменту платежа и отгружаемых (вывозимых, оказываемых) не позднее 3 рабочих дней со дня получения платежа, если другие сроки не предусмотрены договором или нормативными актами.

Приведем краткую характеристику приведенных выше форм безналичных расчетов между предприятиями.

Расчеты платежными поручениями. Платежное поручение – распоряжение владельца расчетного счета обслуживающему его учреждению банка о перечислении определенной суммы средств другому предприятию или иным получателям средств, указанным в поручении. Расчеты платежными поручениями являются одной из основных форм расчетов. Однако при расчете нет должной гарантии платежа.

Расчеты платежными требованиями-поручениями. Платежное требование-поручение является наиболее предпочтительной формой безналичных расчетов и представляет собой требование поставщика к покупателю оплатить на основании направленных ему, минуя банк, расчетных и отгрузочных документов стоимость поставленной по договору продукции, выполненных работ и оказанных услуг. Эта форма расчета позволяет сокращать издержки по ведению расчетов, повышает ответственность поставщика и плательщика за организацию расчетов.

Расчеты чеками. Расчетный чек – это письменное поручение владельца счета (чекодателя) банку о перечислении необходимых денежных средств на счет покупателя. Эта форма расчетов используется для оплаты товаров, услуг, финансовых обязательств.

Расчеты по аккредитивам. Аккредитив – поручение банка покупателя иногороднему банку поставщика производить оплату счетов поставщика за отгруженный товар или оказанные услуги на условиях, предусмотренных в аккредитованном заявлении покупателя. Эта форма расчетов гарантирует своевременность и полноту платежа поставщику за отгруженные товары или оказанные услуги.

При равномерных постоянных поставках товаров и оказании услуг, включая услуги автотранспорта, покупатели могут рассчитываться с поставщиками в порядке плановых платежей, при которых расчеты

осуществляются периодически по договоренности сторон, в заранее обусловленные сроки равными суммами. Плановые платежи производятся платежными требованиями, требованиями-поручениями.

Под расчетами, основанными на зачете взаимных требований, понимаются безналичные расчеты, при которых взаимные требования и обязательства должников и кредиторов друг к другу погашаются в равновеликих суммах, и лишь на разницу производится платеж. Зачеты взаимных требований возможны и в тех случаях, когда несколько предприятий связаны между собой не только встречной, но и последовательной передачей материальных ценностей или оказанием услуг.

На основе зачета встречных требований организованы и бартерные операции. Бартерные сделки – это взаимные товарообменные операции с передачей прав собственности на товар (натуральный обмен) без указания внешнеторговых объединений и без денежных (банковских) расчетов за поставляемые товары. Это позволяет партнерам оперативно согласовывать номенклатуру, объем, цены и условия взаимных поставок. Бартерные сделки оформляются договором (контрактом).

Бесспорное списание средств со счетов всех предприятий осуществляется государственными налоговыми инспекциями при взыскании недоимок по налогам и другим обязательным платежам в бюджет, а также сумм штрафов и иных санкций, предусмотренных законодательными актами. В распоряжении должна быть сделана ссылка на пункт законодательного акта, которым взыскателю предоставлено право списания средств в бесспорном порядке.

Наличные деньги предприятия используют для покупки необходимых им товаров лишь в тех случаях, когда стоимость их относительно невелика. Предприятия свои операции с наличными деньгами производят в соответствии с “Порядком ведения кассовых операций в народном хозяйстве”. Эти правила предусматривают, что предприятия могут иметь в своей кассе наличные деньги в пределах лимита, а остальные средства должны храниться на счетах, открытых в кредитных учреждениях (банке). Каждое предприятие для осуществления расчетов наличными деньгами должно иметь кассу – специально оборудованное и изолированное помещение, предназначенное для приема, выдачи и временного хранения наличных денег. Сфера применения наличных денег на предприятиях ограничена по сравнению с безналичными расчетами. Наличные деньги используются, в основном, для выдачи заработной платы, премий, пособий, пенсий, стипендий и оплаты стоимости некоторых недорогих товаров и услуг.

