

Министерство народного образования БССР
Брестский политехнический институт
Кафедра экономики и организации
производства

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по переводу строительных бригад на
арендный подряд
для студентов строительных специаль-
ностей всех форм обучения

Брест 1990

Министерство народного образования БССР
Брестский политехнический институт
Кафедра экономики и организации
производства

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по переводу строительных бригад на
арендный подряд

для студентов строительных специаль-
ностей всех форм обучения

Утверждено на ученом совете
строительного факультета,
протокол № 5 от 2 апреля,
1990 года

Брест 1990

УДК 725(07)

Методические указания разработаны в соответствии с требованиями определенными Основами законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде с учетом опыта работы строительных организаций и предназначены для использования студентами строительных специальностей в курсовом и дипломном проектировании, а также при выполнении научно-исследовательских работ.

Составители: зам. управляющего по экономике стройтреста № 8

Изаровский П.Н.

Радчук А.П., к.т.н., доцент.

Кочурко А.Н., к.э.н., доцент.

Рецензенты: д.т.н. проф., зав.кафедрой ОиУС БПИ Лысов В.П.

зав. отделом эконом. и социолог. исследований
института Брест НИИТИ сельстроя, Григорьев В.Ф.

Общие положения.

Практика развития хозяйственного расчета в строительных организациях, обладающих правами социалистического предприятия, показала, что такие организации не могут эффективно работать без создания условий, когда в конечных результатах своего труда будут заинтересованы все участники строительства. При коллективном подряде (I и II модели хозрасчета) материальное стимулирование зависит от результатов работы организации в целом. При таком обезличивании дохода бригады остаются по существу, безразличными к росту эффективности. Незначительный рост производительности труда, происходящий на первом этапе внедрения коллективного подряда, в настоящее время приостановился. В то же время перевод на арендный подряд низовых трудовых коллективов показал, что эффективность их труда повысилась на 40-70%, в бригадах появилась заинтересованность в снижении продолжительности выполнения работ, ликвидации непроизводительных затрат.

Перевод строительных подразделений на арендный подряд требует разработки методики определения арендной платы строительно-монтажному тресту от доходов бригады.

Цель и задачи арендного подряда.

Целью арендного подряда является развитие инициативы и хозяйственной предприимчивости, мобилизация внутрипроизводственных резервов, самоуправление членов трудового коллектива, роста материальной заинтересованности и повышение на этой основе эффективности строительного производства.

Сохраняя плановый порядок деятельности, когда известно, что из чего и когда строить, арендное подразделение имеет возможность вести свою производственно-хозяйственную деятельность самостоятельно, решая вопросы организации производства, труда и отдыха своих работников в соответствии с нормами существующего законодательства.

Строительное управление (бригада), являясь структурным подразделением (единицей) треста, выполняет государственное плановое задание, составляющее не менее 90% объема работ. Остальную часть строительной продукции, при условии ^{выполнения} госзаказа, подразделение имеет право выполнять на основе прямых договоров.

В дальнейшем, в связи с увеличением числа арендных строительных организаций и их подразделений, объем госзаказа будет

снижаться. То есть будет происходить постепенное раз-сударствление собственности и, как одна из форм этого процесса - передача (выкуп) собственности арендным коллективом, на что и нацеливает Закон о собственности в СССР, принятый в марте 1990г.

При такой форме хозяйствования самостоятельность в распределении фонда оплаты труда позволяет оплачивать труд каждого работника в зависимости от его вклада в результат общего дела, не ограничивая его заработок рамками тарифных ставок и должностных окладов. Это, в свою очередь, дает возможность повысить заинтересованность всех и каждого в конечных результатах своего труда.

Экономические основы арендного подряда.

Хозяйственная деятельность арендного подразделения производится на базе модифицированной второй модели хозяйственного расчета, основанной на распределении дохода, полученного после возмещения из выручки бригады материальных затрат, отчислений в бюджет, вышестоящей организации и прочих расходов.

