

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Институт управления бизнес-процессами и экономики  
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. Кафедрой доц., канд. экон. наук  
\_\_\_\_\_ / А.Ю. Чудновец/  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09 «Экономика предприятий и организаций  
(строительство)»

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ  
МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ АО "АРБАН")

Научный руководитель	_____	доц., канд. экон. наук	А.Ю. Чудновец
	подпись	должность, ученая степень	инициалы, фамилия
Выпускник	_____		А.С. Плисова
	подпись		инициалы, фамилия
Нормоконтролёр	_____	ассистент	М.Ю. Жуков
	подпись	должность ученая степень	инициалы, фамилия

## КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК

выполнения этапов  
бакалаврской работы

Наименование и содержание этапа	Срок выполнения	Примечание
1. Подбор литературы и первоначальное ознакомление с ней	15.04.19 - 21.04.19	
2. Составление предварительного варианта плана работы	22.04.19 - 28.04.19	
3. Изучение подобранной литературы, материалов практики	29.04.19 - 15.05.19	
4. Сбор и обработка фактического материала	16.05.19 - 22.05.19	
5. Составление уточненного плана	23.05.19 - 26.05.19	
6. Написание текста выпускной работы	27.05.19 - 16.06.19	
7. Доработка текста и печатание (переписывание) работы	17.06.19 - 23.06.19	
8. Оформление выпускной работы и предоставление ее на кафедру	24.06.19 - 27.06.19	
9. Нормоконтроль выпускной работы	28.06.19 - 30.06.19	
10. Предзащита выпускной работы	01.07.19 - 03.07.19	
11. Подготовка к защите выпускной квалификационной работы	04.07.19 – 07.07.19	
12. Защита ВКР	09.07.19	

Руководитель  
выпускной  
квалификационной  
работы

\_\_\_\_\_

подпись

канд. экон. наук, доцент А.Ю. Чудновец

Выпускник

\_\_\_\_\_

подпись

А. С. Плисова

## Задание на выпускную квалификационную работу

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Институт управления бизнес-процессами и экономики  
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой, доц., канд. экон. наук

\_\_\_\_\_ / А.Ю.Чудновец /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

### ЗАДАНИЕ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ В ФОРМЕ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студенту (ке) Плисовой Алисе Сергеевне \_\_\_\_\_

Группа ЭА 15-11 Специальность 38.03.01.09 «Экономика предприятий и организаций (строительство)»

1. Тема выпускной квалификационной работы: «Экономическое обоснование застройки участка для многоэтажного строительства (на примере АО "Арбан")»

2. Утверждена приказом по университету № 5013 /с от 16.04.19 г.

3. Руководитель ВКР доц., канд. экон. наук А. Ю. Чудновец каф. ЭУСК ИУБПЭ СФУ

4. Исходные данные для ВКР: Отчетные финансово-экономические показатели АО «Арбан» за 2015–2017 гг., перечень материалов, собранных в период преддипломной практики

5. Перечень разделов ВКР, рассматриваемых в работе:

- теоретические основы застройки участка для многоэтажного строительства;
- анализ финансово-экономического состояния предприятия АО «Арбан»;
- формирование двухуровневой финансовой конструкции реализации инвестиционного проекта застройки участка для многоэтажного строительства.

Руководитель выпускной  
квалификационной работы \_\_\_\_\_ доц., канд. экон. наук А.Ю.Чудновец  
подпись инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению \_\_\_\_\_  
подпись А.С.Плисова  
инициалы, фамилия студента

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

## РЕФЕРАТ

бакалаврской работы «Экономическое обоснование застройки участка для многоэтажного строительства (на примере АО "Арбан")»

Выпускная квалификационная работа по теме Экономическое обоснование застройки участка для многоэтажного строительства (на примере АО "Арбан") содержит 87 страниц текстового документа, 4 приложения, 44 использованных источника, 19 рисунков, 46 таблиц.

КОМПЛЕКСНАЯ МНОГОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА,  
ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ,  
ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЙМ, НАКОПИТЕЛЬНАЯ СХЕМА, КРЕДИТНАЯ  
СХЕМА

Объект исследования – предприятие АО «Арбан».

Цель работы – экономическое обоснование застройки участка для многоэтажного строительства.

В первой главе представлена характеристика строительной отрасли в целом, а также анализ рынка долевого многоэтажного строительства в России и Красноярском крае. Представлена общехозяйственная характеристика предприятия АО «Арбан» и его основных финансово-экономических показателей развития.

Во второй главе проведен анализ финансово-экономического состояния АО «Арбан». Отмечается, что финансовая устойчивость предприятия нарушена. Данное положение требует принятия эффективных мер по снижению финансовой нагрузки на предприятие во время реализации проекта комплексной многоэтажной застройки.

В третьей главе предложен проект комплексной многоэтажной застройки с применением разработанной автором двухуровневой финансовой конструкции, с целью оптимизации финансовой нагрузки.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	7
1.1 Характеристика строительной отрасли.....	7
1.2 Рынок долевого многоэтажного строительства в России.....	14
1.3 Рынок долевого многоэтажного строительства в Красноярском крае и Красноярске.....	21
1.4 Общехозяйственная характеристика предприятия АО «Арбан» и его основные финансово-экономические показатели развития.....	28
2 АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ АО «АРБАН».....	32
2.1 Анализ состава и структуры имущества предприятия.....	32
2.2 Анализ эффективности использования основного капитала.....	35
2.3 Анализ эффективности использования оборотного капитала.....	40
2.4 Анализ эффективности использования трудовых ресурсов и затрат на оплату труда.....	42
2.5 Анализ себестоимости, прибыли и рентабельности хозяйственной деятельности предприятия.....	45
2.6 Анализ ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия.....	49
2.7 Диагностика банкротства предприятия.....	54
3 ФОРМИРОВАНИЕ ДВУХУРОВНЕВОЙ ФИНАНСОВОЙ КОНСТРУКЦИИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	57
3.1 Описание проекта комплексной многоэтажной застройки. Определение затрат на реализацию проекта.....	57

3.2 Расчет параметров выпуска облигаций и накопительно-кредитной схемы финансирования инвестиционного проекта комплексной многоэтажной застройки .....	61
3.3 Экономическое обоснование проекта застройки участка для многоэтажного строительства .....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ А Бухгалтерский баланс АО «Арбан» .....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Отчет о финансовых результатах АО «Арбан» .....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ В Диплом I степени участника XV Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспектив-2019» .....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Благодарственное письмо участника Круглого стола «Актуальные схемы финансирования в строительстве» .....	89

## ВВЕДЕНИЕ

Быстрый рост городов с увеличивающимся количеством городского населения создал огромную потребность в строительстве жилья. Так как в городах стремятся к наиболее рациональному и экономному использованию земельных площадей, малоэтажное строительство в них стало не особо актуальным. Постепенно его вытесняет строительство многоэтажных домов.

У многоэтажных жилых построек существует множество преимуществ. В основном это преимущества экономического и хозяйственного типа. Как известно, площадь застройки многоэтажного дома не очень большая, но, благодаря большому количеству этажей, в одном таком доме можно разместить десятки и сотни индивидуальных квартир.

Например, при строительстве индивидуального коттеджа, необходимо к каждому коттеджу подводить коммуникации, в каждом доме создавать свою систему отопления, водоснабжения. При строительстве многоэтажек, все инженерные системы подключаются к ним и далее просто разветвляются по квартирам. Это позволяет сэкономить много денежных и трудовых ресурсов, т.к. централизованное управление системами, гораздо эффективнее.

Таким образом, многоэтажные жилые здания стали одним из символов современного времени и позволили решить множество социальных проблем.

Несмотря на ряд объективных трудностей интерес к развитию многоэтажного строительства существует. Внедрение многоэтажного строительства диктуется в крупнейших городах реальным дефицитом территорий для строительства, отчасти дефицитом офисных и гостиничных площадей, которые, как показывает международный опыт, рационально размещать именно в высотных зданиях.

Стоимость многоэтажных зданий существенно выше, чем объектов массового строительства, и обусловлена не только специфическими конструктивными решениями, но также системами жизнеобеспечения и требованиями комплексной безопасности. Безусловно, при проектировании многоэтажных зданий нужно принимать экономически оправданные

технические решения, но при этом они не должны снижать надежность сооружения и превращать его в источник повышенной опасности для людей и окружающей среды. Только при этих условиях многоэтажные здания станут своеобразной визитной карточкой города, будут свидетельствовать о его экономическом благополучии и достижениях научно-технического прогресса в строительной отрасли.

В условиях современных крупных городов актуальность возведения многоэтажных жилых зданий приобрела огромные масштабы. С ростом городов растут и потребности жителей в новом, современном и благоустроенном жилье.

Создание грамотной жилой среды для комфортного проживания людей неразрывно связано с градостроительной ситуацией, наличием необходимой инфраструктуры и объектов соцкультбыта в микрорайоне размещения жилья.

Основным вопросом, с которого начинается проектирование многоэтажных жилых домов, является возможность уравновесить экономические интересы застройщика и социальные потребности жителей, не забывая при этом о соблюдении норм и правил проектирования жилья.

Это ставит проектировщиков перед целым рядом препятствий и трудностей на пути создания проекта, вынуждая их с особой скрупулезностью учитывать не только совокупность существующих условий, норм и требований, но и наличие экономических факторов в процессе разработки надежного, комфортного, и одновременно недорогого жилья.

Проектирование многоквартирных домов неуклонно подчиняется основным современным тенденциям в строительстве, появлению новых материалов, технологий и методов, позволяющих создавать максимально комфортные и благоприятные условия обитания всех групп населения, а также улучшить эстетическое восприятие жилой среды.

Целью бакалаврской работы является проведение экономического обоснования проекта застройки участка для многоэтажного строительства.

В связи с поставленной целью определены следующие задачи:



- рассмотреть теоретические основы застройки участка для многоэтажного строительства;
- провести анализ финансово-экономического состояния предприятия;
- сделать проектную проработку рекомендаций и их экономическую оценку.

Объектом исследования является строительное предприятие АО «Арбан».

Предметом исследования является проект застройки участка для многоэтажного строительства.

Теоретической, методологической и информационной базой для написания работы послужили нормативные и законодательные акты РФ, работы российских авторов, статистические данные Росстата, бухгалтерская отчетность предприятия.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## 1.1 Характеристика строительной отрасли

Лидирующее место индустриального комплекса, занимает строительство. Строительство является одной из самых крупных отраслей в экономике страны, в составе которой 15 подотраслей, которые включают в себя 25 видов производств.

На основании данных Росстата проанализированы статистические данные о строительной отрасли в России. В таблице 1.1 представлен анализ ввода в действие зданий жилого и нежилого назначения в РФ [40].

Таблица 1.1 – Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Количество введенных зданий - всего, тыс.	258,1	304,2	306,4	278,3	272,6
в том числе:					
жилого назначения	239,1	283,0	286,1	259,5	253,8
нежилого назначения	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м <sup>3</sup>	526,7	617,8	622,8	608,5	599,4
в том числе:					
жилого назначения	343,5	404,4	415,7	400,4	401,3
нежилого назначения	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1
Общая площадь зданий - всего, млн. м <sup>2</sup>	117,8	138,6	139,4	135,8	137,3
в том числе:					
жилого назначения	87,1	104,4	106,2	103,4	104,6
нежилого назначения	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7

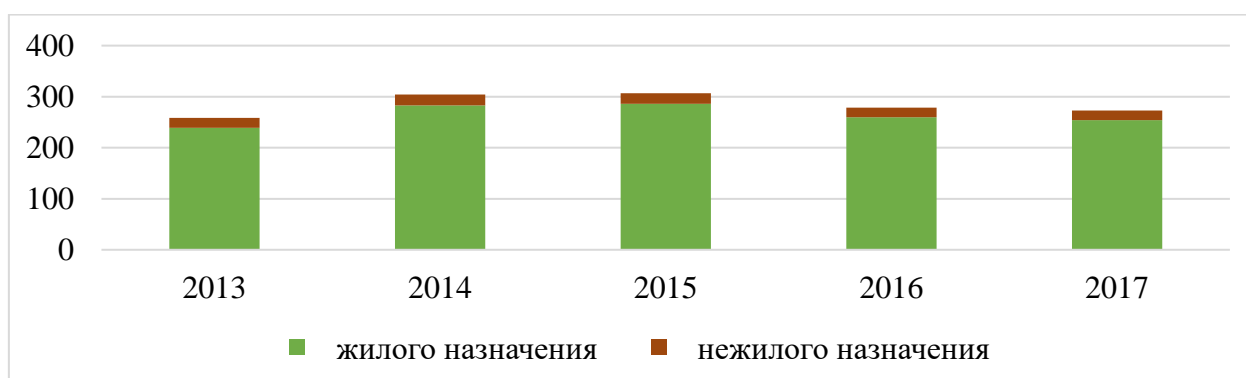


Рисунок 1.1- Количество введенных в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

Анализ показывает, что в динамике отмечается увеличение количества введенных зданий всего с 2013 года по 2015 год, а далее наблюдается негативная динамика, что связано с последствиями кризиса и ростом курса валют. В 2017 году количество введенных зданий составило 272,6 тыс.ед., в том числе 253,8 тыс.ед. жилого назначения. Также в динамике снижается общий строительный объем зданий и общая площадь зданий с 2015 по 2017 год до 13,7 млн.м<sup>2</sup>, в том числе жилого назначения 104,6 млн.м<sup>2</sup>.

В таблице 1.2 представлен анализ ввода в действие нежилых зданий по типам в РФ [40].

Таблица 1.2 – Ввод в действие нежилых зданий по типам в Российской Федерации

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Количество введенных нежилых зданий - всего, тыс.	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8	17,4
из них:						
промышленные	3,0	3,4	3,1	2,9	2,7	2,4
сельскохозяйственные	2,1	2,3	2,5	2,7	2,7	2,3
коммерческие	7,1	7,9	7,2	6,1	6,3	6,1
административные	1,2	1,4	1,3	1,2	1,2	1,2
учебные	0,9	1,1	1,2	0,7	0,6	0,6
системы здравоохранения	0,7	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6
другие	4,0	4,4	4,2	4,5	4,7	4,2
Общий строительный объем нежилых зданий - всего, млн. м <sup>3</sup>	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1	191,0
из них:						
промышленные	45,0	55,1	48,8	45,5	46,3	40,2
сельскохозяйственные	22,6	24,5	27,3	34,7	42,0	39,8
коммерческие	54,5	70,5	72,0	65,4	53,3	49,7
административные	10,1	11,2	10,0	9,6	7,6	8,5
учебные	14,7	17,1	19,5	14,8	15,6	13,8
системы здравоохранения	5,2	3,5	4,0	4,7	4,7	4,8
другие	31,1	31,5	25,5	33,4	28,6	34,2
Общая площадь зданий - всего, млн. м <sup>2</sup>	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7	28,6
из них:						
промышленные	4,2	5,2	4,8	4,6	4,8	4,2
сельскохозяйственные	4,4	4,6	5,1	5,8	7,7	5,7
коммерческие	9,5	12,0	11,6	10,2	9,0	7,6
административные	2,2	2,5	2,1	1,9	1,6	1,8
учебные	3,3	3,9	4,5	3,3	3,3	3,0
системы здравоохранения	1,3	0,8	0,9	1,1	1,3	1,1
другие	5,8	5,2	4,2	5,5	5,0	5,2

Здесь динамика немного иная: прирост количества введенных зданий, а также их общей площади наблюдался до 2014 года включительно, а начиная с 2014 года по 2018 год отмечается снижение при чем до уровня ниже докризисных значений.

Таблица 1.3 – Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации (миллионов квадратных метров общей площади жилых помещений)

Годы	Всего построено	в том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собственных и привлеченных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
2013	70,5	30,7	0,5	43,5	0,7
2014	84,2	36,2	0,4	43,0	0,4
2015	85,3	35,2	0,6	41,2	0,7
2016	80,2	31,8	1,0	39,6	1,2
2017	79,2	33,0	0,8	41,6	1,0
2018	75,3	32,5	...	43,1	...

В 2018 году было построено 75,3 млн.м<sup>2</sup> жилых домов, что на 4,92% меньше уровня прошлого года. Снижение отмечается с 2015 года. В общей структуре построенных жилых домов в 2018 году 32,5 млн.м.<sup>2</sup> (43,1%) было построено населением за счет собственных и привлеченных средств [40].

Таблица 1.4 – Введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения, кв. метров общей площади жилых помещений

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация	491	573	583	547	540
Центральный федеральный округ	523	631	655	612	619
г.Москва	261	275	320	274	275
Северо-Западный федеральный округ	464	606	653	639	644
Южный федеральный округ	553	659	639	547	585
Северо-Кавказский федер. округ	433	465	516	516	519
Приволжский федеральный округ	513	567	569	545	529
Уральский федеральный округ	538	651	647	518	510
Сибирский федеральный округ	414	460	485	448	380
Красноярский край	398	420	458	479	367
Дальневосточный федеральный округ	348	393	358	354	320

В России в 2017 году было введение в действие 540 м2 общей площади жилых помещений в расчете на 1000 человек населения. Этот показатель также снижается с 2015 года. Подобная динамика отмечается как в целом по России, так и по федеральным округам. В том числе в Сибирском федеральном округе отмечается снижение до 380 м2 общей площади жилых помещений в расчете на 1000 человек населения, что ниже докризисного уровня, в том числе в Красноярском крае – до 367 м2 общей площади.

Таблица 1.5 – Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации (миллионов квадратных метров общей площади жилых помещений)

Годы	Всего введено в действие жилых домов, млн. м2 общей площади жилых помещений		в том числе построенных населением за счет собственных и привлеченных средств		На 1000 человек населения, м2 общей площади жилых помещений		
	в городской местности	в сельской местности	в городской местности	в сельской местности	в городской и сельской местности	в городской местности	в сельской местности
2013	53,0	17,5	15,8	14,9	491	498	472
2014	62,2	22,0	18,1	18,1	576	575	579
2015	62,0	23,3	16,3	18,9	583	571	616
2016	58,8	21,4	14,9	16,9	547	541	566
2017	57,2	22,0	15,5	17,5	540	523	585
2018	54,5	20,8	1,9	17,6	...	...	...

Из общего количества введенных в действие жилых домов в 2018 году 54,5 млн.м2 общей площади было введено в городской местности и лишь 20,8 млн.м2 в сельской местности. Эти показатели также в динамике снижаются начиная с 2015 года. Уменьшается в динамике также объем площади жилых домов в расчете на 1000 чел. населения – до 540 м2 общей площади в городской и сельской местности всего в 2017 году (данных за 2018 году пока нет).

В таблице 1.6 представлен анализ числа построенных квартир в РФ и их среднего размера [40].

Число построенных квартир в РФ соответствует общей динамике на жилищном рынке: отмечается увеличение до 2015 года включительно, а начиная с 2015 по текущий год отмечается снижение. При этом изменилась структура.

Так стабильно с 2013 года отмечается снижение среднего размера общей площади квартиры с 75,8 м<sup>2</sup> в 2013 году до 69,6 м<sup>2</sup> в 2017 году. При чем увеличилась доля построенных однокомнатных квартир, как более доступных, на фоне снижения доли многокомнатных квартир.

Таблица 1.6 – Число построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Всего					
Число квартир, тыс.	929	1124	1195	1167	1139
Их средний размер, м <sup>2</sup> общей площади	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6
Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода:					
однокомнатные	39	41	43	46	46
двухкомнатные	31	31	30	29	29
трехкомнатные	20	19	18	17	16
четырекомнатные					
и более	10	9	9	8	9
Жилищно-строительные кооперативы					
Число квартир, тыс.	8	7	11	18	13
Их средний размер, м <sup>2</sup> общей площади	59,0	56,3	54,9	55,4	61,3
Населением за счет собственных и привлеченных средств					
Число квартир, тыс.	228	268	272	251	244
Их средний размер, м <sup>2</sup> общей площади	134,4	135,2	129,6	126,7	135,1

В таблице 1.7 представлен анализ ввода общей площади жилых домов по материалам стен [40].

