

В предыдущих (44, 45, 46, 47) номерах "ЭЖ" в рубрике "Азбука бизнес-плана" была рассмотрена следующая разделы бизнес-плана промышленного предприятия: резюме, меморандум конфиденциальности, описание предприятия и отрасли, описание продукции, маркетинг-план, инвестиционный, производственный и организационный планы. Нынешней публикацией эксперты консультационной фирмы АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь" продолжают рассказ о рекомендуемой структуре данного документа.

Финансовый план является ключевым разделом бизнес-плана и просчитывается по результатам прогноза производства и сбыта продукции. При его разработке должны быть учтены характеристики среды, в которой предполагается реализация инвестиционного проекта:

## АЗБУКА БИЗНЕС-ПЛАНА. ХВАТИТ ЛИ ДЕНЕГ?

- налоговые условия (перечень видов налогов, ставки налогов и сроки их выплаты, тенденции изменения);
- изменение курса валют, по которым ведется расчет проекта;
- дифференцированная инфляционная характеристика среды;
- дата начала и время реализации проекта;
- горизонт расчета проекта.

Составление финансового плана рекомендуется делать с применением: какого-либо из известных на сегодняшний день программных продуктов (Project Expert, COMFAR и другие).

Финансовый план включает три документа: Отчет о прибылях и убытках, План-баланс и Отчет о движении денежных средств.

Отчет о прибылях и убытках отражает операционную деятельность предприятия в текущий период проекта. С его помощью можно определить размер получаемой предприятием прибыли в определенный период времени.

План-баланс показывает финансовое состояние предприятия на конец рассчитываемого периода времени. Из анализа данного документа можно сделать вывод о росте активов и об устойчивости финансового положения предприятия (реализующего проект) в конкретный период времени.

Отчет о движении денежных средств отражает

формирование и отток денежной наличности, а также остатки денежных средств предприятия в динамике от периода к периоду.

На основе результатов этих трех документов проводится анализ финансовых ресурсов предприятия и выбирается одна из схем финансирования инвестицион-

ного проекта, среди которых часто используются в практике промышленных предприятий следующие:

- получение финансовых ресурсов путем выпуска акций (наиболее распространенная и предпочтительная форма финансирования в первоначальный период реализации крупных проектов). Акционерный капитал формируется путем эмиссии обыкновенных и привилегированных акций;
- долговое финансирование (долгосрочные кредиты в коммерческих банках, кредиты в государственных структурах, ипотечные ссуды, частное размещение долговых обязательств). При выборе этого варианта необходимо учитывать ситуацию на кредитном рынке, условия получения кредитов (кредитная ставка, сроки истечения долговых обязательств, условия по обслуживанию долга);
- лизинговое финансирование (например, когда лизинговая компания приобретает у изготовителя основные средства, а затем сдает их предприятию во временное пользование).

Сумма собственного и заемного капитала должна быть достаточной для покрытия отрицательной величины денежных средств в любой период времени проекта.

Каждая из альтернативных схем финансирования должна быть просчитана и оценена по последствиям ее применения.

Система показателей эф-

фективности инвестиционного проекта представлена двумя группами: показатели финансового состояния предприятия и показатели эффективности инвестиций, рассчитанные по выбранной ставке дисконтирования.

Первая группа показателей характеризует эффективность оперативной деятельности предприятия в ходе реализации инвестиционного проекта — прибыльность проекта, рентабельность капитала, показатели финансовой деятельности (ликвидности и финансовой устойчивости).

Вторая группа характеризует эффективность инвестиций в проект:

- срок окупаемости (показывает время возврата вложенных средств и характеризует риск проекта);
- чистая приведенная величина дохода (отражает масштабы проекта и размер дохода от нового производства);
- индекс прибыльности (характеризует прибыльность проекта);
- внутренняя норма рентабельности (характеризует доходность инвестиций) является главным оценочным показателем эффективности инвестиционного проекта.

При расчете данных показателей часто вызывает затруднения выбор ставки дисконтирования. При ее определении обычно ориентируются на существующую или ожидаемую ставку по банковским кредитам или депозитам, или на субъективную оценку, основанную на опыте инвестора. Важным моментом в этом случае является учет риска (в виде поправки к уровню процентной ставки). Для проектов промышленных предприятий величина ставки дисконтирования определяется типом инвестиций и находится в диапазоне от 0 до 25 процентов.

В очередном номере "ЭЖ" будут рассмотрены заключительные разделы бизнес-плана. Получить навыки составления данного документа для предприятий различных сфер деятельности (действующей и планируемой промышленного предприятия, строительной организации, лизинговая компания и так далее) можно на ближайшем (26-27 декабря 1995 года) ежемесячном семинаре "Планирование и анализ эффективности инвестиций", проводимом АИИ-ИНВЕСТ еженедельника "Экономика и жизнь".

Дополнительная информация по тел.: (095) 209-19-76; 209-29-50.

# ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

С введением новейшего законодательства, регулирующего право собственности, отношения общей собственности в многоквартирных жилых домах не претерпели значительных изменений.