Арендным отношениям на уровне отдельного подразделения присуща следующая формула формирования единого фонда оплаты труда (ЕФОТ)

$$E_{\text{ФОТ}} = B - M - A_{\text{п}}$$

B - сумма выручки за выполненные строительно-монтажные работы;
 M - материальные затраты на производство строительно-монтажных работ;

$A_{\text{п}}$ - сумма арендной платы, которую арендатор должен перечислять тресту.

Сумма арендной платы арендного подразделения (бригады) тресту будет равна:

$$A_{\text{п}} = (П_{\text{А}} + П_{\text{Ф}} + П_{\text{ТР}} + П_{\text{К}}) + (П_{\text{Б}} + П_{\text{М}}) + (П_{\text{ПНТ}} + П_{\text{СР}});$$

Из полного дохода:

$П_{\text{А}}$ - платежи на содержание аппарата управления организации;

$П_{\text{Ф}}$ - плата за производственные фонды;

$П_{\text{ТР}}$ - плата за трудовые ресурсы;

$П_{\text{К}}$ - плата за пользование краткосрочным кредитом.

Из расчетного дохода:

$П_{\text{Б}}$ - плата в государственный и местный бюджет;

P_M - отчисления в централизованные фонды министерства.

Из хозрасчетного дохода:

$P_{ПНТ}$ - плата в фонд развития производства, науки и техники;

$P_{СР}$ - плата в фонд социального развития.

Для сельских строительных организаций системы Белсель-строя вместо $P_{Ф}$ и $P_{Тр}$ вводится плата за производственный потенциал $P_{ПП}$.

Вместо фонда развития производства, науки и техники и фонда социального развития в организации может существовать единый фонд производственного и социального развития

$$P_{ПСР} = P_{ПНТ} + P_{СР}$$

Такая формула определения арендной платы характерна для внутрипроизводственной аренды, когда арендодатель работает в условиях П модели хозрасчета. Если же арендодатель (например МПМК или строительномонтажный трест) работает в условиях I модели хозрасчета, то арендная плата исчисляется по тем же составляющим, но из прибыли (соответственно из балансовой, расчетной и хозрасчетной).

Договорные отношения между арендодателем и арендатором.

Деятельность арендного подразделения основывается на принципах, определенных Законом о государственном предприятии и Основами законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде.

Перевод подразделения (бригады) треста на арендный подряд оформляется приказом управляющего трестом на основании решения коллектива подразделения. Основой взаимоотношений арендного подразделения и арендодателя является договор арендного подряда. В качестве арендодателя при заключении договора арендного подряда с бригадой выступает СУ, которое заключает договор от имени треста. Согласно договору арендного подряда в распоряжение бригады на длительный срок передаются основные производственные фонды. Согласно календарным планам и графикам производства работ бригаде-арендатору устанавливаются задания по вводу объектов и завершению этапов работ, а также задания по объему строительномонтажных работ в стоимостном выражении. Строительное управление обеспечивает бригаду-арендатора проектно-сметной документацией, строительными машинами, материалами, конструкциями и изделиями в соответствии с графиками комплек-

тации на объемы госзаказа. Члены бригады-арендатора пользуются фондом социального развития наравне с работником основного производства.

Договором могут быть предусмотрены штрафные санкции к каждой из договорных сторон, применяемых при несоблюдении конкретных договорных обязательств.

Договор может быть расторгнут по инициативе одной из договорных сторон, но при согласии обеих сторон.