Таблица 1.7 – Ввод общей площади жилых домов по материалам стен в Российской Федерации, тыс.кв.метров

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
каменные	1175,0	1603,8	1679,6	1685,8	1612,7
кирпичные	26558,0	29717,6	28592,1	27395,1	26121,1
панельные	9194,7	9792,2	10373,6	8515,0	6710,8
блочные	10389,4	12879,8	11861,5	11963,2	11719,6
деревянные	7672,8	8360,9	8224,5	7667,0	7161,6
монолитные	10372,9	13287,6	13824,1	14395,4	14860,6
прочие	4918,4	8275,6	10421,9	8272,3	10967,9

Отмечается увеличение тенденции строительства монолитных домов, общая вводимая площадь которых увеличивается стабильно не смотря на кризис до 14860,6 тыс.м<sup>2</sup> в 2017 году.

Площадь панельных жилых домов заметно сокращается за последние три года до 6710,8 тыс.м<sup>2</sup>. Примерно на том же уровне осталась площадь каменных домов. На докризисный уровень вернулась площадь кирпичных домов [40].

Таблица 1.8 – Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации, тыс.кв.метров

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
1-этажные	13665,2	14923,6	14071,9	12954,0	11994,7
2-этажные	14147,0	17449,1	17268,3	15440,9	16738,8
3-этажные	6933,6	9540,1	9451,5	8037,1	7756,2
4-этажные	701,8	700,2	955,1	946,5	842,0
5-этажные	2045,4	2870,0	2228,9	2249,4	2088,2
6-этажные	665,4	1016,7	1067,8	1080,0	1275,8
7-этажные	385,5	679,5	580,6	693,2	468,0
8-этажные	568,6	614,1	570,9	553,8	806,9
9-этажные	4380,8	4325,3	3878,5	3860,9	2856,6
10-этажные	5193,8	4852,3	4714,2	3783,2	4189,4
11-этажные	1174,8	1406,3	2162,3	1931,7	2103,3
12-16-этажные	7023,2	8276,3	8546,9	8353,7	7501,4
17 и более этажные	12645,0	16479,0	18887,9	19445,9	19973,9

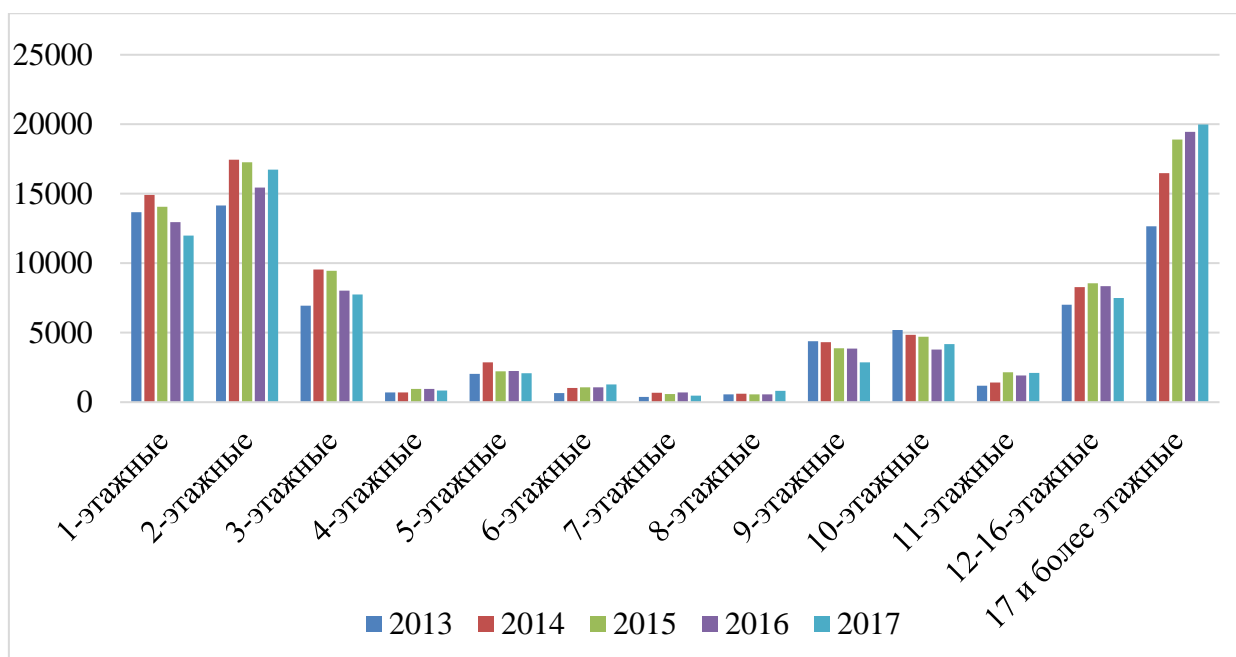


Рисунок 1.2 – Ввод общей площади жилых домов по этажности в РФ, тыс. кв. метров

Также из последних тенденций стоит отметить увеличение ввода общей площади жилых домов с этажностью более 17 этажей до 19973,9 тыс.м2 в 2017 году. Что как уже отмечалось связано с набирающей популярностью многоэтажных жилых домов, дорогой землей и ее дефицитом в развитых районах города. Площадь малоэтажных жилых домов сокращается до уровня ниже докризисных значений.

Таблица 1.9 – Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях в Российской Федерации (жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением), руб.

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Всего	36439	39447	39258	40890	41459	41291
в том числе:						
в городской местности	36649	39542	39531	41131	41773	41581
в сельской местности	33823	38508	36834	38857	38950	37553



Стоимость квадратного метра жилых помещений стабильно увеличивается в 2013-2018 годах до 41291 руб. за м<sup>2</sup> в целом по стране (небольшое снижение на 0,41% в сравнении с 2017 годом), в том числе 41581 руб. за м<sup>2</sup> (снижение на 0,46% в сравнении с 2017 годом) в городской местности, и 37553 руб. (снижение на 3,57% в сравнении с прошлым годом) в сельской местности [40].

Таким образом, можно сделать вывод, что сегодня строительная отрасль в России испытывает ряд трудностей в своем развитии. На часть проблем, которые ухудшили состояние строительства на сегодняшний день, повлиял кризис 2014-2015 годов. В целом, есть неплохие шансы на скорейший выход отрасли из состояния стагнации и повышения ее конкурентоспособности. Для этого необходимо разработать и реализовать широкую программу мер, направленных на сокращение проблемных точек развития строительства в России и улучшение ее технологического уровня. Чтобы стабилизировать положение строительных организаций в этот период, необходимо провести мероприятия, направленные на: разработку и реализацию четкой и стабильной инновационной политики; использование инновационных технологий; обновление и модернизация средств производства строительных изделий; использование зарубежного опыта стабилизации ситуации во время кризиса с учетом национальных особенностей экономической системы.

## **1.2 Рынок долевого многоэтажного строительства в России**

В последние несколько лет самым популярным способом приобретения жилья в Российской Федерации является участие в долевом строительстве. В настоящее время на территории государства наблюдается рост темпов строительства жилых объектов, а также увеличивается количество застройщиков. Основным правовым актом, регулирующим отношения между застройщиком и участником долевого строительства, является Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [5].

Данный институт имеет большую выгоду для граждан, так как позволяет приобрести объект недвижимости ниже рыночной стоимости. Однако, в данной системе имеется ряд крупных проблем, основными из которых являются риски разорения компаний-застройщиков, и, как следствие, потеря вложенных дольщиком денег либо увеличение сроков строительства. За последние несколько лет законодатель предпринимает попытки решения данных проблем путём внесения изменений в механизм долевого участия. Так, начиная с 2014 г. был введен новый порядок, предусматривающий страхование договора долевого участия в строительстве, изменены требования к организации-застройщику, сформирован компенсационный фонд, обязательным стало размещение информации о строительстве в открытом доступе, а также начали применяться эскроу-счета [21].

Так, значительные изменения коснулись размера уставного капитала фирм-застройщиков. Теперь начинать строительство не сможет фирма с минимальным размером уставного капитала 10 000 рублей. Размер уставного капитала напрямую зависит от площади жилья. К примеру, минимальная сумма уставного капитала составляет 2,5 миллиона для застройщиков, объекты недвижимости, возводимые которыми, в совокупности не превышают 1,5 тысячи квадратных метров, и максимальная сумма до 1,5 миллиардов рублей, для объектов, общая площадь которых составляет более 500 тысяч квадратных метров. Это изменение принято для того, чтобы обезопасить дольщиков от «застройщиков-однодневок», которые открываются с целью собрать деньги от граждан-участников долевого строительства, а после разоряются и исчезают с полученной суммой. Также, застройщик не должен находиться в стадии ликвидации или банкротства, быть внесён в реестре недобросовестных исполнителей. Кроме того, руководство организаций-застройщиков не должно иметь судимости и быть дисквалифицированными. Новая редакция 214 ФЗ вносит изменения в порядок расходования

застройщиком денежных средств. В частности, запрещается использование денежных средств дольщиков на цели, не связанные со строительством конкретного жилого объекта. С этого времени, застройщик обязан вести отдельную финансовую документацию по каждому возводимому жилому дому, а ответственность за нецелевое использование будут нести лично руководство фирмы-застройщика, а также главный бухгалтер [21].

Очередным спорным вопросом, связанным с механизмами защиты прав участников долевого строительства, является вопрос страхования гражданской ответственности застройщика. Согласно законодательству о долевом строительстве, застройщик имеет возможность застраховать свою ответственность перед дольщиком за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве. Данный механизм предусматривал, что в случае банкротства застройщика, страховая компания могла бы возместить дольщикам потерянные деньги. Однако, как показывает практика применения данного механизма, главная проблема заключается в том, что страховые компании зачастую не готовы произвести выплаты участникам долевого строительства. Таким образом, страхование ответственности застройщика не является сто процентной гарантией сохранности денежных средств дольщиков. Кроме того, в соответствии с новыми изменениями, внесенными в законодательство, страхование ответственности застройщика является только его правом, а не обязанностью.

С 1 июля 2017 г. вступили в силу изменения к закону о долевом участии, направленные на развитие проектного финансирования строительства банком с использованием эскроу-счетов, позволяющих сохранить деньги дольщиков на отдельном счете. Это является некой альтернативой страхования гражданской ответственности застройщика. Как действует данный механизм? Банк открывает специальный эскроу-счет для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участника долевого строительства. При возникновении обстоятельств, предусмотренных договором между

участником долевого строительства, застройщиком и банком, последний обязан передать данные денежные средства компании-застройщику. Участник долевого строительства не может снять деньги с такого счета, кроме того, на эти средства банк начисляет проценты. Таким образом, банк имеет возможность кредитовать застройщика, позволяя ему возвести многоквартирный дом. После ввода объекта в эксплуатацию и передачи гражданам, участвующим в долевом строительстве, деньги с эскроу-счета передаются застройщику для погашения банковских кредитов. Круг банков, которые могут использовать эскроу-счета также ограничен. В настоящее время такой механизм вступил в силу, законодатель сделал его таковым с 01.07.2019 г. Основным его недостатком является то, что такое финансирование с использованием банковского кредита приведет к многократному повышению стоимости жилья.

Также, последними изменениями в законодательстве, застройщики, в случае если первый договор долевого участия в строительстве зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости после 1 января 2017 г, обязаны вносить отчисления в компенсационный фонд. Учредителем указанного выше фонда является государство в лице Министерства строительства РФ. Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства существует в публично-правовой компании на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 года № 1231, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Застройщики обязаны отчислять в фонд 1,2 % от стоимости каждого договора, по тем объектам строительства, в которых еще не зарегистрирован ни один договор участия в долевом строительстве. Основными задачами фонда является реализация государственной жилищной политики, создание единого государственного

компенсационного фонда, повышение гарантии защиты прав дольщиков, выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, а также финансирование за счет средств компенсационного фонда завершения строительства многоквартирных домов, строительство которых приостановлено из-за банкротства застройщиков. Его функцией является выплата гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков. Данный фонд является дополнительной гарантией защиты прав граждан-участников долевого строительства [21].

Помимо всего прочего, фонд ведет реестр компаний-застройщиков, в котором дольщикам предоставляется возможность проверить информацию об их деятельности. С одной стороны, данная функция позволяет повысить прозрачность деятельности застройщиков, также сохраняются денежные средства, которые смогут компенсировать дольщикам затраты на участие в долевом строительстве при банкротстве застройщика. С другой стороны, цена новостроек вырастет за счет высокого взноса в фонд – 1,2 % от стоимости объекта инвестирования. Также, существует вероятность увеличения количества незаконных схем при строительстве многоквартирных домов.

Несмотря на все меры, которые применяются законодателем для повышения ответственности застройщиков, в настоящее время имеется ряд крупных нерешенных проблем таких как защита прав пострадавших от недобросовестных застройщиков дольщиков. Однако, на данный момент долевое строительство является самым выгодным способом приобретения жилья для граждан, а устранение проблем защиты прав участников долевого строительства повысит уровень доверия граждан к данному способу приобретения недвижимости [21].

Резерв ввода жилья в эксплуатацию сосредоточен в незавершенном строительстве, объем которого (без индивидуальных жилых домов) постепенно увеличивался, начиная с 2005 года. В 2009-2011 годах отмечено

ежегодное снижение объемов незавершенного жилищного строительства к уровню предыдущего года [40].

В 2012-2014 годах наметилась тенденция роста объемов незавершенного жилищного строительства, в 2015г. объем снизился на 4,0%, в 2016г. вновь увеличился на 7,4%. Объем незавершенного жилищного строительства в 2017г. составил 37,5 млн.кв. метров общей площади (100,5% к предыдущему году).

Таблица 1.10 – Жилые дома, находящиеся в незавершенном строительстве

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Число не завершенных строительством жилых домов (без построенных населением), тыс.	9,1	9,1	7,7	7,1	6,3
Их общая площадь, млн. м <sup>2</sup>	33,7	36,2	34,7	37,3	37,5
в том числе приостановленные или законсервированные, млн. м <sup>2</sup>	2,3	2,1	2,1	2,4	2,7

Объем незавершенного жилищного строительства (без индивидуального) в России на конец 2017г. на 18,8% меньше количества введенного за год жилья (в 2016г. – меньше на 33,0%). Объем незавершенного жилищного строительства, не превышающий половины годового ввода жилья на конец 2017г., имелся в республиках Коми, Марий-Эл, Саха (Якутия), Северная Осетия – Алания, Тыва, Карачаево-Черкесской Республике, Чеченской Республике, Ненецком, Чукотском и Ямало-Ненецком автономных округах, Забайкальском, Камчатском и Ставропольском краях, Белгородской, Брянской, Вологодской, Иркутской, Калужской, Ленинградской, Московской, Новгородской, Оренбургской, Рязанской, Самарской, Сахалинской, Тверской, Тульской и Ярославской областях, Севастополе. В отдельных регионах объем незавершенного жилищного строительства (без индивидуального) превысил количество введенного жилья: во Владимирской области – в 2,3 раза, Липецкой области – в 2,8 раз, Нижегородской области – в 3,4 раза, Хабаровском крае – в 3,7 раз [40].

Из общей площади жилья, находящейся в незавершенном строительстве на конец 2017г., на жилые здания, строительство которых временно

приостановлено или законсервировано, приходилось 7,2%, их площадь составляла 2,7 млн.кв. метров.

Не осуществлялось строительство более 50% незавершенных жилых домов в Карачаево-Черкесской Республике, Камчатском крае, Иркутской, Магаданской, Мурманской и Новгородской областях, Ямало-Ненецком и Ханты-Мансийском автономных округах. В республиках Башкортостан, Крым и Татарстан, Алтайском и Краснодарском краях, Брянской, Воронежской, Кировской, Курской, Московской, Орловской, Оренбургской, Псковской и Сахалинской областях, Москве доля такой жилищной «незавершенки» не превышает 3,0%. В республиках Бурятия, Дагестан, Мордовия, Тыва и Хакасия, Чеченской и Чувашской республиках, Калининградской, Калужской, Рязанской и Томской областях, Ненецком и Чукотском автономных округах, Санкт-Петербурге и Севастополе на конец 2017г. приостановленного и законсервированного жилья не было [40].

Таблица 1.11 – Число зданий и сооружений, находящихся в незавершенном строительстве в Российской Федерации

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Число зданий, сооружений, находящихся в незавершенном строительстве, всего	103371	101601	97965	90342	86847
в том числе:					
приостановленные или законсервированные	16015	14626	13525	11800	11776

Аналогичная динамика отмечается по зданиям и сооружениям в целом, находящимся в незавершенном строительстве в РФ: наблюдается снижение до 86847 ед., в том числе приостановленных – 11776 ед. в 2017 году.

### 1.3 Рынок долевого многоэтажного строительства в Красноярском крае и Красноярске

В Красноярском крае, также как по всей России, развито долевое многоэтажное строительство.

На основании данных Красстата в таблице 1.12 представлены данные об объеме работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство».

Таблица 1.12 – Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Красноярском крае [41]

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Всего (в фактически действовавших ценах), млрд рублей	135,5	133,5	185,7	201,7	177,2	161,2
Процентов к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	99,5	93,7	103,0	103,7	87,2	88,8

Анализ показывает, что объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» в Красноярском крае увеличивался вплоть до 2016 года включительно до 201,7 млрд.руб., начиная с 2016 года до 2018 году отмечается обратная тенденция – до 161,2 млрд.руб. в 2018 году.

Таблица 1.13 – Ввод в действие жилых домов в Красноярском крае [41]

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Ввод в действие общей площади жилых домов всего, тыс. кв. метров	1134,0	1200,6	1311,1	1373,8	1056,5
процентов к предыдущему году	105,3	105,9	109,2	104,8	76,9
Ввод в действие общей площади жилых домов населением, тыс. кв. метров	323,1	470,4	461,4	295,4	287,5
процентов к предыдущему году	121,1	145,6	98,1	64,0	97,3
процентов в общем объеме введенного жилья	28,5	39,2	35,2	21,5	27,2



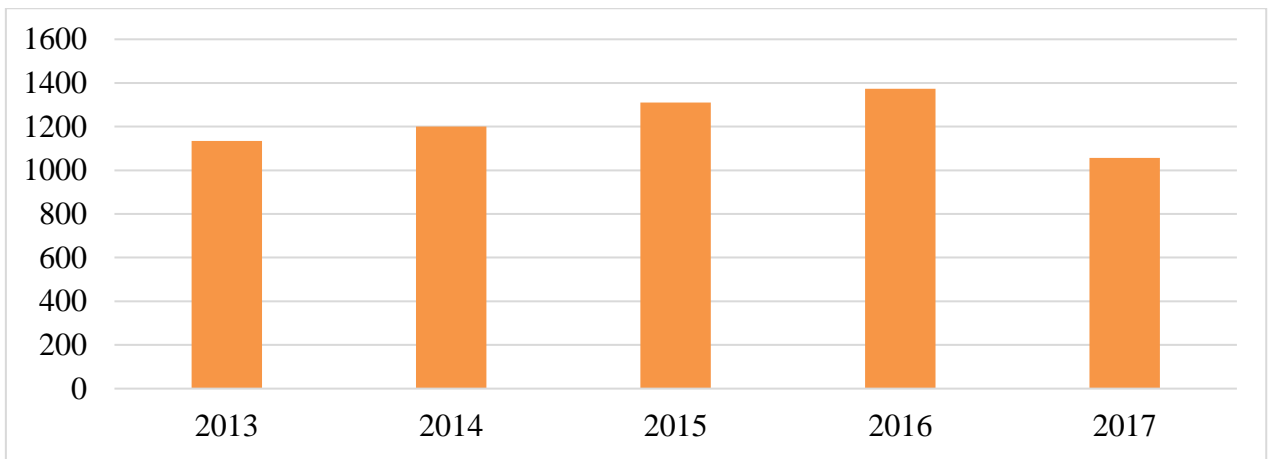


Рисунок 1.3 – Ввод в действие жилых домов в Красноярском крае

До 2016 года отмечается положительная тенденция увеличения ввода в действие общей площади жилых домов до 1373,8 тыс.м<sup>2</sup>, в 2017 году наблюдается снижение до 1056,5 тыс.м<sup>2</sup>, что вызвано кризисными явлениями, удорожанием материалов, санкциями, а также ужесточением закона о долевом строительстве.

