

**В.М.МАРОЧКИНА,**  
кандидат экономических наук, доцент  
(Белорусский государственный  
экономический университет)

## **ФИНАНСОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

Начиная с 1991 г. в Республике Беларусь активно ведутся работы по разработке нормативных актов, регламентирующих проведение в жизнь жилищной реформы. Принято постановление СМ БССР "О концепции жилищного строительства в Белорусской ССР", обсуждены на заседании Президиума Совета Министров Республики Беларусь Основы государственной жилищной политики в новых экономических условиях.

Началась разработка национальной программы по удовлетворению потребностей граждан в жилых помещениях. Принятие данного основополагающего документа потребует корректировки Жилищного кодекса республики, внесения изменений в систему платы за пользование жильем и финансового обеспечения жилищного строительства, разработки для этой отрасли, по существу, новой финансово-кредитной политики.

Сущность будущих изменений в жилищной политике связана с развитием рыночных отношений на базе социальных гарантий. Это предполагает установление границ бесплатности жилья, развития кооператива к нему отношения и предоставления всем семьям права покупать и строить его. В результате ожидается преодоление социального неравенства и координации притязания людей на лучшие жилищные условия с реальными возможностями их удовлетворения.

Центр тяжести государственной жилищной политики будет перенесен с распределения на создание условий для более свободного перелива в жилищное строительство труда и капитала. Жилье, включенное в общую систему рыночных отношений, будет беспрепятственно продаваться и покупаться, уменьшатся расходы соответствующих бюджетов, так как содержание и ремонт жилья станут заботой его владельцев. В конечном счете ожидается, что рынок жилья будет не только стимулировать рост строительства, но и улучшить использование существующего фонда.

Перестройка жилищных отношений будет происходить поэтапно. Новые подходы к финансированию отрасли, особенно в части текущего содержания жилищного фонда, проявились уже при формировании бюджета республики на 1993 г. На текущее содержание и капитальные

ремонт жилищного фонда выделено 49 млрд руб., что в 4 раза превышает уровень прошлого года. С целью сокращения потребности отрасли в бюджетном финансировании к концу года предусматривается поэтапное увеличение тарифов по всем видам деятельности жилищно-коммунального хозяйства с таким расчетом, чтобы они покрывали не менее 20-25% фактической стоимости услуг (в настоящее время только 5-10%). В связи с предполагаемым ростом расходов населения на оплату жилья и коммунальных услуг в бюджете предусмотрены дополнительные расходы в размере 5,6 млрд руб. на предоставление льгот малообеспеченным слоям населения. Конкретный размер льгот и категории населения, которым они должны предоставляться, будут определяться на местах.

Анализ принятых решений о финансировании отрасли на 1993 г. свидетельствует о сохранении действующего ранее порядка финансирования из бюджета. Главным его недостатком является то, что выделение средств из бюджета на сумму превышения расходов над собственными доходами не заинтересовывает организации в мобилизации внутренних ресурсов, использовании кредитов и экономном использовании выделяемых средств. Очередное повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги по-прежнему не решает проблемы рентабельной работы отрасли. Уровень эксплуатационных расходов организаций в настоящее время находится под сильным влиянием двух факторов. С одной стороны, это повышение этажности строящегося жилищного фонда, расширение номенклатуры используемого в нем технического оборудования, изменения в территориальном размещении жилищного строительства, с другой — инфляция и применение свободных цен и тарифов в расчетах с подрядными организациями, обслуживающими жилищный фонд. Повышение же тарифов до необходимого уровня практически невозможно, если учитывать массовое обнищание народа.

Нельзя согласиться и с тем, что местным органам власти дали право самим устанавливать льготы для малообеспеченных категорий жильцов в пределах выделенной дотации. Поскольку речь идет об удовлетворении первоочередных, социально значимых потребностей, ущемление интересов отдельных социальных групп в результате региональных различий в подходах к решению рассматриваемой проблемы, на наш взгляд, недопустимо.

С учетом изложенного для осуществления перестройки финансового механизма отрасли на данном этапе предлагается:

- 1) отказаться от практики применения свободных цен в связи с отсутствием в жилищном хозяйстве условий для их функционирования, ибо в пределах конкретно взятой территории каждое отдельное предприятие отрасли является своего рода монополистом. По мере приватизации, появления наряду с государственными организациями и предприятиями других форм собственности введение договорных цен станет

более обоснованным. Однако и в этом случае нельзя забывать специфику отрасли, функциональную взаимосвязь и взаимозависимость друг от друга предприятий и организаций, входящих в нее. В связи с чем повышение цен и тарифов у одних приводит к автоматическому росту эксплуатационных расходов, убытков и финансирования из бюджета у тех хозорганов, тарифы на услуги которых фиксированы государством в связи с их социальной значимостью;

2) освободить жилищно-коммунальное хозяйство и предприятия других отраслей в части услуг, оказываемых ими по ремонту и эксплуатации, от налогообложения и отчислений во внебюджетные фонды. Это должно приостановить искусственное увеличение эксплуатационных расходов, ликвидировать встречные потоки средств, появившихся между бюджетом и предприятиями и организациями жилищно-коммунального хозяйства, сократить внутриотраслевое перераспределение финансовых ресурсов, создать базу для расчета экономически обоснованных нормативов финансирования из бюджета;

3) осуществлять финансирование из бюджета по единым нормативам в расчете на одного проживающего, что, на наш взгляд, будет соответствовать принципам финансирования социально-культурной сферы. Величина норматива должна быть стабильной и примерно на 50—70% покрывать потребности организаций в ресурсах. Для создания заинтересованности в росте собственных доходов, изыскании резервов их увеличения и экономии эксплуатационных расходов не профинансированные бюджетом расходы должны покрываться краткосрочными кредитами банка, выдаваемыми под льготный процент. В этой связи обоснованно ставить вопрос о создании отраслевого коммерческого банка и разработке кредитной политики, ориентированной на решение проблем строительства и эксплуатации жилья;

4) строить взаимоотношения жилищно-коммунального хозяйства с местными бюджетами на договорной основе. В договоре, кроме прав и обязанностей сторон, обязательно следует оговаривать и норматив финансирования из бюджета. Он не должен быть ниже утвержденного уровня. Возможности его увеличения будут зависеть от состояния финансов местного Совета. В связи с развитием предпринимательства, приватизацией и разгосударствлением доходная база местных Советов должна укрепляться за счет новых источников доходов, благодаря чему можно рассчитывать на увеличение нормативов финансирования организаций. Вместе с этим определенная часть расходов жилищно-коммунального хозяйства может финансироваться за счет внебюджетных фондов или целевых, специально создаваемых фондов содержания жилищного фонда местных Советов и городских территорий. В них рекомендуется, в частности, зачислять средства от приватизации жилья и других объектов коммунальной собственности.

БДЭУ. Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.

БГЭУ. Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.°.

BSEU. Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by>      [elib@bseu.by](mailto:elib@bseu.by)