Рассмотрим конкретный пример. Бригада-арендатор (бригадир т. Северничик И.Н.), работающая в СУ-83 стройтреста № 8, должна выполнить основные строительно-монтажные работы на строительстве 5-ти этажного, кирпичного 89 квартирного жилого дома по ул.Набережной в г. Бресте. Плановая выручка (договорная цена) от производства СМР по объекту составит 527,58 тыс. руб., в том числе стоимость строительно-монтажных работ - 488,5 тыс.руб. и средства, выплачиваемые заказчиком в качестве компенсации - 39,08 тыс.руб. Плановые материальные затраты (стоимость материалов, необходимых для производства работ, затраты по эксплуатации машин и механизмов, участковые накладные расходы и прочие затраты) определены из сметной документации. Для стройтреста № 8 общий норматив накладных расходов составляет 12,9% от объема СМР, из них 60% необходимы для содержания аппарата управления треста и управления, 40% - участковые накладные расходы (см.табл.1). Прямые затраты по рассматриваемому объекту составляют 79,7%, в том числе основная зарплата рабочих 12%. Таким образом материальные затраты составят:

$$M = 488,5 \times (0,797 - 0,12) + 488,5 \times 0,129 \times 0,4 = 355,92 \text{ тыс. руб.}$$

Полный плановый доход бригады будет равен

$$D = 527,58 - 355,92 = 171,66 \text{ тыс.руб.}$$

Сумма фиксированных платежей бригады по объекту из величины полного дохода, определяется в следующем порядке:

1. Отчисления на содержание аппарата управления треста за счет накладных расходов определяются по уровню, сложившемуся в организации из данных бухгалтерского учета. В расчет принимается часть накладных расходов, направляемая на административно-хозяйственные нужды организации в целом (часть I счета № 26 в журнале-ордере № 10-С). В рассматриваемом примере, для треста «8 админи-

стативно-хозяйственные расходы составляют 60% от общей суммы накладных, которые планируются в объеме 12,9% от объема СМР собственными силами.

$$П_A = 488,5 \times 0,129 \times 0,6 = 37,81 \text{ тыс. рублей.}$$

2. Производится расчет платы за производственные фонды.

В 1990 году себестоимость основных производственных фондов строительного назначения в тресте №8 (исключая основные фонды завода железобетонных изделий, имеющего свой баланс), составляют 7132 тыс. рублей. Данная величина распределяется по объектам пропорционально плановым затратам по статье сметы "Затраты по эксплуатации машин и механизмов". По строительному тресту №8 эти затраты составляют 2462 тыс. рублей, по рассматриваемому объекту - 47,32 тыс. рублей. Средняя годовая стоимость основных производственных фондов, относящихся к бригаде-арендатору, составит:

$$\frac{7132}{2462} \times 47,32 = 137,08 \text{ тыс. руб.}$$

Средне-годовая величина собственных оборотных средств треста равна 4793 тыс. руб. и распределяется по возводимым объектам пропорционально плановому объему строительного-монтажных работ (готовый строительный продукт). В целом по тресту годовой объем СМР (готовый строительный продукт) равен 25415 тыс. руб. Объем арендованных оборотных средств бригады-арендатора будет составлять:

$$\frac{4793}{25415} \times 488,5 = 92,12 \text{ тыс. руб.}$$

Для определения суммы платы за производственные фонды полученную их средне-годовую стоимость умножим на норматив платы за фонды, равный 2%, установленный тресту министерством (см. таблицу I).

$$(137,08 + 92,12) \times 0,02 = 4,58 \text{ тыс. руб.}$$

В связи с тем, что, согласно календарному плану, строительные-монтажные работы по объекту (общестроительные работы по возведению надземной части цеха) бригада выполняет за 9 месяцев, то норматив платы соответственно умножим на 9/12 т.е. на 0,75:

$$П_Ф = 4,58 \times 0,75 = 3,41 \text{ (тыс. руб.)}$$

3. Рассчитывается плата за трудовые ресурсы. Среднегодовая численность работающих в тресте № 8 с учетом обслуживающего персонала объектов социально-бытового назначения (ЖИТБ, детские сады и др.) составляет 3242 человека, в том числе специалистов и служащих 509 человек. Непосредственно в основном и подсобно-вспомогательном производстве заняты 2390 человек, которые и зарабатывают средства для платежей.

Платы за трудовые ресурсы установлены в размере 300 рублей за одного рабочего и 600 рублей - за специалистов и служащих в год.