На территории Красноярского края по состоянию в 2017 году с привлечением денежных средств участников долевого строительства осуществляли деятельность 130 застройщиков в отношении 369 объектов недвижимости (291 в стадии строительства), в которых запроектировано 85488 квартир (69 361 квартир в строящихся домах) [39].

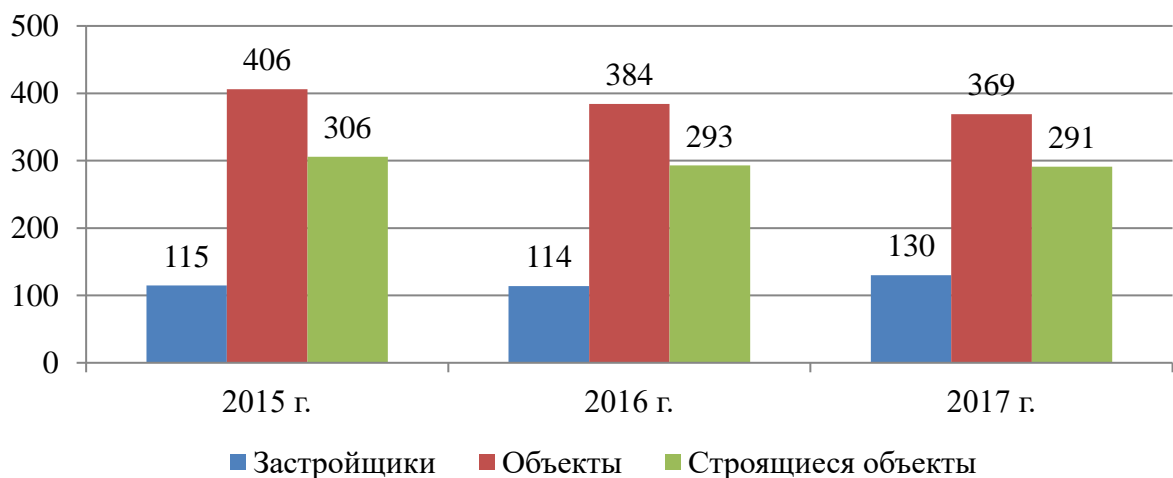


Рисунок 1.4 – Динамика долевого строительства в Красноярске

В течение 2017 года проведено 1 914 мероприятий по контролю, в том числе 5 плановых (комплексных) проверок застройщиков, 129 внеплановых проверок по исполнению ранее выданных предписаний, 94 проверки на основании выявленных при анализе ежеквартальной отчетности застройщиков и изменений, вносимых в проектные декларации, признаков нарушений.

По результатам проведенных проверок в деятельности застройщиков обнаружено 756 нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, выдано 224 предписания, возбуждено 219 дел об административном правонарушении.

В 2017 году по заявлениям Службы деятельность 2-х застройщиков, привлекавших денежные средства участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, была приостановлена. Кроме того в Арбитражный суд Красноярского края направлено еще 2 заявления о приостановлении деятельности застройщиков (в стадии рассмотрения) [39].

В 2017 году Служба приступила к осуществлению государственной услуги по выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации предъявляемым требованиям. Данное заключение подтверждает право застройщика на заключение договоров участия в долевом строительстве и привлечения денежных средств участников долевого строительства. Выданы заключения о соответствии застройщиков и проектных деклараций установленным требованиям по 64 многоквартирным домам и 6 отказов, в связи с установленными несоответствиями.

Со второй половины 2017 года при принятии решения о выдаче заключения о соответствии застройщика Служба оценивает соблюдение застройщиком требований к размеру уставного капитала. Уставный капитал должен соответствовать требованиям к минимальному размеру, которые дифференцированы в зависимости от максимальной площади всех объектов

долевого строительства застройщика. Закон освобождает застройщика от соблюдения требований к уставному капиталу, если у него есть поручитель. По итогам года Службой было выдано 3 заключения о соответствии застройщика, которые воспользовались договором поручительства, все остальные застройщики увеличивали уставной капитал посредством оплаты в денежном выражении либо вносили в уставной капитал оцененное имущество. Практика реализации этой нормы такова, что застройщики в крае предпочитают увеличивать размер уставного капитала за счет оценки имущества, и здесь применяются различные варианты: оценка земельного участка, оценка основных средств компании, оценка требований, например договоров участия в долевом строительстве и пр.

В целях разъяснения новых требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в январе и октябре месяце, в рамках VI Архитектурно-строительного форума с участием представителей застройщиков и надзорных органов, а также на площадке Сибирского федерального университета, Службой организован, и проведен семинар на тему: «214-ФЗ по новому». В марте 2017 г. в Службе проводились мероприятия по ознакомлению должностных лиц застройщиков с требованиями по заполнению новой формы проектной декларации и планируемым изменениям в 214-ФЗ [39].

В ходе данных мероприятий осуществлен обмен мнениями представителей надзорных органов и строительного сообщества по имеющимся проблемным вопросам, выработаны предложения по их решению, обобщена правоприменительная практика, рассмотрены новые требования, предъявляемые законодательством к участникам данных правоотношений.

Анализ поступающей в Службу отчетности показывает тенденцию последних лет направленную на увеличение этажности зданий и количества запроектированных самостоятельных частей, а также уменьшением средней площади квартир и нежилых помещений.

Так, по итогам 3 квартала 2017 года в крае заключено 26 968 договоров участия в долевом строительстве, размер обязательств по договорам составляет 108,7 млрд. рублей.

За 9 месяцев 2017 года застройщиками заключено 8 911 договоров участия в долевом строительстве, привлечено на строительство объектов 20,4 млрд. рублей, что в сравнении с аналогичным периодом 2016 г. составляет 89 %. Объем средств, израсходованных застройщиками на строительство объектов, в текущем году также уменьшился по сравнению с 2016 годом (на 13%) и составил 20,5 млрд. рублей.

Уменьшение объема привлеченных и израсходованных средств, свидетельствует о снижении инвестиционной активности, замедлении темпов строительства, увеличением количества переносов сроков ввода, передачи объектов участникам долевого строительства и как следствие - снижением объема вводимого жилья. Так по итогам 2017 года в крае введено в эксплуатацию 1 млн. 042 тыс. кв.м. что составляет 76 % от объемов ввода 2016 года [39].

Основной причиной замедления темпов строительства, и как следствие появления «проблемных» многоквартирных домов, являются кризисные явления, произошедшие в экономике, повлекшие рост себестоимости строительства, снижение потребительского спроса, а также неправильный экономический расчет, отсутствие достаточных ресурсов у некоторых застройщиков для реализации проекта строительства, а также мошеннические действия отдельных лиц.

В текущем году введены процедуры банкротства в отношении 6 застройщиков, которые осуществляли строительство 13-ти высотных и 11 малоэтажных МКД на территории г. Красноярска, г. Дивногорска и Емельяновского района. По преступлениям в сфере жилищного строительства возбуждено 9 уголовных дел в рамках, которых государственные служащие службы были привлечены для дачи специальных заключений.

Одним из направлений деятельности службы в рамках надзора за долевым строительством является взаимодействие с органами прокуратуры края и Роспотребнадзора. Службой, совместно с прокуратурой Красноярского края и ГУВД по Красноярскому краю, продолжена работа в рамках созданной межведомственной рабочей группы по борьбе с нарушениями законодательства в сфере долевого строительства. В 2017 году специалисты службы приняли участие в 8 проверках органов прокуратуры и МВД [39].

Службой проводится активная работа по информированию граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства. Увеличено количество приемных дней, кроме того, ежедневно в рабочее время проводится консультирование в телефонном режиме. Всего консультационная помощь оказана 200 гражданам, кроме того 338 граждан были включены в Реестр пострадавших граждан.

В соответствии с постановлением Правительства Красноярского края от 27.09.2010 № 483-п служба осуществляет мониторинг многоквартирных домов, строительство которых на территории края осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

По результатам мониторинга выделены 14 многоквартирных домов, строительство которых приостановлено. В отношении данных объектов, по установленной форме, разработан и утвержден план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Красноярского края. Кроме того, выделено еще 15 объектов так называемой «группы риска», строительство которых ведется крайне медленными темпами, с нарушением сроков ввода объектов в эксплуатацию и сроков передачи объектов долевого строительства, в том числе 3 малоэтажных объекта расположенных на территории Емельяновского района.

Во всех муниципальных образованиях, на территории которых расположены «проблемные» многоквартирные дома и объекты группы риска,

созданы рабочие группы, их деятельность направлена на оказание содействия гражданам-участникам долевого строительства в удовлетворении их требований на жилые помещения. Реализуются профилактические мероприятия в отношении застройщиков, которые могут допустить нарушение сроков передачи по объектам, строительство которых не завершено.

В результате совместной работы созданных рабочих групп и межведомственной комиссии по вопросам долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Красноярского края застройщиками ООО «СибБытСтрой» и ООО «СтройИндустрия» в установленном порядке введены в эксплуатацию блок-секции № № 7 и 8 в ж/д № 15 и блок-секция № 5 в ж/д № 9 в VIII мкр. г. Сосновоборска [39].

Жилищно-строительными кооперативами, созданными в рамках дела о банкротстве застройщиков, завершено строительство 3 многоквартирных домов. Всего в 2017 г. введено в эксплуатацию 12 объектов числившихся в группе риска (ЗАО «СУ-602»; ТСЖ «Ленинградец»; ООО СИА; ООО Фирма «ФБК»; ЗАО ПСК «Союз»; ООО «СибБытСтрой»; ООО «СтройИндустрия»; ЖСК «Солонцы-4»; ЖСК «ЖСК-1»; ООО «СибБытСтрой») на 1 565 квартир, общей площадью 85 тыс. кв.м.

Приоритетными направлениями Службы по осуществлению государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также государственному контролю над деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, в 2018 году станет реализация новых требований, возложенных на Службу Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также

продолжение работы, направленной на предупреждения проблемных ситуаций, связанных с долгостроями [39].

#### **1.4 Общехозяйственная характеристика предприятия АО «Арбан» и его основные финансово-экономические показатели развития**

Исследуемым предприятием является АО «Арбан», которое входит в группу компаний «Арбан».

АО «АРБАН» зарегистрирована по адресу: 660079, Красноярский кр, город Красноярск, улица Мусоргского, дом 19, стр. 1, оф. 1.

Генеральный Директор – Баранова Анна Витальевна.

Основным видом экономической деятельности является «подготовка строительной площадки».

АО «Арбан» зарегистрирована 25 декабря 2007 г. регистратором Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 23 по Красноярскому краю.

На рисунке 1.5 представлена организационная структура управления предприятия. Руководством текущей деятельностью предприятия занимается директор.

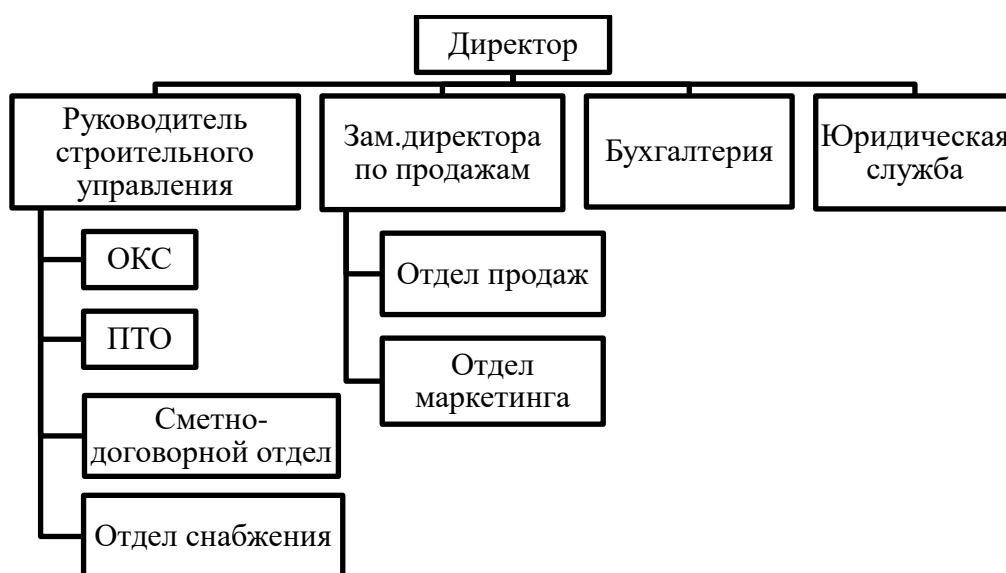


Рисунок 1.5 – Организационная структура управления АО «Арбан»

С 1992 по 2002 гг. под торговой маркой «Арбан» работали предприятия на региональном строительном рынке преимущественно в восточных районах Красноярского края.

С 2002 г. компания осваивает строительный рынок Красноярска.

Под торговой маркой «Группа строительных компаний «Арбан» в настоящее время работают 6 предприятий, осуществляющих различные виды деятельности строительного цикла, с общей численностью работников около 500 человек.

ООО СК «Арбан» возглавляет Группу строительных компаний «Арбан», ООО «Комбинат строительных конструкций» в г. Канске выпускает разнообразные железобетонные изделия, кирпич, ООО «Арбан-Инвест» - подрядная организация, оказывающая услуги автотранспорта и механизмов.

Производственная, техническая и кадровая оснащенность предприятий позволяет осуществлять полный цикл строительно-монтажных работ собственными силами.

Группа строительных компаний «Арбан» специализируется на строительстве кирпичных жилых домов и объектов нежилого назначения.

Группа строительных компаний «Арбан» является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края». На протяжении всей деятельности компания принимала активное участие в поддержке спортивных и благотворительных мероприятий Красноярска.

АО «Арбан» является социально-ответственной организацией. Строитель представил свои предложения Администрации г. Красноярска по использованию площадок на Караульной и Подзолкова. В домах запроектированы подземные парковки, офисы и социальные учреждения вроде детских садов. Взамен предоставленных площадок «Арбан» предлагает 315 миллионов рублей на достройку домов обманутых дольщиков.



На основании бухгалтерской отчетности, представленной в приложениях А – Б, в таблице 1.14 проведен анализ основных технико-экономических показателей предприятия за 2015-2017 годы.

Выручка предприятия имеет неоднозначную динамику: отмечается ее снижение на 3,71% в 2016 году и прирост на 42,93% в 2017 году до 15371 тыс.руб. , что связано с началом застройки новых объектов. Иными темпами меняется себестоимость: отмечается снижение на половину в 2016 году и увеличение в 2 раза в 2017 году. В результате основная деятельность предприятия является убыточной: убыток в 2017 году составил 13297 тыс.руб. Таблица 1.14 – Анализ основных технико-экономических показателей АО «Арбан»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Выручка, тыс. руб.	11168	10754	15371	-414	4617	-3,71	42,93
Себестоимость, тыс. руб.	24557	14374	28668	-10183	14294	-41,47	99,44
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	-13389	-3620	-13297	9769	-9677	-72,96	267,32
Рентабельность (убыточность) продаж, %	-119,89	-33,66	-86,51	86,23	-52,85	-	-
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	18753	-127317	3889	-146070	131206	-778,92	-103,05
Рентабельность (убыточность) конечной деятельности, %	167,92	-1183,90	25,30	-1351,82	1209,20	-	-
Численность работников, чел.	20	18	24	-2	6	-10,00	33,33
Производительность труда, тыс. руб. / чел	558,40	597,44	640,46	39,04	43,01	6,99	7,20
Фонд оплаты труда, тыс. руб.	8466	7840	10755	-626	2915	-7,39	37,18
Среднемесячная заработная плата, руб.	35275	36296	37344	1021	1047	2,90	2,89
Прибыль (убыток) на 1 руб. фонда оплаты труда, тыс. руб.	2,22	-16,24	0,36	-18,45	16,60	-833,12	-102,23
Среднегодовая стоимость основных фондов, тыс. руб.	33351	38505	40251,5	5154	1746,5	15,45	4,54
Фондовооруженность, тыс. руб./чел.	1667,55	2139,17	1677,15	471,62	-462,02	28,28	-21,60
Фондоотдача, руб./руб.	0,33	0,28	0,38	-0,06	0,10	-16,60	36,73
Фондоёмкость, руб./руб.	2,986	3,581	2,619	0,594	-0,962	19,90	-26,86
Фондорентабельность, %	56,23	-330,65	9,66	-386,88	340,31	-	-
Материальные затраты, тыс. руб.	11840	2697	12207	-9143	9510	-77,22	352,61
Материалоотдача, руб./руб.	0,94	3,99	1,26	3,04	-2,73	322,73	-68,42
Материалоемкость, руб./руб.	1,06	0,25	0,79	-0,81	0,54	-76,34	216,66

Убыточность основной деятельности в 2017 году составила 86,51%. Но благодаря прочей деятельности конечный финансовый результат в 2017 году – чистая прибыль в размере 3889 тыс.руб. Эффективность конечной деятельности, рассчитанная по чистой прибыли равна 25,30%.

Численность работников в 2017 году составила 24 человека, что на треть больше уровня прошлого года. Увеличилась эффективность использования трудовых ресурсов: производительность труда выросла на 6,99% в 2016 году и на 7,20% в 2017 году. В целом за три года увеличивается и фонд оплаты труда, что связано с ежегодной индексацией заработной платы, которая в 2017 году составила 37344 руб. в месяц. Эффективность использования средств фонда оплаты труда в динамике снижается, о чем свидетельствует негативная динамика показателя прибыли на 1 руб. фонда оплаты труда.

Среднегодовая стоимость основных средств в динамике увеличивается незначительно: предприятие приобретало новые основные средства. Эффективность их использования в 2017 году увеличилась в сравнении с прошлыми периодами, о чем свидетельствует прирост фондоотдачи и снижение фондоемкости.

Материальные затраты значительно сократились в 2016 году и в разы увеличились в 2017 году, что вызвано изменением объемов деятельности предприятия (в 2016 году были закончены некоторые объекты строительства, а в 2017 году предприятие взяло новые). Эффективность использования материальных ресурсов в целом за три года увеличилась.

Таким образом, основная деятельность предприятия является убыточной. Эффективность деятельности находится на низком неудовлетворительном уровне.

## 2 АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ АО «АРБАН»

### 2.1 Анализ состава и структуры имущества предприятия

Анализ финансового состояния начинают с изучения состава и структуры имущества предприятия по данным бухгалтерского баланса. Показатели структурной динамики отражают долю участия каждого вида имущества в общем изменении совокупных активов. Их анализ позволяет сделать вывод о том, в какие активы вложены во вновь привлеченные финансовые ресурсы или какие активы уменьшились за счет оттока финансовых ресурсов. В таблице 2.1 представлен горизонтальный анализ баланса предприятия.