#### **4. Кредитование строительных организаций.**

Кредит предоставляется на срок с момента начала строительства (возможно с момента покупки земли под застройку) до момента получения застройщиком денег от продажи.

В интересах банка стремиться к тому, чтобы уменьшить срок предоставления ссуды. С этой целью большие проекты могут разбиваться на

этапы кредитования, и банк, вместо того чтобы выделять средства под проект в целом, будет кредитовать его отдельные этапы.

#### Особенности строительных кредитов:

Организации, обращающиеся в банк за получением кредита на строительство новых домов и т.д., в действительности просят у банка денег для пополнения оборотного капитала. Строящиеся объекты являются "незавершенным производством", а здания законченные, но не проданные - "готовой продукцией".

В строительстве очень дорогостоящей статьёй могут быть запасы. В этом отношении оборотный капитал строительной организации отличается от оборотного капитала, скажем, магазина розничной торговли. Магазин имеет много различных видов запасов сравнительно невысокой стоимости и быстрый товароборот, тогда как строительная организация - несколько объектов высокой стоимости, длинный строительный период и, как следствие, медленную оборачиваемость.

Поскольку застройщик намеревается выплачивать ссуду с процентами за счет средств, полученных от прибыльной продажи своих объектов, то вероятность их продажи с убытком должна серьезно обеспокоить кредитную организацию. Магазин розничной торговли может позволить себе продать часть товаров с убытком, так как другие товары могут принести прибыль, но строитель в этом отношении находится в худшем положении, так как у него может не оказаться других объектов для продажи.

В связи с тем, что строительные предприятия являются рискованными, следует уделить особое внимание обеспечению кредита. Размер суммы, которую банк может предложить застройщику, будет зависеть от предлагаемого обеспечения кредита на случай, если дела пойдут плохо. Мелкие строительные фирмы обычно не имеют больших помещений или дорогостоящих материальных активов. Они не способны строить одновременно несколько зданий. Это означает, что единственным обеспечением строительных кредитов является стоимость земли и незавершенного строительства.

В процессе кредитования строительных организаций, возводящих объекты недвижимого имущества, банкам необходимо обращать внимание на ряд важных моментов:

- наличие резервных средств у клиента на случай затягивания работ или излишних расходов;
- долю клиента в совместном капитале;

- опыт и компетенцию клиента;
- существование плана строительства и возможность привлечения опытной рабочей силы;
- бюджет;
- издержки (затраты), цену продажи и прибыль строительной организации (включая прибыльность в том случае, когда только часть собственности может быть улучшена, поскольку существует арендованная собственность);
- возможность продать и заложить собственность;
- страховку и форму обеспечения;
- задержку оплаты.

5 июня 2022 г. в Беларуси упрощена процедура кредитования предприятий строительной отрасли. ( Министерство архитектуры и строительства), в соответствии с указом №291 от 3 июня "О некоторых вопросах развития строительной отрасли". Данный документ предусматривает меры по увеличению объемов выделяемых в республике кредитов на реализацию инвестпроектов в стройиндустрии. Кредитование на эти цели будет осуществляться через государственные банки Беларуси на привлекательных условиях для предприятий отрасли. Так, предусматривается достаточно низкая процентная ставка за пользование кредитом, возможность погашения процентов за счет средств инновационных фондов. Указом определена также возможность предоставления строительным организациям кредитов под гарантии правительства и местных исполнительных органов власти. В Минстройархитектуры пояснили, что в настоящее время некоторые предприятия испытывают затруднения с привлечением кредитов, так как у них недостаточно средств для залога в банк. "Реализация норм указа №291 сделает процедуру кредитования доступнее и проще", - подчеркнули специалисты министерства. Предусмотренная документом схема кредитования касается организаций строительной отрасли как республиканской, так и коммунальной форм собственности. При этом оговаривается обязательное целевое использование кредитных средств - они должны направляться на развитие материально-технической базы организаций, осуществляющих деятельность в области строительства и промышленности строительных материалов.