Таким образом всего по тресту плата за трудовые ресурсы составит $(2733 \times 0,3) + (509 \times 0,6) = 1125,3$ тыс. рублей.

Средняя по тресту плата за одного работника, занятого в производстве, будет равна $1125,3 : 2390 = 471$ рубль.

В зависимости от специализации организации объективно складывается разный уровень доходности в расчете на одного работника. Для учета этого вводится поправочный коэффициент при расчете платы за трудовые ресурсы (K_d). Для треста № 8 средний доход на одного работника 5370 рублей в год. ($K_d = 1,0$). Для общестроительного управления (СУ-83) доход на одного работника составит 6450 руб. ($K_d = 1,2$).

Коэффициенты доходности по управлениям представлены в табл.2. При расчете платы за трудовые ресурсы для организаций Белсельстроя принимать $K_d = 1$.

Так как в бригаде т.Северничка Н.П. на данном объекте занято 19 человек в течение девяти месяцев, то для включения в арендную плату принимаем плату за трудовые ресурсы, равную:

$$T_{тр.} = 0,471 \times 1,2 \times 19 \times 0,75 = 8,054 \text{ тыс. руб.}$$

Для государственно-кооперативных организаций системы Белсельстроя применяется показатель "плата за производственный потенциал" ($P_{пп.}$), который объединяет два показателя "плата за фонды" и "плата за трудовые ресурсы", в части платы за рабочих.

Производственный потенциал организации - это сумма фактической среднегодовой стоимости основных производственных фондов по всем видам деятельности и оценки трудовых ресурсов. При этом оценка трудовых ресурсов - это есть произведение фактической среднесписочной численности работников на общественный фондовый эквивалент одного рабочего (16000 рублей на рабочего).

Так, производственный потенциал треста в нашем примере, (если бы в расчет велся для организации Белсельстроя), равен,
 $7132 + (3242 - 509) \times 16,0 = 50860,0$ тыс.руб.

Плата за специалистов и служащих $509 \times 0,6 = 305,4$ тыс.руб.
 Плата в бюджет производится по стабильному нормативу к производственному потенциалу, который рекомендуется принимать по конкретной организации.

Например, при нормативе 0,76% годовая плата за производственный потенциал:

$$П_{пп} = 50860,0 \times 0,76 = 386,536 \text{ тыс.руб. в целом по тресту}$$

$$П_{ф} + П_{т} = П_{пп} + П_{т} = 386,536 + 305,4 = 690,936 \text{ тыс.руб.}$$

Плата за производственный потенциал бригады-арендатора в соответствии с долей объема СМР $690,936 \times \frac{488,5}{25415} = 13,28$ (тыс.руб.)

4. Определим плату за пользование краткосрочным кредитом банка, выдаваемым под незавершенное производство. Для этого рассчитывается норматив платы за кредит в среднем по организации (СУ, ЦМК) от себестоимости работ, выполняемых собственными силами. Например, для СУ-83 за 1989 г. себестоимость составляла 79,7% от объема СМР. Средняя плата за год 15,06 тыс.руб. Объем работ, выполняемый управлением собственными силами, составляет 3500 тыс.руб. Тогда норматив платы за кредит

$$Н_{к} = \frac{15,06}{3500 \times 0,797} = 0,0054$$

Плата за кредит в арендной плате бригады составляет :

$$П_{к} = 488,5 \times 0,797 \times 0,0054 = 2,1 \text{ тыс.руб.}$$

Расчетный доход бригады арендатора составит:

$$Д_{р} = 171,66 - 37,81 - 3,44 - 8,054 - 2,1 = 120,256 \text{ тыс.руб.}$$

5. Отчисления от расчетного дохода по плановым нормативам:

а) в союзный и местный бюджет

(трест № 8 - 15,68%, организации Белсельстроя освобождены, см.табл.1).