Таблица 2.1 – Горизонтальный анализ баланса АО «Арбан»

Показатель	Абсолютные величины, тыс. руб.			Темп прироста, %	
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2016 / 2015	2017 / 2016
<b>1 Внеоборотные активы</b>					
- основные средства	35744	41266	39237	15,45	-4,92
- финансовые вложения	57389	469582	809312	718,24	72,35
- отложенные налоговые активы	126	126	126	0,00	0,00
- прочие внеоборотные активы	803466	1687956	1513527	110,08	-10,33
<b>Итого по разделу 1</b>	<b>896725</b>	<b>2198930</b>	<b>2362202</b>	<b>145,22</b>	<b>7,43</b>
<b>2 Оборотные активы</b>					
- запасы	482306	157962	428289	-67,25	171,13
- НДС	148784	167935	70478	12,87	-58,03
- дебиторская задолженность	696368	845578	1350250	21,43	59,68
- денежные средства	1242868	481964	181612	-61,22	-62,32
<b>Итого по разделу 2</b>	<b>2570326</b>	<b>1653439</b>	<b>2030629</b>	<b>-35,67</b>	<b>22,81</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>3467051</b>	<b>3852369</b>	<b>4392831</b>	<b>11,11</b>	<b>14,03</b>
<b>3 Капитал и резервы</b>					
- уставный капитал	31000	31000	31000	0,00	0,00
- нераспределенная прибыль	18753	-108564	-50392	-678,92	-53,58
<b>Итого по разделу 3</b>	<b>49753</b>	<b>-77564</b>	<b>-19392</b>	<b>-255,90</b>	<b>-75,00</b>
<b>4 Долгосрочные обязательства</b>					
- заемные средства	2203904	1784329	2279412	-19,04	27,75
- прочие обязательства	865516	1806628	1735288	108,73	-3,95
<b>Итого по разделу 4</b>	<b>3069420</b>	<b>3590957</b>	<b>4014700</b>	<b>16,99</b>	<b>11,80</b>
<b>5 Краткосрочные обязательства</b>					
- кредиторская задолженность	347878	338976	397523	-2,56	17,27
<b>Итого по разделу 5</b>	<b>347878</b>	<b>338976</b>	<b>397523</b>	<b>-2,56</b>	<b>17,27</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>3467051</b>	<b>3852369</b>	<b>4392831</b>	<b>11,11</b>	<b>14,03</b>

Активы предприятия представлены как внеоборотными, так и оборотными активами. В составе внеоборотных активов предприятия имеются основные средства, первоначальная стоимость которых в целом за три года увеличивается. Также в составе внеоборотных активов есть долгосрочные финансовые вложения, отложенные налоговые активы, и прочие внеоборотные активы. В целом внеоборотные активы увеличиваются на 145,22% в 2016 году и на 7,43% в 2017 году.

В составе оборотных активов присутствуют запасы, которые снижаются более чем на половину в 2016 году и увеличиваются на 171,13% в 2017 году. Снижение запасов сырья и материалов в 2016 году вызвано общим снижением деятельности предприятия. Также в составе оборотных активов имеется дебиторская задолженность, которая в 2017 году увеличивается на 59,68% и составляет 1350 млн.руб. Наличие дебиторской задолженности является следствием предоставления покупателям и заказчикам права отсрочки платежа, что является конкурентным преимуществом. Однако чрезмерное отвлечение денежных средств в дебиторскую задолженность негативно отражается на ликвидности и платежеспособности предприятия в целом.

В составе пассивов предприятия имеются собственные и заемные средства. Собственные средства в 2015 году составляли 49753 тыс.руб. В 2016-2017 годах имел место непокрытый убыток и собственные средства имеют отрицательное значение.

В составе долгосрочных обязательств присутствуют заемные средства, которые в динамике за три года увеличились до 2279 млн.руб., а также прочие обязательства.

В составе краткосрочных обязательств имеет место только кредиторская задолженность, которая также увеличивается до 397523 тыс.руб. В отличии от заемных банковских средств кредиторская задолженность является «бесплатным» ресурсом, по которым не начисляются проценты за использование. Однако злоупотребление кредиторской задолженностью

может повредить деловой репутации предприятия, привести к судебным разбирательствам, а также к банкротству.

В таблице 2.3 представлен вертикальный анализ баланса предприятия.

Таблица 2.3 – Вертикальный анализ баланса АО «Арбан»

Показатель	Удельный вес, %			Абсолютное изменение, %	
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2016 / 2015	2017 / 2016
1 Внеоборотные активы					
- основные средства	1,03	1,07	0,89	0,04	-0,18
- финансовые вложения	1,66	12,19	18,42	10,53	6,23
- отложенные налоговые активы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- прочие внеоборотные активы	23,17	43,82	34,45	20,64	-9,36
Итого по разделу 1	25,86	57,08	53,77	31,22	-3,31
2 Оборотные активы					
- запасы	13,91	4,10	9,75	-9,81	5,65
НДС	4,29	4,36	1,60	0,07	-2,75
- дебиторская задолженность	20,09	21,95	30,74	1,86	8,79
- денежные средства	35,85	12,51	4,13	-23,34	-8,38
Итого по разделу 2	74,14	42,92	46,23	-31,22	3,31
БАЛАНС	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00
3 Капитал и резервы					
- уставный капитал	0,89	0,80	0,71	-0,09	-0,10
- нераспределенная прибыль	0,54	-2,82	-1,15	-3,36	1,67
Итого по разделу 3	1,44	-2,01	-0,44	-3,45	1,57
4 Долгосрочные обязательства					
заемные средства	63,57	46,32	51,89	-17,25	5,57
прочие обязательства	24,96	46,90	39,50	21,93	-7,39
Итого по разделу 4	88,53	93,21	91,39	4,68	-1,82
5 Краткосрочные обязательства					
- кредиторская задолженность	10,03	8,80	9,05	-1,23	0,25
Итого по разделу 5	10,03	8,80	9,05	-1,23	0,25
БАЛАНС	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Наибольший удельный вес в структуре активов занимают внеоборотные активы, что характерно для строительных предприятий. Причиной тому является высокая доля прочих внеоборотных активов – 34,45% в 2017 году (в состав которых входят объекты незавершенного строительства в жилом комплексе «SkySeven» в Красноярске).

Доля оборотных активов снижается с 74,14% в 2015 году до 46,23% в 2017 году. Негативным моментом является увеличение доли дебиторской задолженности до 30,74% в 2017 году, что негативно характеризует

деятельность предприятия. Дебиторская задолженность является следствием предоставления покупателям и заказчикам отсрочки платежа, что, в свою очередь, является конкурентным преимуществом. Однако чрезмерное отвлечение денежных средств в дебиторскую задолженность негативно отражается на ликвидности и платежеспособности предприятия.

В структуре пассивов наибольший удельный вес занимают долгосрочные обязательства – 91,39%, в том числе долгосрочные кредиты банков – 51,89%. Это негативный момент, означающий зависимость предприятия от внешних источников финансирования.

Собственный капитал у предприятия по сути отсутствует, поскольку на балансе числится непокрытый убыток. Доля краткосрочных обязательств составляет всего 9,05%.

Таким образом, динамику и структуру баланса нельзя считать удовлетворительной.

## 2.2 Анализ эффективности использования основного капитала

Повышение эффективности производства в первую очередь зависит от более высоких темпов развития активной части ОПФ. Анализ структуры и роста ОПФ позволяет определить, в каком направлении шло их развитие. В таблице 2.4 представлен анализ состава основных средств в 2015 году.

Таблица 2.4 – Анализ наличия, состава, структуры и использования основных средств АО «Арбан» в 2015 году

Виды основных средств	Наличие основных фондов				Отклонение	
	На начало 2015 г.		На конец 2015 г.			
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Здания и сооружения	5380	14,69	9788	23,38	4408	8,70
Производственный и хозяйственный инвентарь	401	1,09	3588	8,57	3187	7,48

Продолжение таблицы 2.4

Виды основных средств	Наличие основных фондов				Отклонение	
	На начало 2015 г.		На конец 2015 г.			
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Машины и оборудование, транспортные средства	22867	62,42	23697	56,62	830	-5,80
Другие основные средства	7988	21,80	4783	11,43	-3205	-10,38
Итого	36636	100,00	41856	100,00	5220	0,00
В том числе активная часть	23268	63,51	27285	65,19	4017	1,68

Основные средства предприятия в 2015 году на 56,62% состоят из активной части (машин, оборудования и транспортных средств). Сумма основных средств увеличилась за 2015 год на 5220 тыс. руб.

Таблица 2.5 – Анализ наличия, состава, структуры и использования основных средств АО «Арбан» в 2016 году

Виды основных средств	Наличие основных фондов				Отклонение	
	На начало 2016 г.		На конец 2016 г.			
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Здания и сооружения	9788	23,38	9788	19,94	0	-3,44
Производственный и хозяйственный инвентарь	3588	13,15	4201	8,56	613	-4,59
Машины и оборудование, транспортные средства	23697	56,62	29705	60,52	6008	3,90
Другие основные средства	4783	11,43	5393	10,99	610	-0,44
Итого	41856	100,00	49087	100,00	7231	0,00
В том числе активная часть	27285	65,19	33906	69,07	6621	3,89

Основные средства предприятия в 2016 году также большей частью состоят из машин и оборудования (60,52%), что выше уровня прошлого года. Высокая доля машин и оборудования, и транспортных средств в стоимости основных фондов является положительным моментом, т.к. они относятся к активной части основных фондов, т.е. непосредственно принимающих

участие в производственном процессе. В целом за 2016 год сумма основных средств увеличилась на 7231 тыс.руб., в том числе на 6621 тыс.руб. за счет активной ее части. Прирост был отмечен по всем статьям основных средств, зданий и сооружений, сумма которых не изменилась.

Таблица 2.6 – Анализ наличия, состава, структуры и использования основных средств АО «Арбан» в 2017 году

Виды основных средств	Наличие основных фондов				Отклонение	
	На начало 2017 г.		На конец 2017 г.			
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Здания и сооружения	9788	19,94	9788	21,08	0	1,14
Производственный и хозяйственный инвентарь	4201	8,56	4188	9,02	-13	0,46
Машины и оборудование, транспортные средства	29705	60,52	27361	58,92	-2344	-1,60
Другие основные средства	5393	10,99	5104	10,99	-289	0,00
Итого	49087	100,00	46441	100,00	-2646	0,00
В том числе активная часть	33906	69,07	31549	67,93	-2357	-1,14

В 2017 году ситуация иная. Основные средства за год снизились на 2646 тыс. руб., в том числе за счет активной их части на 2357 тыс.руб. Что вызвано реализацией на сторону части устаревших транспортных средств. Снижение отмечается по всем статьям основных средств. Снижается и доля активной части основных средств на 1,14%.

Таким образом, структуру основных фондов можно считать удовлетворительной.

Таблица 2.7 – Исходные данные для анализа технического состояния основных фондов АО «Арбан»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 – 2016
Стоимость основных фондов на начало года, тыс.руб.	36636	41856	49087	5220	7231
Стоимость основных фондов на конец года, тыс.руб.	41856	49087	46441	7231	-2646



Продолжение таблицы 2.7

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 – 2016
Сумма износа основных фондов, тыс.руб.	6112	7821	7204	1709	-617
Остаточная стоимость основных фондов, тыс.руб.	35744	41266	39237	5522	-2029
Коэффициент износа, %	14,60	15,93	15,51	1,33	-0,42
Коэффициент годности, %	85,40	84,07	84,49	-1,33	0,42

Доля износа основных фондов в динамике увеличивается с 14,60% до 15,51%. Это отрицательный момент, т.к. изношенное устаревшее оборудование чаще ломается, что влечет за собой дополнительные траты на ремонт, обслуживание, а также убытки от простоя основной деятельности. Но в целом доля износа не велика.

Таким образом, структуру технического состояния основных фондов можно считать удовлетворительной.

Таблица 2.8 – Движение основных средств в АО «Арбан»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 – 2016
Стоимость основных фондов на начало года, тыс.руб.	36636	41856	49087	5220	7231
Поступило основных фондов в течение года, тыс.руб.	65987	25774	13906	-40213	-11868
Выбыло основных фондов в течение года, тыс.руб.	60767	18543	16552	-42224	-1991
Стоимость основных фондов на конец года, тыс.руб.	41856	49087	46441	7231	-2646
Коэффициент обновления, %	157,65	52,51	29,94	-105,15	-22,56
Коэффициент выбытия, %	165,87	44,30	33,72	-121,57	-10,58
Коэффициент прироста, %	14,25	17,28	-5,39	3,03	-22,67

Обновление основных фондов в 2017 году происходит менее интенсивно, о чем свидетельствует снижение коэффициента обновления с 157,65% в 2015 году до 29,94% в 2017 году. Наибольший прирост основных средств отмечается в 2016 году, а в 2017 году имеет отрицательное значение.

Для обобщающей характеристики интенсивности и эффективности использования основных средств служат следующие показатели: фондорентабельность, фондоотдача и фондоемкость. На изменение фондоотдачи (фондоемкости) влияют: уровень цен на продукцию; структурные сдвиги в производственной программе; техническое состояние, структура фондов, степень их использования. Анализ интенсивности и эффективности использования основных средств представлен в таблице 2.9.

Таблица 2.9 – Анализ интенсивности и эффективности использования основных средств АО «Арбан»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 - 2016
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	-13389	-3620	-13297	9769	-9677
Выручка, тыс. руб.	11168	10754	15371	-414	4617
Среднегодовая стоимость основных производственных фондов, тыс. руб.	17872	38505	40252	20633	1747
Среднегодовая стоимость активной части основных средств, тыс. руб.	11650	26597	27344	14946	748
Фондоотдача, руб.	0,62	0,28	0,38	-0,35	0,10
Фондоотдача активной части, руб.	0,96	0,40	0,56	-0,55	0,16
Фондоемкость, руб.	1,60	3,58	2,62	1,98	-0,96
Фондорентабельность, %	-74,92	-9,40	-33,03	65,51	-23,63
Рентабельность продукции, %	-119,89	-33,66	-86,51	86,23	-52,85

Эффективность использования основных фондов в динамике снижается с 0,62 руб. в 2015 году до 0,38 руб. в 2017 году, в том числе по активной части. Это означает, что каждый вложенный рубль в основные средства в 2017 году принес предприятию всего 0,38 руб. выручки. На этом фоне увеличивается фондоемкость. Показатели фондорентабельности отрицательные из-за полученного убытка от основной деятельности.

### 2.3 Анализ эффективности использования оборотного капитала

В таблице 2.10 представлен анализ состава и динамики оборотных активов АО «Арбан».

Таблица 2.10 – Анализ состава и динамики оборотных активов АО «Арбан», тыс.руб.

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Запасы	482306	157962	428289	-324344	270327	-67,25	171,13
НДС	148784	167935	70478	19151	-97457	12,87	-58,03
Дебиторская задолженность	696368	845578	1350250	149210	504672	21,43	59,68
Денежные средства	1242868	481964	181612	-760904	-300352	-61,22	-62,32
Итого оборотные активы	2570326	1653439	2030629	-916887	377190	-35,67	22,81

Оборотные активы предприятия снизились на треть в 2016 году и увеличились на 22,81% в 2017 году до 2030329 тыс.руб. Наибольший прирост отмечается по статьям запасы – на 171,13% (на 270 млн.руб.) и дебиторская задолженность – на 59,68% (на 505 млн.руб.). Отрицательным моментом является снижение денежных средств более чем на половину. Одной из причин этого как раз и является чрезмерное увеличение дебиторской задолженности. В таблице 2.11 представлен анализ структуры оборотных активов.

Таблица 2.11 – Анализ структуры оборотных активов АО «Арбан», %

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 – 2016
Запасы	18,76	9,55	21,09	-9,21	11,54
НДС	5,79	10,16	3,47	4,37	-6,69
Дебиторская задолженность	27,09	51,14	66,49	24,05	15,35
Денежные средства	48,35	29,15	8,94	-19,21	-20,21
Итого оборотные активы	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов занимает дебиторская задолженность, доля которой увеличивается с 27,09 % в 2015 году до 66,49% в 2017 году. При этом значительно снижается доля наиболее ликвидной части оборотных активов – денежных средств (с 48,35% в 2015 году до 8,94% в 2017 году). Это негативно отражается на деятельности предприятия, т.к. предприятие лишает себя ликвидности и платежеспособности. Значение анализа деловой активности заключается в формировании экономически обоснованной оценки эффективности и интенсивности использования ресурсов организации и в выявлении резервов их повышения. Целью анализа деловой активности является оценка качества менеджмента по критерию скорости преобразования активов организации в денежные средства. В таблице 2.12 представлен анализ оборачиваемости оборотных активов.

Таблица 2.12 – Анализ оборачиваемости оборотных активов

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Выручка, тыс. руб.	11168	10754	15371	-414	4617	-3,71	42,93
Среднегодовая стоимость, тыс. руб.:							
- запасы	319467	320134	293125,5	667	-27008,5	0,21	-8,44
- НДС	118935,5	158359,5	119206,5	39424	-39153	33,15	-24,72
- дебиторская задолженность	474148	770973	1097914	296825	326941	62,60	42,41
- денежные средства	997682,5	862416	331788	-135266,5	-530628	-	-61,53
Оборачиваемость, обороты:							
- запасы	0,03	0,03	0,05	0,00	0,02	-3,91	56,10
- НДС	0,09	0,07	0,13	-0,03	0,06	-27,68	89,88
- дебиторская задолженность	0,02	0,01	0,01	-0,01	0,00	-40,78	0,37
- денежные средства	0,01	0,01	0,05	0,00	0,03	11,40	271,53
Период оборота, дней:							
- запасы	10441,03	10865,62	6960,56	424,59	-3905,06	4,07	-35,94
- НДС	3887,13	5374,86	2830,68	1487,73	-2544,18	38,27	-47,33
- дебиторская задолженность	15496,42	26167,49	26071,08	10671,07	-96,40	68,86	-0,37

- денежные средства	32606,92	29271,14	7878,64	-3335,78	-	-	-73,08
					21392,50	10,23	

Анализ оборачиваемости оборотных средств показал, что показатели в целом незначительно улучшили свои значения: период оборота сократился, скорость оборота увеличилась. Но при этом период оборота всех показателей оборотных активов в десятки раз превышает оптимальные значения. Так период оборота дебиторской задолженности составляет более 70 лет. Это указывает на наличие просроченной дебиторской задолженности и наличии проблем у предприятия с покупателями и заказчиками.

#### 2.4 Анализ эффективности использования трудовых ресурсов и затрат на оплату труда

Анализ использования трудовых ресурсов является составной частью общего анализа деятельности организации, и необходим для оценки эффективности системы мотивации. Он включает в себя анализ обеспеченности предприятия необходимым персоналом (по количественному и качественному составу), анализ движения кадров, анализ динамики заработной платы. В таблице 2.13 представлен анализ кадров.

Таблица 2.13 – Анализ состава кадров на конец года в АО «Арбан», чел.

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Административно-управленческий персонал	4	4	4	0	0	0,00	0,00
Основной персонал	11	10	16	-1	6	-9,09	60,00
Вспомогательный персонал	5	4	4	-1	0	-20,00	0,00
Итого	20	18	24	-2	6	-10,00	33,33

Численность кадров на конец 2017 года составила 24 человека, в том числе 16 человек основной категории персонала. Численность

административно-управленческого персонала не меняется. Незначительно снизилась численность вспомогательного персонала.

Немаловажным показателем для характеристики деятельности предприятия является изменение численности персонала. Движение рабочей силы рассмотрено в таблице 2.14.

