

В странах, придерживающихся французской модели, контрольные органы исполняют и некоторые судебные функции, имеют право определять степень виновности лиц в финансовых нарушениях, требовать возмещения финансового ущерба.

Литература

1. *Кабушкин, Н.И.* Основы менеджмента: учеб. / Н.И. Кабушкин. — Минск: БГЭУ, 1996.
2. *Максимова, Г.В.* Новый подход к типизации внутреннего контроля / Г.В. Максимова // Вестн. Иркут. гос. экон. акад. — 1999. — № 2.
3. *Родионова, В.М.* Финансовый контроль: учеб. / В.М. Родионова, В.И. Шлейников; Финансовая акад. при правительстве Рос. Федерации. — М.: ИД ФБК-пресс, 2002.

Т.В. САКОВИЧ

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСОВОГО ОЗДОРОВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Жилищное хозяйство Республики Беларусь представляет собой весьма сложную и ответственную сферу государственной деятельности. В процессе развития данной отрасли необходимо решать проблемы различного профиля и масштаба. В то же время, пожалуй, нет другой отрасли народного хозяйства, где так отчетливо прослеживались бы цели и задачи развития как на ближайшую, так и на более отдаленную перспективу. Однако это требует постоянной и весьма напряженной работы, без которой невозможно достичь главной цели социально ориентированной рыночной экономики — устойчивого роста благосостояния и качества жизни населения.

Жилищное хозяйство — многоотраслевой комплекс, включающий в себя автономные, но тесно связанные организации и службы, чья деятельность так или иначе направлена на удовлетворение потребностей населения в жилищных и коммунальных услугах.

Основной комплексной услугой, оказываемой жилищными организациями, является техническое обслуживание жилищного фонда и обеспечение населения коммунальными услугами.

Понятие «техническое обслуживание» включает в себя: ремонт элементов отделки ограждающих конструктивных элементов, санитарно-технического и иного оборудования, техническое обслуживание строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем (тепловых, водопроводных, канализационных, электрических) и устройств, находящихся в общем пользовании, вспомогательных помещений и объектов благоустройства; подготовку вспомогательных помещений, инженерных сетей, объектов благоустройства к эксплуатации в зимних условиях; вывоз бытовых отходов; содержание контейнеров и контейнерных площадок; устранение повреждений в жилом помещении собственника, вызванных неисправностями инженерных систем или конструктивных элементов жилого дома; освещение общих мест пользования, содержание лифтов; санитарную уборку вспомогательных помещений и прилегающих к ней территорий [1].

В течение многих последних лет состояние организаций жилищного хозяйства характеризуется неудовлетворительным финансовым положением, высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов снижения издержек на производство и реализацию жилищных услуг, постоянным ростом тарифов, неразвитостью конкурентной среды и т.д. [2, 25–32]. В то же время их деятельность в значительной мере определяет уровень развития нашей страны, характеризует настроение людей и обуславливает их отношение к осуществляемым в стране социально-экономическим преобразованиям. От формирования жилищной отрасли зависит также функционирование производственной сферы, всего хозяйственного комплекса территории. Все это обуславливает приоритетность развития жилищного хозяйства не только среди отраслей социальной сферы, но и народного комплекса Республики Беларусь в целом.

Одной из основополагающих стратегических задач дальнейшего развития жилищного хозяйства нашей страны является финансовое оздоровление организаций, оказывающих жилищные услуги [3]. На сегодняшний день их состояние остается довольно сложным и, как отмечают некоторые экономисты, деятельность жилищных организаций и служб “непозволительно дорого обходится государству и обществу в целом” [4, 69]. Суммарные затраты бюджета и населения на техническое обслуживание жилья превышают финансовые вложения в такие сферы, как здравоохранение, образование, наука, культура и ряд других.

В этой связи законодательством Республики Беларусь закладывается установка к сокращению объема бюджетных ресурсов, выделяемых на финансирование жилищной сферы [5].

Реализация данного курса, по нашему мнению, должна обеспечиваться решением важнейшей целевой задачи, а именно: изыскание дополнительных путей роста объема внебюджетных финансовых средств, прежде всего, за счет увеличения собственной доходной базы, позволяющей жилищным организациям эффективно обеспечивать себя финансовыми средствами на условиях полной самоокупаемости. С этой целью рассмотрим финансовые показатели экономической деятельности жилищных служб в динамике за последние 3 года (см. таблицу) [6].