$$П_{б} = 120,256 \times 0,1568 = 18,85 \text{ тыс.руб.}$$

б) в фонд министерства (5,5% для треста №8)

$$П_{м} = 120,256 \times 0,055 = 6,61 \text{ тыс.руб.}$$

6. Хозрасчетный доход бригады-арендатора составит:

$$Д_{х.р.} = 120,256 - 18,85 - 6,61 = 94,796 \text{ тыс.руб.}$$

7. Отчислен в централизованные фонды арендодателя:

а) в фонд развития производства науки и техники по нормативу от хозрасчетного дохода (для треста №8 - 6,85% см. табл. I).

$$Ц_{п} и НТ = 94,796 \times 0,0685 = 6,5 \text{ (тыс.руб.)}$$

б) в фонд социального развития треста (для треста №8 - 15,13%

$$П_{ср} = 94,796 \times 0,1513 = 14,34 \text{ (тыс.руб.)}$$

Часть хозрасчетного дохода, остающаяся в распоряжении бригады-арендатора: $94,796 - 6,5 - 14,34 = 73,956 \text{ тыс.руб.}$

Таким образом в договоре арендного подряда в нашем примере должна быть утверждена сумма фиксированной арендной платы в размере 97704 рубля.

$$37,81 + 3,44 + 8,054 + 2,1 + 18,85 + 6,61 + 6,5 + 14,34 = 97,704 \text{ тыс.руб.}$$

Данная сумма должна быть выполнена бригадой независимо от результатов деятельности и величины фактического дохода. Следовательно, увеличение хозрасчетного дохода, остающегося в распоряжении бригады-арендатора, представляющего собой единый фонд оплаты труда, может быть достигнуто за счет снижения материальных затрат по сравнению с плановыми при том же объеме СМР и за счет сокращения продолжительности выполнения работ.

Расчеты по оплате труда с членами бригады-арендатора включают ежемесячное авансовое начисление заработной платы с окончательным расчетом после сдачи объекта, когда будет определен фактический доход.

Авансовое начисление заработной платы может производиться по одному из направлений:

- строго по расценкам, тарифным ставкам и должностным окладам без ежемесячного поощрительного фонда;

- с формированием авансового месячного фонда оплаты труда бригады по нормативу от объема выполненных работ (или от дохода, если есть возможность определять его ежемесячно) с распределением его по принятой в организации системе. (См. методические указания /3/).

Технико-экономические показатели бригады.

1. Количество рабочих в бригаде, чел. Принимается исходя из среднесписочного числа рабочих по предыдущему году (данные отдела кадров)

$$N = 19 \text{ чел.}$$

2. Количество дней работы бригады на объекте, принимается по календарному плану

$$T = 198 \text{ дней} \quad (9 \text{ месяцев})$$

3. Начало работы бригады на объекте 2.01.1990 г.

4. Окончание работы бригады на объекте 30.09.1990 г.

5. Плановая выручка за выполненные работы на объекте, принимается равной договорной цене (т.е. сметная стоимость строительно-монтажных работ и средства, выплачиваемые заказчиком в качестве компенсации)

$$C_{п.в.} = 527,58 \text{ тыс.руб.}$$

6. Объем строительно-монтажных работ

$$C_{СМР} = 488,5 \text{ тыс.руб.}$$

7. Объем фиксированной арендной платы арендодателю

$$A_{п} = 97,704 \text{ тыс.руб.}$$

8. Полный плановый доход бригады

$$D_{п} = 171,66 \text{ тыс.руб.}$$

9. Хозрасчетный доход бригады

$$D_{х.р.} = 94,796 \text{ тыс.руб.}$$

10. Единый фонд оплаты труда

$$EФОТ = 73,966 \text{ тыс.руб.}$$

11. Плановая трудоемкость на выполнение работ на объекте

$$Q = N \times T = 19 \times 198 = 3662 \text{ чел.дн.}$$

12. Плановая выработка на 1 чел.день

$$B = \frac{C_{СМР}}{Q} = \frac{488,5}{3662} = 133 \text{ руб./чел.день}$$

Сочетание самостоятельности и экономической ответственности создает условия, при которых благополучие бригады - арендатора полностью зависит от результатов труда. Повышая эффективность своей работы бригада может существенно пополнить свой доход и будет иметь дополнительный источник роста фонда оплаты труда.