Таблица 2.14 – Движение рабочей силы в АО «Арбан»

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Численность работников на начало года	19	20	18	1	-2	5,26	-10,00
Принято на работу, чел.	3	2	8	-1	6	-33,33	300,00
Выбыло, чел.	2	4	2	2	-2	100,00	-50,00
в том числе:							
по собственному желанию	2	2	1	0	-1	0,00	-50,00
за нарушение трудовой дисциплины	0	1	0	1	-1	-	-100,00
по другим причинам	0	1	1	1	0	-	0,00
Численность работников на конец года	20	18	24	-2	6	-10,00	33,33
Среднесписочная численность, чел.	20	19	21	-1	2	-2,56	10,53
Коэффициент оборота по приему, %	15,38	10,53	38,10	-4,86	27,57	-31,58	261,90
Коэффициент оборота по выбытию, %	10,26	19,00	17,20	8,74	-1,80	85,25	-9,47
Коэффициент текучести кадров, %	10,26	15,79	4,76	5,53	-11,03	53,95	-69,84

Среднесписочная численность персонала в динамике увеличивается с 20 чел. в 2015 году до 21 чел. в 2017 году. Среди увольняющихся сотрудников большая часть увольняется по собственному желанию, в связи с чем показатель текучести кадров в 2016 году составил 15,79%, что выше уровня 2015 года и выше оптимального значения (5 %). Высокая текучесть кадров указывает на наличие организационных проблем системе управления персоналом, в том числе в системе мотивации труда. Но в 2017 году ситуация

нормализовалась: текучесть кадров составила всего 4,76% (на предприятии были введены дополнительные меры нематериального стимулирования). На рисунке 2.1 представлена динамика производительности труда.

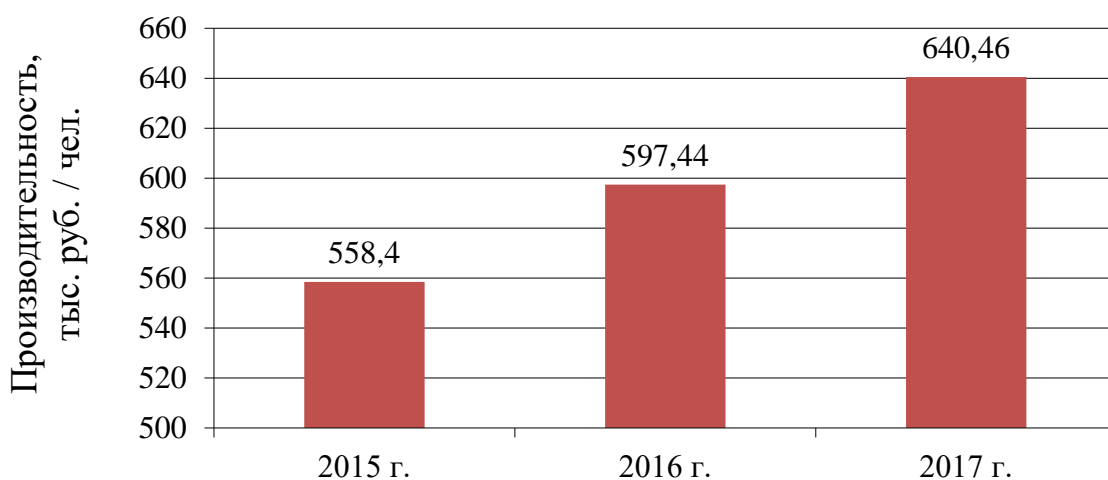


Рисунок 2.1 – Динамика производительности труда АО «Арбан», тыс.руб./чел.

Производительность труда на предприятии в динамике стабильно увеличивается. Это связано как с увеличением объемов деятельности в 2017 году, так и с ростом цен на производимые работы.

Система мотивации персонала в АО «Арбан» представлена, главным образом, системой материального стимулирования. В таблице 2.15 представлен анализ фонда оплаты труда по категориям сотрудников.

Таблица 2.15 – Анализ фонда оплаты труда и среднемесячной заработной платы по категориям работников АО «Арбан»

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
1. Численность сотрудников всего, чел.	20	18	24	-2	6	-10,00	33,33
Административно-управленческий персонал	4	4	4	0	0	0,00	0,00
Основной персонал	11	10	16	-1	6	-9,09	60,00
Вспомогательный персонал	5	4	4	-1	0	-20,00	0,00
2. Фонд оплаты труда, тыс. руб.	8466	7840	10755	-626	2915	-7,39	37,18

Продолжение таблицы 2.15

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Административно-управленческий персонал	2014	2030	2063	16	33	0,81	1,62
Основной персонал	4978	4585	7451	-393	2866	-7,90	62,52
Вспомогательный персонал	1474	1225	1241	-249	16	-16,91	1,28
3. Среднемесячная заработная плата, руб.	35275	36296	37344	1021	1047	2,90	2,89
Административно-управленческий персонал	41960	42301	42988	341	687	0,81	1,62
Основной персонал	37709	38205	38807	496	602	1,32	1,58
Вспомогательный персонал	24572	25520	25847	948	327	3,86	1,28

Фонд заработной платы незначительно снижается в 2016 году, что связано с уменьшением численности кадров, и увеличивается на треть в 2017 году по причине увеличения численности кадров и ежегодной индексацией заработной платы, которая составила в 2017 году 37344 руб. (в том числе 42988 руб. административно-управленческой категории персонала, 38807 руб. – основной категории, 25847 руб. – вспомогательной категории персонала), что находится на уровне выше, чем среднее значение по региону.

## **2.5 Анализ себестоимости, прибыли и рентабельности хозяйственной деятельности предприятия**

В таблице 2.16 представлен анализ себестоимости работ предприятия в динамике за три года.

Себестоимость работ в 2017 году составила 28668 тыс.руб., что в 2 раза выше уровня прошлого года. Такое увеличение связано с заключением новых контрактов на строительство в 2017 году и увеличением объемов работ.



Таблица 2.16 – Анализ себестоимости работ АО «Арбан» в разрезе элементов затрат, тыс.руб.

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Материальные затраты	11840	2697	12207	-9143	9510	-77,22	352,61
Расходы на оплату труда	8466	7840	10755	-626	2915	-7,39	37,18
Отчисления на социальные нужды	2641	2446	3356	-195	909	-7,39	37,18
Амортизация	1211	1304	1444	93	140	7,68	10,74
Прочие затраты	399	87	906	-312	820	-78,19	942,84
Итого	24557	14374	28668	-10183	14294	-41,47	99,44

Наибольший прирост отмечался по статьям материальные затраты и прочие затраты. Анализ изменения расходов по статьям затрат представлен в таблице 2.17.

Таблица 2.17 – Анализ состава и структуры себестоимости АО «Арбан» в разрезе экономических элементов и их изменения за 2016-2017 гг.

Экономические элементы	Фактически за 2016 год			Фактически за 2017 год		
	тыс. руб.	Уд. вес, %	Уровень, %	тыс. руб.	Уд. вес, %	Уровень, %
Материальные расходы	2697	18,76	25,08	12207	42,58	79,42
Расходы на оплату труда	7840	54,54	72,90	10755	37,52	69,97
Страховые взносы в фонды	2446	17,02	22,75	3356	11,70	21,83
Амортизация	1304	9,07	12,13	1444	5,04	9,39
Прочие	87	0,60	0,81	906	3,16	5,90
Итого	14374	100,00	133,66	28668	100,00	186,51
Выручка	10754	-	-	15371	-	-

Продолжение таблицы 2.17

Экономические элементы	Изменения по			Темп роста, %	Сумма относительной экономии (перерасхода), тыс. руб.
	сумме, тыс. руб.	Уд. весу, %	уровню расходов, %		
Материальные расходы	9510	23,82	54,34	352,61	5843
Расходы на оплату труда	2915	-17,03	-2,93	37,18	-315
Страховые взносы в фонды	909	-5,31	-0,92	37,18	-98
Амортизация	140	-4,03	-2,73	10,74	-294
Прочие	820	2,56	5,09	942,84	547
Итого	14294	0,00	52,85	99,44	5683
Выручка	-	-	-	42,93	-

Расходы предприятия увеличиваются на фоне роста объемов производства в 2017 году, но при этом по всем статьям отмечается относительная экономия, кроме материальных затрат и прочих затрат – относительный перерасход составил 5843 тыс.руб. и 547 тыс.руб., соответственно.

Анализ прибыли – это процесс исследования условий и результатов их формирования и использования с целью оценки «зарабатывающей способности» предприятия и выявления резервов дальнейшего повышения эффективности его деятельности. В таблице 2.18 представлен анализ формирования прибыли.

Таблица 2.18 – Анализ формирования прибыли АО «Арбан», тыс.руб.

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение		Темп прироста, %	
				2016 – 2015	2017 – 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Выручка	11168	10754	15371	-414	4617	-3,71	42,93
Себестоимость продаж	24557	14374	28668	-10183	14294	-41,47	99,44
Валовая прибыль (убыток)	-13389	-3620	-13297	9769	-9677	-72,96	267,32
Прибыль (убыток) от продаж	-13389	-3620	-13297	9769	-9677	-72,96	267,32
Проценты к получению	1146	472	157	-674	-315	-58,81	-66,74
Проценты к уплате	68437	120529	225521	52092	104992	76,12	87,11
Прочие доходы	128502	1001	302785	-127501	301784	-99,22	30148,25
Прочие расходы	15855	4641	4980	-11214	339	-70,73	7,30
Прибыль (убыток) до налогообложения	31967	-127317	59144	-159284	186461	-498,28	-146,45
Текущий налог на прибыль	4688	0	972	-4688	972	-100,00	-
Прочее	-8526	0	-54283	8526	-54283	-100,00	-
Чистая прибыль (убыток)	18753	-127317	3889	-146070	131206	-778,92	-103,05

Выручка предприятия в 2016 году снизилась на 3,71% и составила 10754 тыс. руб., в 2017 году, напротив, отмечается увеличение на 42,93% до 15371

тыс.руб., что связано с закрытием части строительных объектов в 2016 году и открытием новых в 2017 году.

Себестоимость изменилась более быстрыми темпами, в результате чего образовался убыток от продаж, который в 2017 году лишь увеличился и составил 13297 тыс.руб.

На предприятии имеет место прочая деятельность. Прочие доходы увеличились в 2017 году в десятки раз, благодаря чему предприятие получило чистую прибыль в 2017 году в размере 3889 тыс.руб. Прочие доходы предприятие получило, в числе прочего, от реализации части имущества, сдачи имущества в аренду. В таблице 2.19 представлен анализ рентабельности предприятия.

Таблица 2.19 – Анализ рентабельности предприятия АО «Арбан»

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 - 2016
Выручка от продажи продукции, тыс. руб.	11168	10754	15371	-414	4617
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	-13389	-3620	-13297	9769	-9677
Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб.	31967	-127317	59144	-159284	186461
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	18753	-127317	3889	-146070	131206
Рентабельность (убыточность) продаж по прибыли от продаж, %	-119,89	-33,66	-86,51	86,23	-52,85
Рентабельность (убыточность) продаж по прибыли до налогообложения, %	286,24	-1183,90	384,78	-1470,14	1568,68
Рентабельность (убыточность) продаж по чистой прибыли, %	167,92	-1183,90	25,30	-1351,82	1209,20

Деятельность АО «Арбан» является убыточной, поэтому у предприятия имеют место показатели убыточности продаж по прибыли от продаж, которые в динамике незначительно сокращаются. В 2016 году был получен чистый убыток, поэтому также имеет место убыточность по чистой прибыли. В 2017 году ситуацию удалось немного стабилизировать и рентабельность по чистой прибыли равна 25,30%, что является удовлетворительным значением.

## 2.6 Анализ ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия

Для оценки платежеспособности необходимо проанализировать ликвидность бухгалтерского баланса. Анализ представлен в таблице 2.20.

Таблица 2.20 – Анализ ликвидности баланса АО «Арбан», тыс.руб.

Актив	2016 г.	2017 г.	Пассив	2016 г.	2017 г.	Платежный излишек или недостаток	
						2016 г.	2017 г.
Наиболее ликвидные активы	481964	181612	Наиболее срочные обязательства	338976	397523	142988	-215911
В % к итогу	12,51	4,13	В % к итогу	8,80	9,05	3,71	-4,92
Быстро реализуемые активы	845578	1350250	Краткосрочные пассивы	0	0	845578	1350250
В % к итогу	21,95	30,74	В % к итогу	0,00	0,00	21,95	30,74
Медленно реализуемые активы	325897	498767	Долгосрочные пассивы	3590957	4014700	-	-
В % к итогу	8,46	11,35	В % к итогу	93,21	91,39	-84,75	-80,04
Труднореализуемые активы	2198930	2362202	Постоянные пассивы	-77564	-19392	-	-
В % к итогу	57,08	53,77	В % к итогу	-2,01	-0,44	2276494	2381594
Баланс	3852369	4392831	Баланс	3852369	4392831	-59,09	-54,22
В % к итогу	100,00	100,00	В % к итогу	100,00	100,00		

Ликвидность баланса АО «Арбан» нарушена за счет несоблюдения первого соотношения активов и пассивов: кредиторская задолженность выше имеющейся суммы денежных средств, а финансовых вложений у предприятия нет совсем. Второе соотношение активов и пассивов соблюдается в 2016-2017 гг.: у предприятия на балансе нет краткосрочных кредитов банка. Третье соотношение не соблюдается в 2016-2017 гг., поскольку в этот период у предприятия сумма запасов и НДС в разы меньше, чем имеющиеся долгосрочные обязательства. И последнее соотношение соблюдается в 2016-2017 гг.: собственный капитал меньше, чем сумма внеоборотных активов предприятия, но это нельзя охарактеризовать положительно, поскольку у предприятия нет собственного капитала за счет непокрытого убытка.

Таким образом, баланс предприятия АО «Арбан» в целом можно считать неликвидным.

Главная цель анализа платёжеспособности – своевременно выявлять и устранять недостатки в финансовой деятельности и находить резервы улучшения финансовых возможностей предприятия. Расчет коэффициентов платежеспособности предприятия АО «Арбан» представлен в таблице 2.21.

Таблица 2.21 – Расчет коэффициентов ликвидности АО «Арбан»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Норматив
Общая сумма текущих активов, тыс. руб.	2570326	1653439	2030629	
Сумма денежных средств, краткосрочных финансовых вложений и дебиторской задолженности, тыс. руб.	1939236	1327542	1531862	
Сумма денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, тыс. Руб.	1242868	481964	181612	
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	347878	338976	397523	
Коэффициенты ликвидности				
- текущей	7,39	4,88	5,11	$\geq 2,0$
- быстрой	5,57	3,92	3,85	$\geq 1,0$
- абсолютной	3,57	1,42	0,46	$\geq 0,2$
Коэффициент соотношения суммы собственных оборотных средств к сумме краткосрочных обязательств	6,39	3,88	4,11	$\geq 1,0$

При этом, анализ коэффициентов платежеспособности предприятия показал, что коэффициенты ликвидности соответствуют нормативу.

Коэффициент текущей ликвидности соответствует нормативу, но имеет отрицательную динамику. У предприятия есть возможность погашать свои краткосрочные обязательства за счет оборотных активов. Стоит отметить, что это стало возможным, лишь благодаря отсутствию краткосрочных кредитов и небольшой сумме кредиторской задолженности.

Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности показывает, сможет ли предприятие погасить свои краткосрочные обязательства за счет наиболее ликвидных активов: денежные средства, краткосрочная дебиторская задолженность краткосрочные финансовые вложения. За счет того, у предприятия имеется значительная сумма дебиторской задолженности, этот показатель соответствует нормативу.

Коэффициент абсолютной ликвидности также соответствует нормативу – предприятие может покрыть часть свои краткосрочных обязательств за счет самых ликвидных активов (денежных средств).

Коэффициент соотношения суммы собственных оборотных средств и краткосрочных обязательств свидетельствует о том, что на каждый рубль краткосрочных обязательств приходится 4,11 руб. собственных оборотных средств, что выше минимального нормативного значения, но в динамике незначительно снижается.

Таким образом, платежеспособность предприятия соответствует норме.

Цель анализа финансовой устойчивости – оценка способности организации погашать свои обязательства и сохранять права владения в долгосрочной перспективе (таблица 2.22).

Таблица 2.22 – Анализ финансовой устойчивости АО «Арбан», тыс. руб.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
				2016 – 2015	2017 - 2016
Источники собственных средств	49753	-77564	-19392	-127317	58172
Долгосрочные обязательства	3069420	3590957	4014700	521537	423743
Внеоборотные активы	896725	2198930	2362202	1302205	163272
Наличие собственных источников формирования запасов и затрат	-846972	-2276494	-2381594	-1429522	-105100
Наличие собственных и долгосрочных заемных средств	2222448	1314463	1633106	-907985	318643
Краткосрочные кредиты и займы	0	0	0	0	0
Общая величина источников формирования запасов	2222448	1314463	1633106	-907985	318643
Общая сумма запасов и затрат	631090	325897	498767	-305193	172870
Излишек или недостаток собственных источников	-1478062	-2602391	-2880361	-1124329	-277970
Излишек или недостаток собственных и долгосрочных заемных источников	1591358	988566	1134339	-602792	145773
Излишек или недостаток общей величины основных источников формирования запасов и затрат	1591358	988566	1134339	-602792	145773
Тип финансовой ситуации	Нормальная	Нормальная	Нормальная	-	-

В 2015-2017 гг. финансовая ситуация характеризуется как нормальная. Она выражается равенством между величиной материально-производственных запасов и суммой собственных оборотных средств и кредитов (включая кредиторскую задолженность, заченную банком при кредитовании). В этой ситуации предприятие использует для покрытия запасов помимо собственных оборотных средств также и долгосрочные привлеченные средства. Такой тип финансирования запасов является «нормальным» с точки зрения финансового менеджмента. Нормальная финансовая устойчивость наиболее желательна для предприятия. Анализ коэффициентов финансовой устойчивости АО «Арбан» представлен в таблице 2.23.

Таблица 2.23 – Расчет коэффициентов финансовой устойчивости АО «Арбан»

Показатель	Норматив	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
					2016 – 2015	2017 – 2016
Исходные данные, тыс. руб.						
Источники собственных средств	-	49753	-77564	-19392	-127317	58172
Долгосрочные обязательства	-	3069420	3590957	4014700	521537	423743
Краткосрочные кредиты и займы, кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства	-	347878	338976	397523	-8902	58547
Внеоборотные активы	-	896725	2198930	2362202	1302205	163272
Общая сумма текущих активов	-	2570326	1653439	2030629	-916887	377190
Валюта баланса	-	3467051	3852369	4392831	385318	540462
Наличие собственных оборотных средств	-	-846972	-2276494	-2381594	-1429522	-105100
Коэффициенты						
- финансовой независимости (автономии)	> 0,6	0,01	-0,02	0,00	-0,03	0,02
- финансовой зависимости	< 0,4	0,99	1,02	1,00	0,03	-0,02
- финансового риска	< 0,67	68,69	-50,67	-227,53	-119,35	-176,86

Продолжение таблицы 2.23

Показатель	Норматив	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Абсолютное изменение	
					2016 – 2015	2017 – 2016
- финансовой устойчивости	> 0,75	0,90	0,91	0,91	0,01	0,00
- обеспеченности собственными оборотными средствами	>0,1	-0,33	-1,38	-1,17	-1,05	0,20
- маневренности	0,2-0,5	-17,02	29,35	122,81	46,37	93,46

Относительный анализ финансовой устойчивости показал, что почти все коэффициенты финансовой устойчивости не соответствуют нормативам.