Финансовые показатели деятельности жилищных организаций г. Минска за 2003–2005 гг.

Статья	2003 г.	2004 г.	2005 г.
Расходы, млрд р.	118,7	168,5	192,7
Собственные доходы, млрд р.	86,5	113,9	135,4
Уровень покрытия расходов доходами, %	72,0	66,0	70,0
Общая прибыль (+), убыток (-), млрд р.	-42,2	-65,2	-69,5
Средства из бюджета, млрд р.	58,0	87,3	91,0
В том числе:			
удельный вес ассигнований на покрытие убытков, %	76,0	76,0	80,0
удельный вес ассигнований на хозрасчетные фонды, %	18,0	17,0	16,0
удельный вес ассигнований на платежи в бюджет, %	6,0	7,0	4,0
Финансовый результат (прибыль), млрд р.	1,7	0,7	0,5

Как прослеживается из таблицы, финансовое положение отрасли остается довольно тяжелым. Собственные доходы покрывают в среднем около 70 % всех осуществляемых расходов. В итоге, жилищные организации не могут в полном объеме за счет собственных финансовых средств реализовывать главную задачу — обслуживание и содержание в технически исправном состоянии жилищного фонда. Поэтому жилищная отрасль получает значительные средства в порядке целевого финансирования из государственного бюджета. Из таблицы видно, что большая часть бюджетных средств (до 80 %) выделяется на компенсацию разницы между себестоимостью оказываемых жилищных услуг гражданам и тарифами, утвержденными для оплаты населением (ассигнования на покрытие убытков жилищных организаций). На формирование хозрасчетных фондов выделяется около 15–20 % общей суммы ассигнований и на уплату налогов и обязательных платежей в бюджет — 6–7 %.

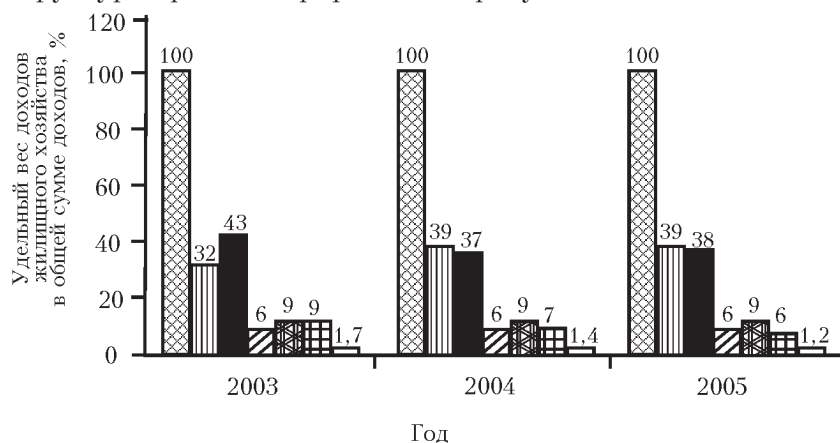
Оценивая сложившуюся ситуацию, следует отметить, что функционирующая система выделения бюджетных ассигнований имеет несомненный недостаток. Она не ориентирует жилищные организации на результативную, высокопроизводительную эффективную работу. Независимо от достигнутых результатов хозяйственной деятельности общие убытки отрасли в полном объеме восполняются за счет бюджетных ресурсов. Кроме того, бюджетные средства на покрытие убытков выделяются в размере, достаточном не только для их возмещения, но также образования прибыли. В результате, жилищные службы обладают так называемой несуществующей прибылью.

Что касается использования прибыли жилищного хозяйства, сформированной большей частью за счет средств государственного бюджета, то она характеризуется целевым направлением — на собственные нужды организаций (главным образом служит источником образования поощрительных фондов, премиальных выплат работникам жилищных служб). На наш взгляд, это неправильно. Государственный бюджет не должен напрямую, за счет своих финансовых ресурсов, обеспечивать работников жилищного хозяйства премиальными выплатами. Полагаем, что жилищные организации сами должны зарабатывать прибыль за счет продуктивной деятельности в направлении укрепления и расширения сферы оказываемых жилищных услуг.