При расчете арендных платежей для бригады-арендатора на реальный объект студентам целесообразно пользоваться нормативами отчислений подрядной строительной организации в текущем году. Данные показатели выбираются во время II-ой производственной и преддипломной практики.

В таблице I представлены нормы и нормативы отчислений в Брестском строительном тресте № 8 и Брестском областельстрое применяемые в 1990 году.

Таблица I

Нормы и нормативы отчислений

№ п/п	Наименование	Норматив		Примечание
		стр. тр. № 8	обл. сельстрой	
1.	Норматив платы за производственные фонды и оборотные средства	2% от среднегодовой стоимости фондов	0,76% от производст. потенциала	
2.	Норматив платы за трудовые ресурсы:			
	рабочие	300руб.		в год на 1 чел
	специалисты и служащие	600руб.		
3.	Норматив платы за краткосрочный кредит	0,54% <i>от суммы займа</i>	определяется отдельно для каждого ИМК	
4.	Норматив платы на содержание аппарата управления треста	7,74% СМР	8,12% от объема СМР	
5.	Норматив отчислений в государственный и местный бюджеты	15,68%	-	
6.	Норматив отчислений в фонд министерства	5,5%	14,4% от расчетного дохода	от расчетного дохода
7.	Норматив отчислений в ФРП, НИТ треста	6,85%		от хозяйственного дохода
8.	Норматив отчислений в фонд социального развития	15,13%	23,2%	

Таблица 2

Средне-одовые данные о доходе
на I работника по строительным управлениям
стр.треста №8 г.Бреста

№ п/п	Стр.управления	Доход на I работника в руб.	К-т доходуности К _ц	Основные виды выполняемых работ, возводимые объекты
1.	СУ-32	6680	1,24	промышленные объекты
2.	СУ-33	4510	0,84	отделочные работы
3.	СУ-83	6450	1,20	промышленные объекты
4.	СУ-98	4461	0,83	объекты здравоохранения, общественные здания
5.	СУ-116	6924	1,29	жилье здания, объекты соцкультбыта
6.	СУ-158	7000	1,30	благоустройство, инженерные сети, каркасы промышленных объектов
7.	УМ-127	5715	1,06	нулевые циклы
8.	СУ-245	8136	1,51	сети, нулевые циклы, объекты соцкультбыта
9.	СУ-262	5817	1,08	коробки домов из монолитного бетона, объекты соцкультбыта, жилые здания
10.	СУ-182(г.Кобрин)	2803	0,52	Промышленные объекты, жилые здания

Л И Т Е Р А Т У Р А

1. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде. М., Правда, 1 декабря 1989 г.
2. Временное положение о деятельности комплект бригады СУ-6 треста Мосстрой №1 ПСО "Мосстрой" на арендном подряде в условиях экономического эксперимента /билетень строительной техники. - 1989. №5.
3. Методические указания по разработке документации оперативно-планирования работы бригад в условиях коллективного подряда при П-ой модели хозяйственного расчета в курсовом и дипломном проектах. Брест, БрПИ, 1989.

УЧЕБНОЕ ИЗДАНИЕ

Составители: Иваровский Павел Никитич
Радчук Анатолий Петрович
Кочурко Анатолий Николаевич

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по переводу строительных бригад на арендный
подряд для студентов строительных специаль-
ностей всех форм обучения

Ответственный за выпуск: Радчук А.П.

Редактор Строкач Т.Б.

Подписано к печати 2.04.90 г. Формат 60x84/16. Бумага мн. апп.
Печать офсетная. Усл. п. л. 0,93. Уч. п. л. 1,0. Тираж 150 экз.
Заказ № 317. Бесплатно. Отпечатано на ротапринтере Брестского
политехнического института. 224017. Брест, ул. Московская, 267.