Коэффициент автономии показывает, у предприятия нет активов, образующихся за счет собственного капитала, например, уставного капитала, нераспределенной прибыли. Низкое значение этого коэффициента говорит о нестабильной работе предприятия. Причина тому – непокрытый убыток.

Коэффициент финансового риска показывает соотношение привлеченных средств и собственного капитала. Поскольку у предприятия отсутствует собственный капитал, то этот коэффициент имеет отрицательное значение.

Коэффициент финансовой устойчивости демонстрирует, насколько активы АО «Арбан» профинансированы за счет надежных и долгосрочных источников. Т.е. показывает долю источников для финансирования своей хозяйственной деятельности, которые предприятие может привлечь на добровольной основе. Анализируя коэффициент финансовой устойчивости АО «Арбан» можно сказать, что чем ближе его значение к 1, тем стабильнее положение предприятия, поскольку доля долговременных источников финансирования гораздо выше, чем краткосрочных. Идеальное значение, равное 1, говорит о том, что предприятие не привлекает краткосрочные источники финансирования, что, однако, не всегда экономически правильно. Коэффициент незначительно ниже нормы. Однако для АО «Арбан» это нельзя



трактовать положительно – предприятие просто предпочитает в качестве заемных источников не краткосрочные кредиты банков, а долгосрочные, а собственный капитал отсутствует вовсе.

Коэффициент обеспеченности (или покрытия) собственными оборотными средствами отражает долю собственных оборотных средств во всех оборотных активах предприятия. Коэффициент имеет отрицательное значение, поскольку у предприятия нет собственного капитала.

Коэффициент маневренности является одним из показателей финансово-хозяйственной эффективности предприятия, поскольку отражает, насколько независимой с точки зрения наличия собственных оборотных средств является предприятие. Это значение также отрицательное, что не соответствует нормативу.

Таким образом, можно заключить, что баланс предприятия является неликвидным, финансовая устойчивость предприятия нарушена. Но при этом предприятие является платежеспособным.

## 2.7 Диагностика банкротства предприятия

Заключительным и не менее важным этапом анализа финансовой деятельности является прогноз вероятности банкротства.

Таблица 2.24 – Диагностики банкротства предприятия по модели Колышкина

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Общая сумма текущих активов, тыс. руб.	2570326	1653439	2030629
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	347878	338976	397523
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	2222448	1314463	1633106
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	18753	-127317	3889
Собственный капитал, тыс. руб.	49753	-77564	-19392
Чистый денежный поток, тыс. руб.	18753	-127317	3889
Выручка-нетто от продаж, тыс. руб.	11168	10754	15371
Валюта баланса, тыс. руб.	3467051	3852369	4392831
Коэффициенты			
K1	0,641	0,341	0,372
K2	0,377	1,641	-0,201
K3	0,054	-0,376	0,010

Продолжение таблицы 2.24

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.
К4	7,389	4,878	5,108
К 5	0,005	-0,033	0,001
К6	0,005	-0,033	0,001
Модели			
М1	0,38	0,24	0,15
М2	4,58	3,01	3,17
М3	3,68	2,51	2,48
Вероятность банкротства	Благополучные	Благополучные	Благополучные

Анализ, проведенный по методике Колышкина, показал, что предприятие в 2015-2017 гг. характеризуется, как благополучное.

Таблица 2.25 – Определение вероятности банкротства по методике О.П. Зайцевой

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Чистый убыток, тыс. руб.	0	-127317	0
Собственный капитал, тыс. руб.	49753	-77564	-19392
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	347878	338976	397523
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	696368	845578	1350250
Наиболее ликвидные активы, тыс. руб.	1242868	481964	181612
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	347878	338976	397523
Выручка-нетто от продаж, тыс. руб.	11168	10754	15371
Заемный капитал, тыс. руб.	3417298	3929933	4412223
Валюта баланса, тыс. руб.	3467051	3852369	4392831
Коэффициенты			
К1 (с. 1 / с. 2)	0,00	1,64	0,00
К2 (с. 3 / с. 4)	0,50	0,40	0,29
К3 (с. 6 / с. 5)	0,28	0,70	2,19
К4 (с. 1 / с. 7)	0,00	-11,84	0,00
К5 (с. 8 / с. 2)	68,69	-50,67	-227,53
К6 (с. 9 / с. 7)	310,45	358,23	285,79
Фактический коэффициент банкротства	38,02	28,39	6,29
Нормативный коэффициент банкротства	32,61	37,39	30,15
Вероятность банкротства	Велика	Мала	Мала

Анализ вероятности банкротства по модели Зайцевой выявил однако большую вероятность банкротства в 2015 г., но ее отсутствие в 2016-2017 гг.

Заключительный анализ вероятности банкротства проведен по методике Сайфуллина и Кадыкова в таблице 2.26.

Таблица 2.26 – Определение вероятности банкротства по методике Сайфуллина и Кадыкова

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Собственный капитал, тыс. руб.	49753	-77564	-19392
Общая сумма текущих активов, тыс. руб.	2570326	1653439	2030629
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	347878	338976	397523
Выручка-нетто от продаж, тыс. руб.	11168	10754	15371
Чистая прибыль, тыс. руб.	18753	-127317	3889
Валюта баланса, тыс. руб.	3467051	3852369	4392831
Коэффициенты:			
K1 (с. 1 / с. 6)	0,01	-0,02	0,00
K2 (с. 2 / с. 3)	7,39	4,88	5,11
K3 (с. 4 / с. 6)	0,00	0,00	0,00
K4 (с. 5 / с. 4)	1,68	-11,84	0,25
K5 (с. 5 / с. 1)	0,38	1,64	-0,20
R	1,90	-3,24	0,42
Вероятность банкротства	Удовлетворительное	Не Удовлетворительное	Удовлетворительное

Анализ вероятности банкротства по методике Сайфуллина и Кадыкова показал, что у предприятия не удовлетворительное положение в 2016 году, и улучшение ситуации в 2017 году. Реально банкротство возникает в том случае, когда на счете нет денег, имеются долги, кредиторы не желают ждать и подают в суд; или же предприятие само объявляет себя банкротом.

Таким образом, методики вероятности банкротства показывают различную вероятность. Однако неустойчивое финансовое положение требует принятия мер по финансовому оздоровлению.

### **3 ФОРМИРОВАНИЕ ДВУХУРОВНЕВОЙ ФИНАНСОВОЙ КОНСТРУКЦИИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **3.1 Описание проекта комплексной многоэтажной застройки. Определение затрат на реализацию проекта**

Строительная компания «Арбан» представила предложение Администрации г. Красноярска по земельным участкам на улицах Караульная и Подзолкова на 4 га земли. Это проект повторного применения Scandis, который компания сейчас реализует в Советском районе Красноярска. Планируется построить девять 17-этажных домов общей площадью 7,1 га, это 1152 квартиры. На цокольных этажах домов проектом предусмотрены подземные парковки, а на первых этажах – офисные помещения и объекты соцкультбыта, в том числе детские сады.

Взамен «Арбан» предоставит 315 млн рублей, которые будут направлены на решение проблем обманутых дольщиков. Стоит отметить, что краевым законом установлен льготный порядок (без торгов) предоставления земельного участка застройщикам, взявшим на себя обязательства по достройке проблемных домов.

На рисунке 3.1 представлен снимок со спутника земельного участка для комплексной многоэтажной застройки на Караульной и Подзолкова. Месторасположение участка достаточно удачно, так как в непосредственной близости расположены ТРЦ «Планета», СК «Арена-Север», автосалоны, гипермаркеты «Лента», «ЭЛЬСИТИ», Федеральный Центр Сердечно-Сосудистой Хирургии, Филиал Кадастровой палаты по Красноярскому краю и другая бизнес-инфраструктура города. Через дорогу на улице Линейной располагается Средняя школа №153 на 1500 мест, а так же буквально через 3 остановки находится Средняя школа №151 на 1500 мест на улице Алексеева. Достаточно большое количество детских садов, как частных, так и муниципальных расположены в шаговой доступности.



Рисунок 3.1 - Земельный участок для застройки на улицах Караульная и Подзолкова

На рисунке 3.1 полностью выделен земельный участок на улицах Караульная и Подзолкова №0300303 по данным Публичной кадастровой карты России. Из того же источника можно увидеть, что на участке расположено несколько незастроенных земель категории Земли поселений (земли населенных пунктов), находящихся в муниципальной собственности размерами плюс-минус 4 га, что предоставляет выбор расположения проекта нового жилого комплекса от компании Арбан.

На рисунке 3.2 представлен проект многоэтажных домов в новом жилом комплексе по типу Scandis, которые в данное время успешно реализуются в Советском районе г. Красноярск. Проект Scandis олицетворяет лучший опыт домостроения Скандинавии. Эко-ландшафты, являются неотъемлемой частью внутреннего дизайна Scandis, создают неповторимую атмосферу тихой загородной жизни в центре мегаполиса.





Рисунок 3.2 – Проект многоэтажных домов в новом жилом комплексе по типу Scandis

Повторное применение технологий и оборудования, позволит сократить расходы на строительство, учесть особенности жилого комплекса, ускорить и усовершенствовать технологию. На рисунке 3.3 представлены жилые дома по типу Scandis в стадии строительства, реализуемые в Советском районе.

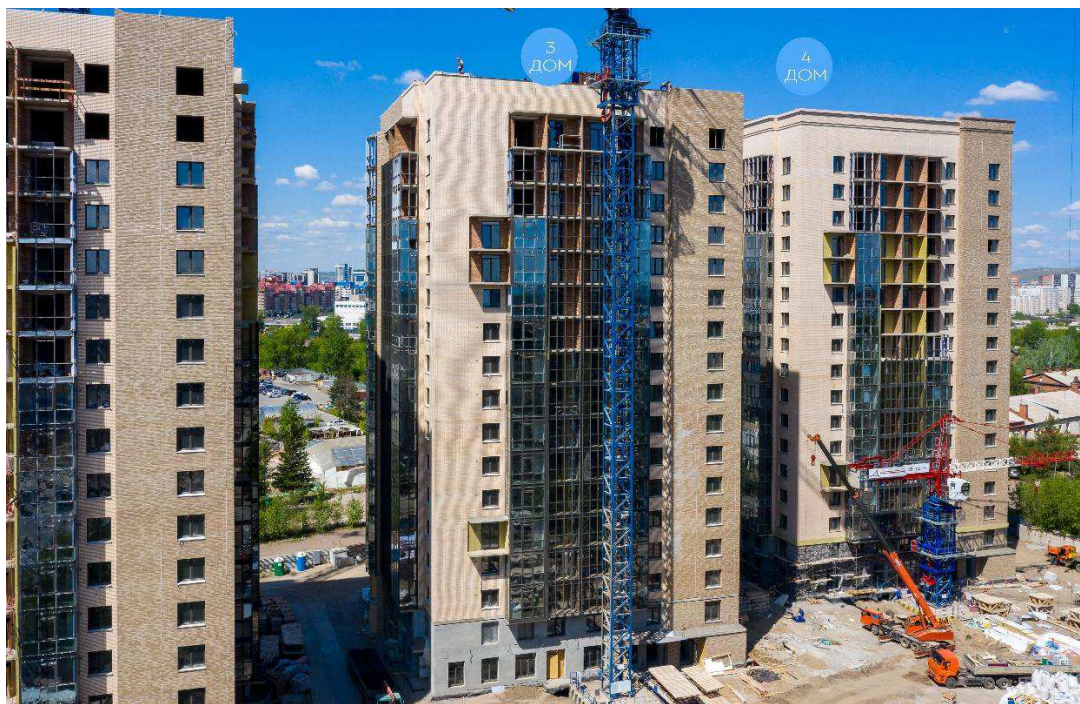


Рисунок 3.3 - Жилые дома по типу Scandis в стадии строительства, реализуемые в Советском районе

Для определения затрат на реализацию проекта за основу возьмем сводный сметный расчет стоимости строительства комплексной многоэтажной застройки «Арбан» по идентичному проекту.

У компании нет необходимости закупать башенные краны. Краны будут перевезены с готового объекта на новый, затраты на монтаж, земляные работы и отлив фундамента башенного крана учтены как в локальных сметах, так и в нижеприведённом сводном сметном расчете.

В локальных сметных расчетах представлены следующие затраты: Железобетонные конструкции, Общестроительные работы, Монолитная плита под ТП, Устройство балластной кровли Протан, Водомерный узел, Водоснабжение, водоотведение, канализация, Индивидуальный тепловой пункт, Отопление, Вентиляция, Силовое электрооборудование, Технологическое оборудование, Трансформаторная подстанция, Наружные сети электроснабжения, Наружные сети связи, Диспетчеризация лифтов, Охранно-пожарная сигнализация (ОПС), Телевидение, Видеонаблюдение, Структурированные кабельные системы (СКС), Домофония, Система двухсторонней связи, Благоустройство, Вертикальная планировка, Малые архитектурные формы, Озеленение, Пусконаладочные работы силового электрооборудования, систем ОПС, домофонии, телевидения, видеонаблюдения, двусторонней связи, диспетчеризации и работы лифтов.

В документах содержатся Объектные сметы на Строительно-монтажные работы, Монтажные работы и Пусконаладочные работы.

Расчет сметной стоимости строительства произведен базисно-индексным методом. Суть такого метода сводится к индексированию цен на отдельные виды работ, материалов, установленных по состоянию на 2001 год (базисные цены) с применением специальных коэффициентов.

Итого общая сметная стоимость строительства с НДС по смете будет равна 2 412 504,26 тыс. руб. Прибавляем покупку земли в 315 000 тыс. руб.

Итого 2,7 млрд. руб. потребуется инвестиций для проекта

### **3.2 Расчет параметров выпуска облигаций и накопительно-кредитной схемы финансирования инвестиционного проекта комплексной многоэтажной застройки**

Инвестирование проекта комплексной многоэтажной застройки происходит благодаря выпуску облигаций, для их обслуживания используется накопительно-кредитная схема, часть денежных средств накапливается, часть – берется в кредит.

Предприятие осуществляет выпуск трех серий финансовых облигаций по 900 млн. руб. каждая, что покрывает затраты на строительство в 2,7 млрд. руб.

Застройка равномерная, время застройки 8 лет. Погашение первой серии осуществляется через три года, второй – через четыре года, третьей – через пять лет. Предприятие ежемесячно выплачивает проценты по всем трем выпускам по ставке 9% годовых, что составляет 0,0075 – ежемесячная доля уплаты % по облигациям.

#### **1. Исходные данные по проекту**

Девять 17-этажных домов общей площадью 7,1 га, это 1152 квартиры плюс нежилое. Стоимость земли 315 млн. руб.

Общая площадь домов 7,1 га = 71 000 м<sup>2</sup>

$71\ 000:9 = 7\ 889\ \text{м}^2$ ;  $7\ 889:18 = 438\ \text{м}^2$

$438 \times 16 \times 9 = 63\ 072\ \text{м}^2$  – жилое.

$438 \times 9 = 3\ 942\ \text{м}^2$  – нежилое 1 этаж.

$438 \times 9 = 3\ 942\ \text{м}^2$  – подземный паркинг (-1 этаж).

Площадь одного машиноместа 15 м<sup>2</sup>.

Парковка:  $3\ 942:15 = 262$  – машиномест.

Суммарная площадь нежилого по всем домам: 3 942 м<sup>2</sup>

Стоимость квадратного метра жилого: 70 тыс. руб.

Стоимость квадратного метра нежилого: 110 тыс. руб.

Стоимость квадратного метра по смете: 34 тыс. руб.



Стоимость машиноместа: 800 тыс. руб.

Суммарные затраты на строительство одного дома:

$$TC = 34\,000 \times (63\,072 + 3\,942 + 3\,942) + 315\,000\,000 = 2\,727\,504 \text{ тыс. руб.}$$

Что соответствует сумме итога сводного сметного расчета стоимости строительства и покупки земли.

Сумма продаж жилого и нежилого в одном доме:

$$TR = (63\,072 \times 70\,000) + (3\,942 \times 110\,000) + (3\,942 \times 800\,000) = 8\,002\,260 \text{ тыс. руб.}$$

Застройка равномерная.  $t = 8 \text{ лет} = 12 \times 8 = 96 \text{ месяцев}$

Ежемесячная выручка: 83,4 млн. руб.

Ежемесячные издержки: 28,4 млн. руб.

Ежемесячная валовая прибыль:  $83,4 - 28,4 = 55 \text{ млн. руб.}$

Предприятие ежемесячно выплачивает проценты по всем трем выпускам по ставке 9% годовых.

Расчетная формула:

$$A = PV \times r, \tag{3.1}$$

где  $r$  – процентная ставка по облигациям (9%)

$r = 9/12 = 0,75\% = 0,0075$  – ежемесячная доля уплаты % по облигациям

$PV = 900 \text{ млн. руб.}$

## 2. Составим график платежей.

Первые три года ежемесячно выплачивается % - это 6750 тыс. руб, соответственно ежеквартальные отчисления составят 20250 тыс. руб.

В декабре 3 года компания полностью выплачивает весь облигационный займ - это 900 млн. руб. плюс ежемесячные проценты по всем трем сериям и соответственно закрывает 1 серию. Аналогично по 2 и 3 серии, выплата происходит в конце 4 и 5 года проекта.

График выплат по сериям облигаций приведен в таблице 3.1. и проиллюстрирован на рисунке 3.4.

Таблица 3.1– График выплат процентов по облигациям по кварталам, тыс. руб

Серия облигаций		I	II	III	Итого	
Сумма выплат по кварталам, тыс. руб.	1 год	I	20250	20250	20250	60750
		II	20250	20250	20250	60750
		III	20250	20250	20250	60750
		IV	20250	20250	20250	60750
	2 год	I	20250	20250	20250	60750
		II	20250	20250	20250	60750
		III	20250	20250	20250	60750
		IV	20250	20250	20250	60750
	3 год	I	20250	20250	20250	60750
		II	20250	20250	20250	60750
		III	20250	20250	20250	60750
		IV	920250	20250	20250	960750
	4 год	I	0	20250	20250	40500
		II	0	20250	20250	40500
		III	0	20250	20250	40500
		IV	0	920250	20250	940500
	5 год	I	0	0	20250	20250
		II	0	0	20250	20250
		III	0	0	20250	20250
		IV	0	0	920250	920250

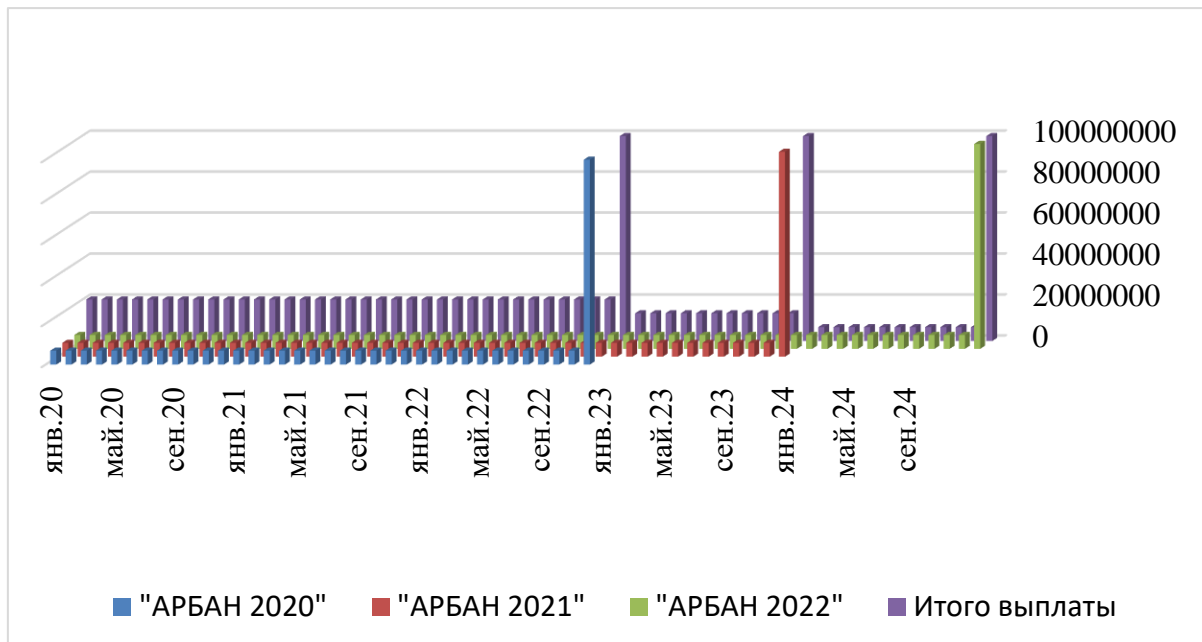


Рисунок 3.4 – График выплат процентов по облигациям

Для погашения серии облигаций используется накопительно-кредитная схема 50/50. По одной серии накопительный счет открывается на 3 года, по окончании срока мы имеем 450 млн. руб - половину от стоимости одного облигационного займа, и в тот же момент времени компания берет кредит в 450 млн. руб под 12% годовых, чтобы единовременно погасить «ударную выплату» в 900 млн. руб., т.е. полную стоимость серии. Последующие 3 года строительная компания выплачивает кредит. По аналогии закрываются остальные серии. Аналогично выплачиваем кредит. Рассчитаем параметры сделки, используя формулы для расчета наращенного (FV) и дисконтированного аннуитетов (PV).