На сегодняшний день совокупные финансовые ресурсы жилищных организаций включают в себя собственные средства (в среднем занимающие 65 % общего объема доходов) и средства, выделяемые из государственного бюджета (около 35 %). Из этих доходов согласно действующему законодательству Республики Беларусь жилищные организации уплачивают некоторые налоги (например, отчисления в республиканский целевой фонд). Иными словами, можно сказать, что государство, выделяя денежные средства жилищному хозяйству, забирает их обратно в виде налогов и обязательных отчислений. Доля налоговых платежей в выделяемых из бюджета ассигнованиях составляет за последние 3 года от 20 до 30 % [6]. Данный процесс, как нам представляется, не является экономически обоснованным, поскольку он вызывает движение встречных потоков финансовых ресурсов.

Предполагаем, что было бы рационально освободить жилищное хозяйство от уплаты налогов и обязательных отчислений с части полученных бюджетных ассигнований и облагать только их собственные доходы и прибыль.

Состав собственных доходов жилищного хозяйства достаточно своеобразен. Их структура проиллюстрирована на рисунке.



Структура доходов организаций жилищного хозяйства г. Минска:

- — итого доходов; ■ — плата за техническое обслуживание; ■ — арендная плата; ■ — плата за сбор, вывоз, обезвреживание отходов; ■ — плата за пользование лифтами; ■ — комиссионный сбор; □ — платные услуги.

Источник: собственная разработка по [6].

Как видно из представленного рисунка, в течение рассматриваемых трех лет основными источниками доходов жилищных организаций являются: плата собственников и нанимателей жилого фонда за его техническое обслуживание (в среднем около 39 %), плата арендаторов за пользование нежилыми помещениями (магазины, рестораны, столовые) (примерно 38 %).

Компенсационные доходы жилищных организаций (плата за сбор, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, плата за лифт) занимают незначительный удельный вес в общем объеме доходов (примерно 6 и 9 % соответственно). Также незначительна доля комиссионных отчислений коммунальных организаций жилищным за начисление и сбор с населения в централизованном порядке коммунальных платежей.

Не велик удельный вес в общей сумме доходов и финансовых средств, поступающих от оказания населению платных услуг (около 2 %).

При этом данные за исследуемые 3 года отображают рост удельного веса платы за техническое обслуживание и арендной платы в общей сумме доходов, что соответствует разработанной концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 г. В данной концепции предполагается перевод жилищной сферы с бюджетного финансирования на принципы самофинансирования и самоокупаемости, достигнутого за счет того, что население будет оплачивать услуги по содержанию и техническому обслуживанию жилищного фонда в полном объеме. Государство будет оказывать поддержку необеспеченным слоям населения в адресном порядке [7].

Мы считаем, государственная поддержка оплаты жилищных услуг населением будет результативным элементом в реформировании жилищной сферы лишь тогда, когда она станет определяться исходя не из предельно допустимой нормы дохода домохозяйства, которую оно может направить на соответствующие нужды (как это происходит в настоящее время), а из объема средств, остающихся в распоряжении населения после удовлетворения этих нужд. Описанный элемент должен быть достаточен для обеспечения основных физиологических и социально-культурных потребностей.

Механизм исчисления величины субсидии, по нашему мнению, должен обеспечивать соблюдение следующего условия: при увеличении доходов домохозяйств объем средств, остающихся в распоряжении после оплаты жилищных услуг, должен расти быстрее, чем эти расходы. Такое равновесие, в свою очередь, будет стимулировать рост доходов граждан. Кроме того, величину субсидий необходимо исчислять с учетом как нормативных, так и фактических объемов потребления жилищных услуг.

Для того чтобы обеспечить равномерность наращивания окупаемости затрат на техническое обслуживание жилья, законодательство вводит определенный уровень платежей граждан за оказываемые жилищные услуги. На 2003 г. был установлен 50%-й размер возмещения населением жилищных затрат и, соответственно, 50 % их стоимости гасило государство [8]. В ходе реформирования жилищной сферы в 2004 г. увеличилась доля населения в возмещении расходов жилищных организаций до 60 % [9], а в 2005 г. с учетом платежеспособности населения этот показатель возрос до 70 % [10]. В ближайшем будущем планируется достичь 100 %-го уровня возмещения затрат жилищных организаций.