Во многом подобная ситуация складывается и с жильем в многоквартирных домах. Вместе с тем отношения общей собственности в них более многообразны, поскольку предметом права собственности здесь выступают не только жилые помещения, но и иная недвижимость, находящаяся в жилищной сфере.

Отношения общей собственности в многоквартирных домах можно рассматривать с различной степенью детализации, располагая их на различных уровнях. Одна и та же квартира может принадлежать двум или более лицам на праве общей собственности. При этом воз-

### Наши консультации

можно как долевать, так и совместная собственность на жилье. Эти отношения общей собственности условно можно назвать внутренними, поскольку они складываются между собственниками одного объекта (квартиры, комнаты). Отношения общей собственности на лестницы, лифты, подвалы, коридоры и другие места общего пользования, складывающиеся между собственниками одного жилого помещения, с одной стороны, и другими собственниками недвижимости в жилищной сфере — с другой стороны, условно можно назвать внешними отношениями общей собственности в многоквартирном доме, то есть отношениями между собственниками квартир в одном жилом доме по поводу объектов общего пользования.

В статье 244 Гражданского кодекса РФ предусматривается возможность объединения имущества, находящегося в собственности различных лиц. Применительно к имуществу, не относящемуся к жилью в многоквартирных домах, такое объединение происходит не по воле субъекта, а как бы автоматически. Точнее говоря, общая собственность на лестничные площадки, крышу, фундаменты и так далее возникает как следствие того, что физическое или юридическое лицо приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме.

Другими словами, лицо направляет свою во-

лю на возникновение права на конкретное жилое помещение, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов (лестницы, лифты и прочее), одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение, возникает право общей собственности на коридоры, крышу, подвалы и так далее. Приобретается такое право независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения, то есть не имеет значения, знал ли он, что, приобретая квартиру одновременно вступает в отношения общей собственности, желал того или нет.

Владение и пользование имуществом, не отнесенным к жилью, но расположенным в многоквартирном доме и находящимся в общей собственности, осуществляются по соглашению всех собственников жилого дома и иной недвижимости в жилищной сфере, а при его отсутствии — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). В случае создания объединения собственников часть правомочий по отношению к доле в общей собственности каждого его члена делегируется объединению. При этом следует иметь в виду, что такое делегирование не влияет на положение собственника — сам собственник недвижимости в жилищной сфере не лишается права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением.

В соответствии с п. 2 ст. 252 ГК РФ участники общей долевой собственности имеют право выдел своей доли. Данное правило к многоквартирному дому применено быть не может, поскольку та часть многоквартирного дома, которая не относится к жилой, предназначена для обслуживания жилых помещений и в силу ст. 17 ГК РФ является принадлежностью, а потому следует судьбе главной вещи — жилья. Право на выдел своей доли из общей собственности в многоквартирном доме каждому из собственников принадлежит лишь частично. Обусловлено это существованием самого образования, именуемого кондоминиумом.

П. КРАШЕНИННИКОВ  
начальник Управления гражданского  
экономического законодательства  
Минюста России

(Окончание следует)

Неограниченные  
возможности  
ограниченно  
конвертируемых  
валют



Покупка и продажа валют  
стран СНГ и Балтии

Бесплатное открытие любых  
счетов, в т.ч. мультивалютных

Ускоренные платежи  
(1—3 банковских дня)

Отсутствие комиссионных

Форвардные контракты  
и депозиты в украинских  
карбованцах,  
белорусских рублях  
и казахстанских тенге

Телефоны для юр. лиц:  
(095) 155-42-38, 152-56-13;  
для кредитных учреждений:  
(095) 258-32-54, 258-32-55.  
Многоканальный справочный  
телефон: (095) 943-51-01



**БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ**  
ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ РОССИИ

Генеральная лицензия № 324

## ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ СВОИ ИНВЕСТИЦИИ?

АИИ-ИНВЕСТ еженедельника  
"Экономика и жизнь"

представляет вашему вниманию:

Универсальная компьютерная программа Project Expert для Windows — ваш профессиональный

БИЗНЕС-ПЛАН по международным стандартам:

- Business Plan Guide (русская версия) — 995 USD
- Business Plan Guide (английская версия) — 995 USD
- Biz Planner (версия для промышленных предприятий) — 590 USD
- Project Questionnaire (многокритериальная экспертная оценка) и Project Risk (анализ факторов риска) — 120 USD

Все цены включают НДС и спецналог. Оплата по курсу ММВБ на дату платежа.

- Москва (095) 209-29-50; 209-29-68
- Демонстрация программы:
- Алма-Ата (3272) 42-67-30
- Астрахань (8512) 22-63-71
- Баку (8922) 93-06-65
- Екатеринбург (3432) 56-99-32
- Киев (0422) 26-20-25
- Липецк (0742) 24-55-65
- Орел (3532) 35-68-03
- Петрозаводск (81400) 4-74-09
- Польск (3422) 62-59-50, 64-03-29
- Санкт-Петербург (812) 294-80-89; 345-31-96
- Самара (8462) 36-97-22
- Стиральск (8652) 34-65-68
- Ярославль (0852) 23-45-31

По электронной сети: (095) 257-37-21

Приглашаем дилеров