### 1. Расчет параметров по накопительному счету №1

$$FV_I = 450\,000\,000 \text{ руб.}$$

$$t = 3 \text{ года, } r = 0,0075$$

$A_H$  – ежемесячный платеж.

Определяем расчетную формулу:

$$FV_{PS}^A = A \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r}, \quad (3.2)$$

где  $r = 0,0075$ ,

$$n_I = 3 \cdot 12 = 36$$

$$FM3(r, n) = \frac{(1+r)^n - 1}{r} \quad (3.3)$$

$$FM3 = \frac{(1+0,0075)^{36} - 1}{0,0075} = 41,15$$

$$A_{1H} = 450\,000\,000 / 41,15 = 10\,935\,601 \text{ руб.}$$

### 2. Расчет параметров по накопительному счету №2

$$FM3 = \frac{(1+0,0075)^{48} - 1}{0,0075} = 57,52$$

$$A_{2H} = 450\,000\,000 / 57,52 = 7\,823\,366 \text{ руб.}$$

### 3. Расчет параметров по накопительному счету №3

$$FM3 = \frac{(1+0,0075)^{60} - 1}{0,0075} = 75,42$$

$$A_{3H} = 450\,000\,000 / 75,42 = 5\,966\,587 \text{ руб.}$$

#### 4. Расчет параметров по кредиту

Предприятие берет в кредит 450 000 000 руб. на три года при  $r = 12\%$ .

$PV_3 = 450\,000\,000$  руб.

$T = 3$  года  $\rightarrow n = 36$

$r = 12\% \rightarrow r = 0,01$  (месячный процент).

Определяем расчетную формулу:

$$PV_{PS}^A = A \cdot \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r} \quad (3.4)$$

$$FM4(r, n) = \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r} \quad (3.5)$$

Используя формулу, произведем расчет:

$$FM4 = \frac{1 - (1+0,01)^{-36}}{0,01} = 30,11$$

$A_{3к} = 14\,945\,201$  руб.

На рисунке 3.5 приведен график денежные потоков по накопительно-кредитной схеме. В синем цвете указана накопительная часть схемы, в красном – кредитная часть.



Рисунок 3.5 – Денежные потоки по накопительно-кредитной схеме

Накопительная часть для 1 серии составляет 3 года, далее растягивается по времени, по 2 серии накопительная часть составляет 4 года, по 3 серии накопительная часть составляет 5 лет, следовательно ежемесячные накопления тоже уменьшаются. Аналогично выплачивается кредит по каждой серии сроком на 3 года.

### 3.3 Экономическое обоснование проекта застройки участка для многоэтажного строительства

Экономическое обоснование проекта в целом нужно для того, чтобы определить потенциальную привлекательность проекта, целесообразность его принятия. Она показывает объективную приемлемость инвестиционного проекта с точки зрения экономической эффективности вне зависимости от финансовых возможностей его участников. Для обоснования экономической эффективности нужно определить денежные потоки по проекту в рамках предложенной двухуровневой схемы финансирования комплексной многоэтажной застройки.

В таблице 3.2 Диаграмма Ганта иллюстрирует денежные потоки по проекту.

Таблица 3.2- Диаграмма Ганта денежных потоков по проекту

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Платежи процентов по облигациям АРБАН 2020	-6,75 млн. руб. в месяц							
Платежи процентов по облигациям АРБАН 2021	-6,75 млн. руб. в месяц							
Платежи процентов по облигациям АРБАН 2022	-6,75 млн. руб. в месяц							
Выплата серии облигаций АРБАН 2020			-90,6 млн. руб.					
Выплата серии облигаций АРБАН 2021				-90,6 млн. руб.				
Выплата серии облигаций АРБАН 2022					-90,6 млн. руб.			
Накопление для выплат по облигациям АРБАН 2020	10,93 млн. руб. в месяц							
Накопление для выплат по облигациям АРБАН 2021	7,82 млн. руб. в месяц							

Продолжение таблицы 3.2

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Накопление для выплат по облигациям АРБАН 2022	5,96 млн. руб. в месяц							
Выплата кредита для погашения выплат по облигациям АРБАН 2020				-14,94 млн. руб. в месяц				
Выплата кредита для погашения выплат по облигациям АРБАН 2021					-14,94 млн. руб. в месяц			
Выплата кредита для погашения выплат по облигациям АРБАН 2022						-14,94 млн. руб. в месяц		

Диаграмма Ганта наглядно иллюстрирует, что расходы по проекту и отчисление на накопительные счета оптимально распределены по времени.

На рисунке 3.6 представлен график накопительно-кредитной схемы по погашению «ударных» выплат.

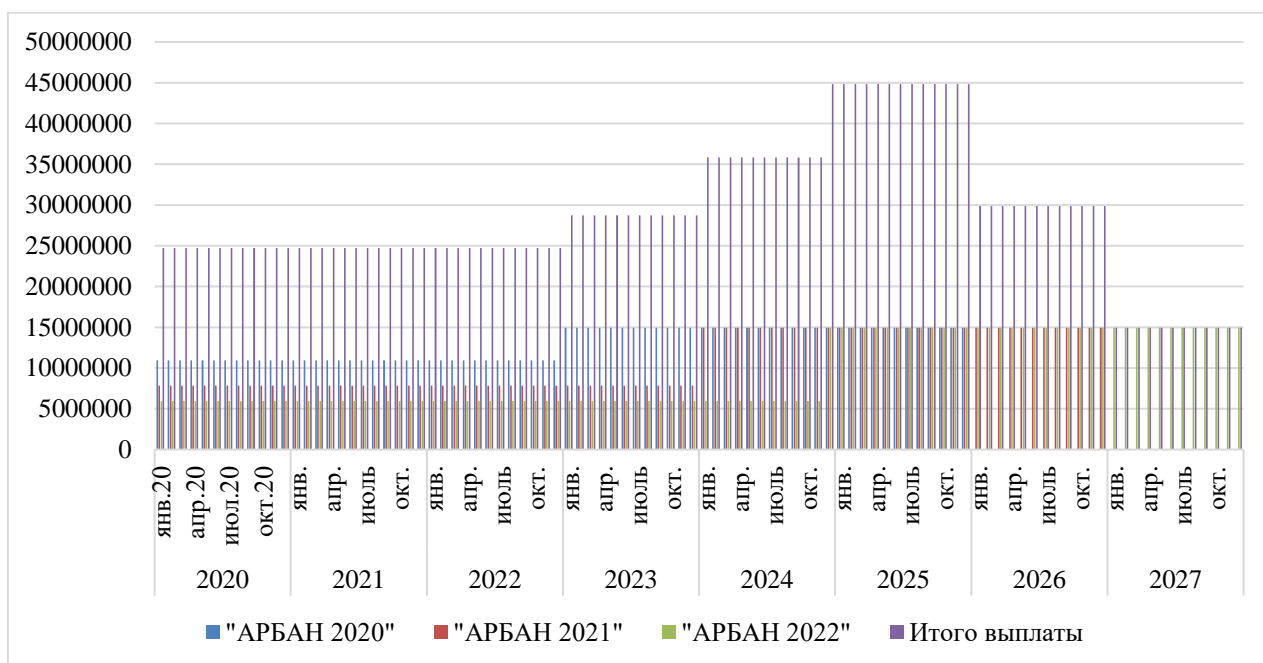


Рисунок 3.6 – График накопительно-кредитной схемы по погашению «ударных» выплат

Рисунок 3.6 наглядно демонстрирует, что комбинированная накопительно-кредитной схема оптимизирует и снижает финансовую нагрузку на Арбан в период возврата имеющегося займа.

Экономическое обоснование и эффективность реализации инвестиционного проекта по предлагаемой схеме рассчитаны в таблице 3.3 и проиллюстрированы на рисунках 3.7 и 3.8.



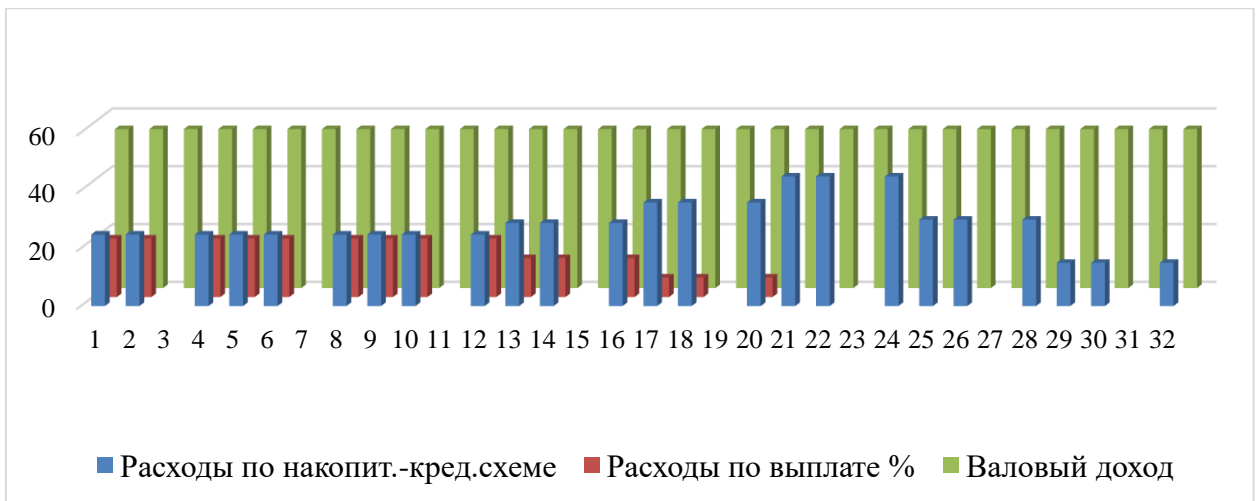


Рисунок 3.7 – График соотношения валового дохода и расходов на облигации и накопительно-кредитную схему

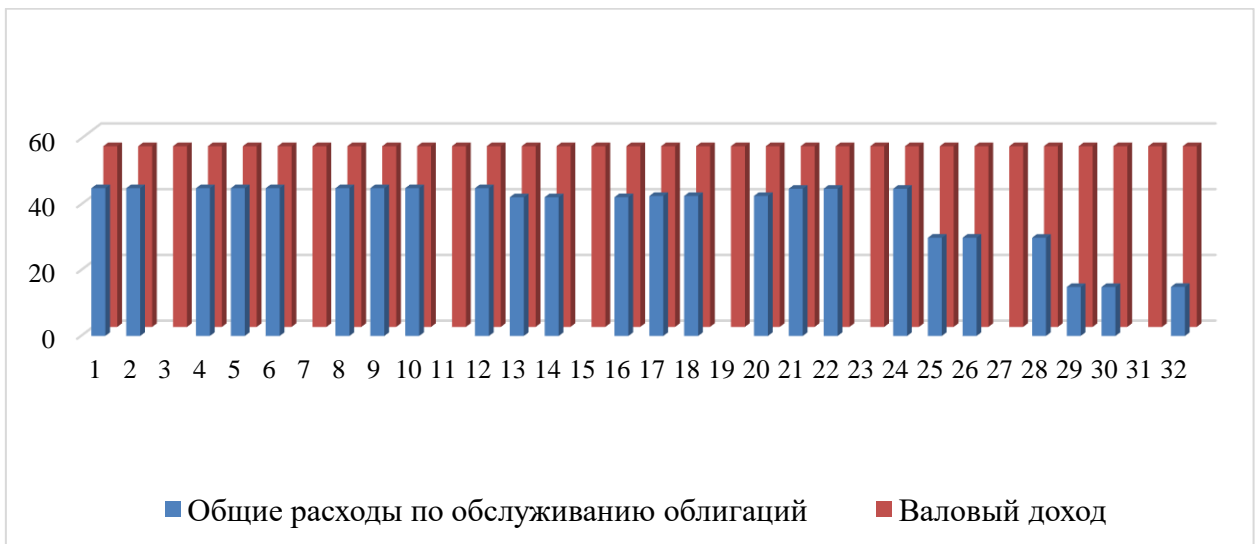


Рисунок 3.8 – График соотношения величины валового дохода и общих затрат по обслуживанию облигаций

Соотнеся нагрузку по выплатам в рамках накопительно-кредитной схемы с условно рассчитанным валовым доходом, делаем вывод о возможной реализации инвестирования проекта комплексной многоэтажной застройки в данном формате, так как доход компании превышает общие затраты по обслуживанию облигаций.

Для дальнейшего анализа данного инвестиционного проекта следует рассмотреть динамику инфляции по годам, представленную в таблице 3.4.



Таблица 3.4 – Динамика инфляции по годам

Показатель	2020 г	2021 г	2022 г	2023 г	2024 г	2025 г	2026 г	2027 г
Динамика инфляции, %	4	4	4	4	4	4	4	4
Индекс инфляции	1	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Базовый индекс инфляции	1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,2	1,24	1,28

Для принятия решения о целесообразности данного инвестиционного проекта следует рассчитать ставку дисконтирования ( $E$ ) и сопоставить инвестиционные риски с размером предполагаемой чистой прибыли.

Определим ставку дисконтирования кумулятивным методом по формуле:

$$E = E_{min} + I + r, \quad (3.6)$$

где  $E$  – номинальная норма дохода, %;

$E_{min}$  – реальная норма дохода, %;

$I$  – темп инфляции, %;

$r$  – уровень инвестиционного риска, %.

Примем минимальную реальную норму дохода ( $E_{min}$ ), приемлемую для инвестора, в размере 7,5 %, равной ставке рефинансирования ЦБ РФ. Уровень инфляции – 4 %. Для расчета ставки дисконтирования денежного потока кумулятивным методом определены следующие риски:

- $r_1$  – Неопределенность объемов спроса и цен на производимую существующую продукцию – 4,5 %;
- $r_2$  – Нестабильность (цикличность) производства и спроса – 3 %;
- $r_3$  – Неопределенность внешней среды при реализации проекта (горно-геологические, климатические и иные природные условия) – 5 %.

Таким образом,  $E = 7,5 + 4 + 4,5 + 3 + 5 = 24$  %.

В таблице 3.5 приведен расчет денежного потока от операционной, инвестиционной деятельности и показателей коммерческой эффективности проекта.

Таблица 3.5 - Расчет денежного потока от операционной, инвестиционной деятельности и показателей коммерческой эффективности проекта

Показатель	Значение показателя по годам								
	0-год	1-год	2-год	3-год	4-год	5-год	6-год	7-год	8-год
Выручка от реализации продукции, тыс руб.	0	1 000 282	1 000 282	1 000 282	1 000 282	1 000 282	1 000 282	1 000 282	1 000 282
Полная себестоимость продукции, тыс руб.	0	-337500	-337500	-337500	-337500	-337500	-337500	-337500	-337500
Прибыль от реализации продукции, тыс руб.	0	662 782	662 782	662 782	662 782	662 782	662 782	662 782	662 782
Выплата кредита (12%), тыс руб.	0	0	0	0	-179280	-358560	-535840	-358860	-179280
Отчисления по облигациям, тыс. руб	0	-243000	-243000	-243000	-162000	-81000	0	0	0
Налог на имущество (2,2%), тыс руб.	0	-863,21	-863,21	-863,21	-863,21	-863,21	-863,21	-863,21	-863,21
Налог на землю (0,1%), тыс руб.	0	-39,37	-39,37	-39,37	-39,37	-39,37	-39,37	-39,37	-39,37
Налогооблагаемая прибыль, тыс руб.	0	418 879	418 879	418 879	320 599	222 319	126 039	303 019	482 599
Налог на прибыль (20%), тыс руб.	0	83776	83776	83776	64120	44464	25208	60604	96520
Чистая прибыль, тыс руб.	0	335 104	335 104	335 104	256 480	177 856	100 832	242 416	386 080
Амортизация, тыс руб.	0	1428,6	1428,6	1428,6	1428,6	1428,6	1428,6	1428,6	1428,6
<b>ЧДП от операционной деятельности, тыс. руб.</b>	<b>0</b>	<b>336 532</b>	<b>336 532</b>	<b>336 532</b>	<b>257 908</b>	<b>179 284</b>	<b>102 260</b>	<b>243 844</b>	<b>387 508</b>
Инвестиционные затраты, в том числе:	-336428,778	0	0	0	0	0	0	0	0
оборудование, тыс. руб.	-11428,778	0	0	0	0	0	0	0	0
покупка земельного участка, тыс. руб.	-315000	0	0	0	0	0	0	0	0
оборотные средства, тыс. руб.	-2030	-30134	-30134	-30134	-30134	-30134	-30134	-30134	-30134
<b>ЧДП от инвестиционной деятельности, тыс.руб.</b>	<b>-328459</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>	<b>-30134</b>
Сальдо денежного потока от операционной и инвестиционной деятельности, тыс. руб.	-328 459	306 398	306 398	306 398	227 774	149 150	72 126	213 710	357 374
Коэффициент дисконтирования (24%)	1	0,8	0,65	0,52	0,42	0,34	0,27	0,22	0,17
Дисконтированный ЧДП, тыс. руб.	-328459	245119	199159	159327	95665	50711	19474	47016	60754
Дисконтирован. ЧДП нарастающим итогом, тыс. руб	-328459	-83340	115819	275146	370811	421522	440996	488012	548766
NPV, тыс. руб.	548766								
Индекс доходности, дол. ед.	1,60								
Внутренняя норма доходности, %	88%								
Срок окупаемости, лет	1,42								

Расчет денежного потока от операционной, инвестиционной деятельности и показателей коммерческой эффективности проекта показал, что чистый дисконтированный денежный доход (NPV) проекта больше нуля и составляет 548 766 тыс. руб., что говорит об общей прибыли от реализации проекта. Индекс доходности (PI) равен 1,60, следовательно инвестиционный проект принимается для дальнейшего инвестиционного анализа. Внутренняя норма доходности проекта составляет 88%, из этого следует, что инвестиционный проект имеет высокую внутреннюю норму доходности. Данный проект следует принять для дальнейшего анализа. Срок окупаемости (PP) проекта составляет 1,42 лет.