По нашему мнению, данный шаг является достаточно ответственным, так как может вызвать рост социального недовольства населения, значительное приумножение числа граждан, обращающихся за безналичными субсидиями, а также рост и без того достаточно высокой просроченной задолженности населения по оплате жилищных услуг. К примеру, в 2005 г. просроченная задолженность граждан из-за повышения тарифов по оплате за жилищные услуги увеличилась на 17 % по сравнению с 2004 г. [6].

Мы считаем, что переход жилищного хозяйства на полное его финансирование населением с увеличением тарифов должен определяться с учетом

реальных доходов граждан, динамики прожиточного минимума, а также созданием эффективной системы социальной защиты малообеспеченных семей.

Итак, полагаем, что менеджерам, работающим в жилищном хозяйстве, следует больше внимания уделять изысканию резервов дополнительного увеличения объемов предоставляемых услуг. В частности, жилищная отрасль на сегодняшний день располагает значительными объемами неиспользованных нежилых площадей. Вовлечение в эксплуатацию этих мощностей позволило бы жилищному хозяйству существенно повысить объем получаемых доходов. В 2005 г. из 2 507 тыс. м² нежилого фонда г. Минска в аренду сдано только 930 тыс. м² или 37 % общего объема нежилого фонда [6].

Второй по значимости резерв роста денежных доходов жилищного хозяйства мы видим в сфере оказания платных услуг жилищными службами (услуги связи, сбор, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, санитарно-технические работы, электротехнические работы, установка индивидуальных приборов учета потребленных ресурсов, бытовые услуги и др.).

В то же время реализация данных услуг связана с дополнительными усилиями по изучению спроса на них, подбором квалифицированных кадров, организацией удобной для населения системы оплаты и другими управленческими решениями. На сегодняшний день эта сфера деятельности как дополнительный источник доходов жилищного хозяйства мало изучена и нуждается в дальнейшей разработке.

В заключение хотелось бы отметить, что проблема финансового оздоровления организаций жилищного хозяйства Республики Беларусь занимает особое место в реформировании отрасли. Органам государственного управления, устанавливая тарифы на оказываемые жилищные услуги, целесообразно учитывать в большей степени реальные доходы граждан.

Таким образом, с целью формирования эффективной системы финансового обеспечения жилищной сферы следует, в первую очередь, мобилизовать собственные средства, необходимые для покрытия расходов по эксплуатации и техническому содержанию жилищного фонда. Для этого целесообразно внедрить новые способы, обеспечивающие эффективность функционирования жилищного хозяйства, позволяющие максимально снижать затраты, не ухудшая качество технического состояния жилищного фонда, рационально использовать уже имеющиеся финансовые средства, увеличивать поступления доходов за счет расширения сферы оказываемых населению и другим субъектам хозяйствования платных услуг.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 22 марта 1999 г., № 248-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 1999. — № 28.
2. Рацены, Г.З. Эффективная тарифная политика как основа ликвидации перекрестного субсидирования жилищно-коммунального хозяйства / Г.З. Рацены // Белорус. экономика: анализ, прогноз, регулирование. — 2002. — № 3.
3. Проблемы развития национальной экономики Беларуси (теоретические и практические аспекты) / редкол.: В.Н. Шимов [и др.]. — Минск: НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь, 2002.
4. Аналич, О. Жилфонд: национальное богатство и камень на шее бюджета / О. Аналич // Финансы. Учет. Аудит. — 2003. — № 6.
5. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 г. / Нац. комис. по устойчивому развитию Респ. Беларусь; редкол.: Я.М. Александрович [и др.]. — Минск: Юнипак, 2004.
6. Городское хозяйство // Минский городской исполнительный комитет [Электронный ресурс]. — 2006. — Режим доступа: http://www.minsk.gov.by/cgi-bin/org_tem.pl?mode=xoz. — Дата доступа: 15.02. 2006.
7. О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 июля 2003 г., № 943 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2003. — № 79. — 5/12779.
8. О бюджете Республики Беларусь на 2003 год: Закон Респ. Беларусь от 28 дек. 2002 г. № 170-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2003. — № 3. — 2/918.
9. Радюк, А. Бюджет-2004: между прошлым и будущим / А. Радюк // Нац. экон. газ. — 2004. — № 4.
10. О бюджете Республики Беларусь на 2005 год: Закон Респ. Беларусь от 18 нояб. 2004 г. № 339-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2004. — № 189. — 2/1088.