Оценка показателей коммерческой эффективности проекта комплексной многоэтажной застройки для АО «Арбан» показала, что проект достаточно эффективен, и целесообразно принять его к реализации.

Планируемые показатели развития предприятия находятся в таблице 3.6. Реализация проекта положительно скажется на основной деятельности предприятия, позволит преодолеть финансовые трудности и принесет прибыль.

Таблица 3.6 – Планируемые показатели развития предприятия

Показатель	2017 год в текущих ценах «без проекта»	2027 год в прогнозных ценах 7-год «без проекта»	Прогнозный период
			2027 год «с проектом»
Выручка от реализации, тыс. руб.	15371	27667,8	1027949,8
Прибыль от реализации, тыс. руб.	-13297	-23934,6	638847,4
Планируемая чистая прибыль, тыс. руб.	3889	7000,2	342104,2
Рентабельность продукции, %	-46,38	-46,38	189,29
Рентабельность продаж, %	-86,5	-86,5	62,15

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Комплексная многоэтажная застройка – это наиболее рациональное использование земли и гарантированные комфортные условия жизни, что подтверждается быстрым ростом популярности и динамики реализации проектов комплексной многоэтажной застройки в последние годы как для покупателей недвижимости, так и для застройщиков и инвесторов.

Анализ финансово-экономического состояния АО «Арбан» показал, что финансовая устойчивость предприятия нарушена. Баланс предприятия является неликвидным, но при этом предприятие платежеспособно. Собственный капитал у предприятия по сути отсутствует, поскольку на балансе числится непокрытый убыток. Методики вероятности банкротства показывают различную вероятность. Однако неустойчивое финансовое положение требует принятия мер по финансовому оздоровлению.

Для дальнейшего развития АО «Арбан» мною предложен проект комплексной многоэтажной застройки с применением разработанной автором двухуровневой схемы финансирования. Хочу отметить, что для российской реальности использование эмиссии облигаций в качестве источника заемных средств, к сожалению, является скорее исключением, нежели правилом. В то время, как предлагаемая схема финансирования комплексной многоэтажной застройки является достаточно эффективной альтернативой эскроу-счетам. В противовес кредитная часть схемы может быть адаптирована под эскроу-счета для привлечения средств дольщиков в соответствии с законодательством.

Привлечение облигационного займа позволит оперативно аккумулировать необходимые средства, не отвлекая их из оборота, а применение комбинированной накопительно-кредитной схемы снизит финансовую нагрузку по обслуживанию основного долга, что оптимистично скажется на деятельности компании и позволит улучшить финансовую

устойчивость. Из расчета показателей эффективности следует, что проект эффективен и его целесообразно реализовать

Доклад с обоснованием научной разработки формирования двухуровневой финансовой конструкции реализации инвестиционного проекта застройки участка для многоэтажного строительства был успешно представлен на XV Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспектив-2019» в секции «Глобальные вызовы» мировой экономики: технологическое лидерство региона и удостоился диплома I степени с дальнейшей публикацией статьи в сборнике трудов конференции.

Научные тезисы опубликованы на сайте СФУ в разделе Карта молодёжных научных проектов: Институт управления бизнес-процессами и экономики.

Также доклад был представлен в рамках Круглого стола «Актуальные схемы финансирования в строительстве» и отмечен Благодарственным письмом ректора СФУ В.И. Колмакова.

Планируется дальнейшее усовершенствование двухуровневой финансовой конструкции реализации инвестиционного проекта застройки участка для многоэтажного строительства.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
5. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс».
6. Андреева А.А. К вопросу о развитии строительного рынка в России. Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки: сборник статей. / Андреева А.А.,

Кияткина Е.П. - Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара, 2016. - С. 268-270.

7. Артеменко А. А. Актуальные вопросы инновационного развития строительства / Молодой ученый. – 2017. – №11. – С. 742-744.

8. Белоглазова М. С. Анализ и проблемы строительной отрасли / Молодой ученый. – 2018. – №4. – С. 104-107.

9. Борисов А.В. Ретроспективный и современный взгляд на проблемы развития жилищного строительства в России. Энергоэффективность, ресурсосбережение и природопользование в городском хозяйстве и строительстве: экономика и управление: Материалы II Международной научно-технической конференции: в 2 частях / Борисов А.В., Борисова Н.И., Шипкова Е.В. - Министерство образования и науки Российской Федерации; Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет. 2017. - С. 79-87.

10. Веселова Д. Н. Проблемы и перспективы развития строительного рынка в РФ / Молодой ученый. – 2018. – №17. – С. 158-161.

11. Велесевич С.А. Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек / РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>

12. Векилян М.О. Проблема застройки Рязани многоэтажными жилыми домами. Новые технологии в учебном процессе и производства: Материалы XVI межвузовской научно-технической конференции / Векилян М.О., Дужик Д.Д., Назаркина А.О. - Под ред. Платонова А.А., Бакулиной А.А. 2018. - С. 48-51.

13. Гареев И.Ф. Атрибуты современного рынка жилой недвижимости / Гареев И.Ф., Карбова Л.И. - Российское предпринимательство. 2017. - №23.

14. Гареев И.Ф. Долевое строительство: внимание исследователей, тенденции рынка и перспективы развития / Гареев И.Ф., Ефросиньина С.А. - Жилищные стратегии. 2017. - №3.

15. Гермисашвили А.И. Анализ эффективности инвестирования денежных средств в многоэтажное и коттеджное строительство / Гермисашвили А.И., Столяров А.А. - Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2017. - №2 (7).

16. Российский рынок недвижимости: последствия мирового финансового кризиса. Социально-экономические проблемы развития строительной отрасли: Материалы XXIII внутривузовской научно-практической конференции / Гущина Ю.В., Аблеева А., Кирьянко Д., Шейкина А. - Министерство образования и науки Российской Федерации; Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет. 2017. - С. 342-344.

17. Диркова Е. Долевое строительство: новые условия работы застройщиков / Практическая бухгалтерия. 2017. N 6. С. 44 - 48.

18. Долаева З. Н. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения / Долаева З. Н., Биджиева Ф. К. - Молодой ученый. – 2017. – №21. – С. 298-300.

19. Ерыпалова Е.С. Методика определения рыночной стоимости земельных участков для жилищного строительства / Вестник УГТУ-УПИ. Серия: Экономика и управление. 2018. - № 1. - С. 19-27.

20. Кадырова О.Н. Обзор экономического развития строительной отрасли / О некоторых вопросах и проблемах экономики и менеджмента: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2017. - С. 36-38.



21. Кошукова К. И. Актуальные проблемы защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве / Молодой ученый. – 2018. – №47. – С. 85-87.
22. Кошкина Т.Ю. Нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства: налог на прибыль / Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. N 4. С. 38 - 41.
23. Лашманов О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы / Вестник Марийского государственного университета. Серия «Исторические науки. Юридические науки». 2017. - №3 (11).
24. Ломонова Н.Н. Анализ эффективности реализации реновационно-инвестиционного проекта строительства многоэтажного жилого дома в Пензе / Аллея науки. 2017. № 6. С. 34-37.
25. Лотов А.А., Современные тенденции развития строительства многоэтажных зданий. Геология и нефтегазоносность Западно-Сибирского мегабассейна (опыт, инновации): материалы десятой международной научно-технической конференции (посвященной 60-летию Тюменского индустриального университета) / Лотов А.А., Епифанцева Л.Р. - 2016. - С. 111-115.
26. Михалева А.Д. Влияние санкций на рынок жилой недвижимости в России / Вестник гражданских инженеров. 2017. - № 6 (53). - С. 260-266.
27. Никитина Е. С. Исследование рынка строительной индустрии в Красноярском крае / Молодой ученый. – 2018. – №16. – С. 161-163.
28. Онишина Е. А. К вопросу о понятии жилищного строительства / Онишина Е. А., Рыбалка М. В. ; под. общ. ред. Никитина Е. С., Коняхина Т. Б. - Молодой ученый. – 2017. – №14. – С. 367-370.
29. Строительство в России. 2018: Стат. сб. / Росстат. - М., 2018. – 119 с.

30. Семенихин В.В. Строительство. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2016. - 1439 с.
31. Солодилова Л.А. Пути обеспечения коммерческой рентабельности строительства многоэтажных жилых комплексов для населения определенного социального статуса / Наука, образование и экспериментальное проектирование. Труды МАРХИ: Материалы международной научно-практической конференции. Сборник статей. Редколлегия: Д.О. Швидковский, Г.В. Есаулов. 2017. - С. 525-528.
32. Смирнов Е.П. Проблемы оценки финансовой устойчивости застройщиков в рамках строительства многоэтажных зданий / Экономика и учет в строительстве. 2017. - № 12. - С. 3-9.
33. Стрелка С.С. Основные тенденции развития в строительстве многоэтажных многоквартирных домов / Стрелка С.С., Ратомская В.С., Захарченко О.В. Научные разработки: евразийский регион: Третья международная научная конференция теоретических и прикладных разработок. Монография. Ответственный редактор Д.Р. Хисматуллин. 2017. - С. 132-133.
34. Тимофеева Е.Е. Анализ современного состояния и региональных проблем планирования долевого строительства жилья. Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение / Тимофеева Е.Е., Острякова Ю.Е. - 2017. - №2 (50).
35. Хачатрян Г.А. Управление эффективностью предприятий строительной отрасли / Инновационные процессы в экономике и бизнесе: научный взгляд: Материалы II Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Кузнецовой И.В. Редакционная коллегия: д-р экон. наук, доцент Жулина Е.Г.; канд. экон. наук Хачатрян Г.А.; канд. экон. наук Холоднова А.В. 2017. - С. 141-147.

36. Хмелев А.В. Воздействие многоэтажного строительства на развитие экономической сферы. Современное коммуникационное пространство: анализ состояния и тенденции развития: материалы Международной научно-практической конференции: в 2 частях/ Хмелев А.В., Безменов М.А.; под редакцией И.В. Архиповой; Министерство образования и науки РФ, Новосибирский государственный педагогический университет. 2016. - С. 264-266.

37. Чугунова Ю.В. Долевое строительство: вопросы и проблемы государственного регулирования // УЭКС. 2017. - №7 (101).

38. Щеголькова Ю.В. Анализ эффективности реализации инвестиционного проекта жилищного строительства на примере многоэтажного жилого дома в г. Пензе // Аллея науки. 2017. - № 6. - С. 30-34.

39. Служба строительного надзора и жилищного контроля [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://krasnadzor.ru/>

40. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>

41. Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.krasstat.gks.ru>

42. Чудновец А.Ю. Применение накопительно-кредитной схемы финансирования обслуживания облигационного займа. Экономика и управление в современных условиях: материалы международной заочной научно-практической конференции / Чудновец А.Ю., Калининкова В.В. - Редактор: В.Ф. Забуга. 2014. С. 400-405.

43. Чудновец А.Ю. Накопительно-кредитная стратегия обеспечения «ударных» платежей по обслуживанию выпуска облигаций. Экономика и управление в современных условиях: материалы международной заочной научно-практической конференции / Сост. Т.А. Кравченко; НОУ ВПО

«Сибирский институт бизнеса, управления и психологии». - Красноярск, 2012.  
С. 360-362

44. Плисова А.С. Формирование двухуровневой финансовой конструкции реализации инвестиционного проекта комплексной многоэтажной застройки. Карта молодёжных научных проектов: Институт управления бизнес-процессами и экономики СФУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://research.sfu-kras.ru/sites/research.sfu-kras.ru/files/plisova.pdf>

# ПРИЛОЖЕНИЕ А Бухгалтерский баланс АО «Арбан»

Приложение № 1  
к Приказу Министерства  
финансов Российской  
Федерации от 02.07.2010 №  
66н  
( в ред. Приказа Минфина  
России от 05.10.2011 №  
124н, от 06.04.2015 № 57н)

## Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710001		
Организация Акционерное общество "Арбан"			по ОКПО	26	3	2018
				84176106		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7708658784		
Вид экономической деятельности Подготовка строительной площадки			ОКВЭД			
Организационно-правовая форма / форма собственности		Закртыые		43.12		
акционерные общества/Частная собственность			по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения: тыс. руб.			по ОКЕИ	6716		
Местонахождение (адрес) 660019, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Мусоргского, д.				384		

19, корп.стр 1

Пояснения 1	Наименование показателя 2	Код	На 31 декабря 20 17 г.3	На 31 декабря 2016 г.4	На 31 декабря 2015 г.5
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	39237	41266	35744
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	809 312	469 582	57 389
	Отложенные налоговые активы	1180	126	126	126
	Прочие внеоборотные активы	1190	1513527	1687956	8034466
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	2 362 202	2 198 930	896 725

<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	428 289	157 962	482 306
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	70 478	167 935	148 784
	Дебиторская задолженность	1230	1 350 250	845 578	696 368
	в том числе:				
3	Дебиторская задолженность инвесторов по оплате договоров долевого участия	1231	1 165 668	635 814	490 884
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	181 612	481 964	1 242 868
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 030 629	1 653 439	2 570 326
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 392 831	3 852 369	3 467 051

Форма 0710001 с. 2

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2017 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2016 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2015 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	31 000	31 000	31 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(50 392)	(108 564)	18 753
	Итого по разделу III	1300	(19 392)	(77 564)	49 753
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 279 412	1 784 329	2 203 904
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 735 288	1 806 628	865 516
	в том числе:				
4	Задолженность перед инвесторами по зарегистрированным в Регпалате договорам долевого участия	1451	1 735 288	-	865 516
	Итого по разделу IV	1400	4 014 700	3 590 957	3 069 420
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	397 523	338 976	347 878
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	397 523	338 976	347 878
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 392 831	3 852 369	3 467 051

Руководитель \_\_\_\_\_ Баранова А.В.

)

" \_\_\_ " марта 2018 г.

(расшифровка подписи)

# ПРИЛОЖЕНИЕ Б Отчет о финансовых результатах АО «Арбан»

Приложение № 1  
к Приказу Министерства  
финансов Российской  
Федерации от 02.07.2010 №  
66н  
( в ред. Приказа Минфина  
России от 05.10.2011 №  
124н, от 06.04.2015 № 57н)

## Отчет о финансовых результатах

\_\_\_\_\_ за 2017 г.

			Коды
Дата (число, месяц, год)	26	3	2018
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	84176106		
ИНН	7708658784		
ОКВЭД	43.12		
по ОКФС	6716		
по ОКЕИ	384		

Организация Акционерное общество "Арбан"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической \_\_\_\_\_ по деятельности Подготовка строительной площадки  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Закртыые  
 общества/Частная собственность  
 Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 20 17 г. <sup>3</sup> —	За 20 16 г. <sup>4</sup> —
	Выручка <sup>5</sup>	2110	15 371	10 754
5	в том числе: Выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика по организации строительства объекта	2111	-	10 754
	Себестоимость продаж	2120	( 28 668 )	( 14 374 )
6	в том числе: Расходы на содержание аппарата Заказчика-Застройщика	2121	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(13 297)	(3 620)
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(13 297)	(3 620)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	157	472
	Проценты к уплате	2330	( 225 521 )	( 120 529 )
7	в том числе: Начисленные и уплаченные проценты по банковским кредитам	2331	( 225 521 )	( - )
	Прочие доходы	2340	302 785	1 001

	Прочие расходы	2350	( 4 980 )	( 4 641 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	59 144	(127 317)
	Текущий налог на прибыль	2410	( 972 )	( - )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(54 283)	-
8	в том числе: Прочее (перенос 50% убытка за 2016г., и их гашение за счет текущей прибыли )	2461	(54 283)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 889	(127 317)

Форма 0710002 с. 2

Пояснения 1	Наименование показателя 2	Код	За 20 17 г. <sup>3</sup> —	За 20 16 г. <sup>4</sup> —
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода 6	2500	3 889	(127 317)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Баранова А.В.  
(подпись)

" 26 " марта 2018 г. (расшифровка подписи)

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом

Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".



Приложение № 1

к Приказу Министерства  
финансов Российской  
Федерации от 02.07.2010 №  
66н

( в ред. Приказа Минфина  
России от 05.10.2011 №

124н, от 06.04.2015 № 57н)

**Отчет о финансовых результатах**

\_\_\_\_\_ за 2016 г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710002
	Дата (число, месяц, год)	30 3 2017	
			84176106
Организация	Закрытое акционерное общество "Арбан"	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7708658784
Вид экономической	_____ по деятельности	Подготовка строительной площадки	ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытые		43.12
общества/Частная собственность		акционерные по ОКОПФ / ОКФС	6716
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	384

Пояснения 1	Наименование показателя 2	Код	За 2016 г. 3 —	За 2015 г. 4 —
	Выручка 5	2110	10 754	11 168
5	в том числе: Выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика по организации строительства объекта		10 754	11 168
	Себестоимость продаж	2120	( 14 374 )	( 24 557 )
6	в том числе: Расходы на содержание аппарата Заказчика-Застройщика		( - )	( (24 557) )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(3 620)	(13 389)
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 620)	(13 389)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	472	1 146
	Проценты к уплате	2330	( 120 529 )	( 68 437 )
7	в том числе: Начисленные и уплаченные проценты по банковским кредитам		( - )	( 68 437 )
	Прочие доходы	2340	1 001	128 502
	Прочие расходы	2350	( 4 641 )	( 15 855 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(127 317)	31 967
	Текущий налог на прибыль	2410	( - )	( 4 688 )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-

	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	(8 526)
8	в том числе: Прочее (перенос убытков: полностью за 2008г., 2010г. и 2011г., частично за 2012г., и их гашение за счет прибыли текущего 2013г.)		-	(8 526)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(127 317)	18 753

Форма 0710002 с. 2

Пояснения 1	Наименование показателя 2	Код	За 2016 г. <sup>3</sup> —	За 2015 г. <sup>4</sup> —
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода 6	2500	(127 317)	18 753
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Руководитель  
(расшифровка подписи)

Баранова А.В.

30 " марта 2017 г.

"

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом

Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**ПРИЛОЖЕНИЕ В Диплом I степени участника XV Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспектив Свободный-2019»**



SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

**ДИПЛОМ**

**I СТЕПЕНИ**

**НАГРАЖДАЕТСЯ**

*Плисова Алиса Сергеевна*

студент Института управления бизнес-процессами и экономики  
Сибирского федерального университета

*За доклад, успешно представленный  
на XV Международной конференции студентов, аспирантов и  
молодых ученых «Перспектив Свободный – 2019»*

И.о. ректора



В. И. Колмаков

Красноярск, 2019

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г Благодарственное письмо участника Круглого стола  
«Актуальные схемы финансирования в строительстве»**



SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

## **БЛАГОДАРСТВЕННОЕ ПИСЬМО**

**СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

благодарит

***ПЛИСОВУ АЛИСУ***

студентку группы ЭА15-11Б

**за активное участие в организации и проведении Круглого стола  
«Актуальные схемы финансирования в строительстве».**

Выражаем Вам глубокую благодарность за качественную работу.

Ректор СФУ



В.И. Колмаков



Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Институт управления бизнес-процессами и экономики  
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. Кафедрой доц., канд. экон. наук

 / А.Ю. Чудновец/

«03» Июля 2019 г.


## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09 «Экономика предприятий и организаций

(строительство)»

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА ДЛЯ  
МНОГОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ АО "АРБАН")

Научный руководитель

  
подпись

доц., канд. экон. наук  
должность, ученая степень

А.Ю. Чудновец  
инициалы, фамилия

Выпускник

  
подпись

А.С. Плисова  
инициалы, фамилия

Нормоконтролёр

  
подпись

ассистент  
должность  
ученая степень

М.Ю. Жуков  
инициалы, фамилия