

## **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ СТОЛИНСКОГО РАЙОНА**

Финансирование и кредитование капитальных вложений на сельское строительство в колхозах Столинского района осуществлялось на следующих условиях:

- обеспечение источниками финансирования;
- выделение средств в размерах, предусмотренных нормами продолжительности строительства;
- обеспечение строительства утвержденной проектно-сметной документацией.

Объемы работ по строительству объектов в районе определены Программой строительства и соответствуют ассигнованиям, предусмотренным на эти цели в государственном бюджете.

Вместе с тем наблюдается превышение темпов роста стоимости строящихся домов и квартир по сравнению с темпами роста реальных доходов населения. Назрела необходимость установления предельной стоимости строительства жилых помещений, осуществляемого с поддержкой государства. Для вновь проектируемых и начинаемых строительных объектов установлены следующие нормативы предельной стоимости: для одноквартирного одноэтажного жилого дома в сельской местности стоимость одного квадратного метра – 550 рублей в ценах 1991 года, общая стоимость жилого дома усадебного типа не должна превышать 80 500 рублей в ценах 1991 года. Снижение стоимости жилищного строительства предусматривает:

- установление показателя ежегодного снижения этой стоимости за счет повышения эффективности работы в строительстве, промышленности строительных материалов и сведения до минимума издержек в этих отраслях;
- пересмотр проектов жилых домов, строительство которых начато с финансовой поддержкой государства, с целью их удешевления, ужесточение взаимной ответственности сторон за соблюдение сроков строительства и расчетов за выполненные работы.

В 2002 г. колхозы района не обеспечивали своевременный возврат кредитов и процентов по ранее выданным кредитам на строительство жилья. Из подлежащих погашению в 2002 г. долгосрочных кредитов в сумме 123 млн рублей через счет просроченных ссуд погашено 25 млн рублей. Так как в график строительства жилых домов на селе на 2003 г. включены объекты в неплатежеспособных колхозах и колхозах, которые подлежат реформированию, то дальнейшее финансирование их стало возможным только при условии получения поручительств от райисполкомов на своевременный возврат кредитов и процентов, обеспеченных соответствующими статьями бюджета. Поручительство

является наиболее приемлемым способом обеспечения обязательств, так как поручитель несет ответственность вместе с должником перед кредитором солидарно, в том же объеме, что и должник.

В график строительства и финансирования жилых домов на 2003 г. по Столинскому району включено 16 объектов общей площадью 3088 квадратных метров. Объем капитальных вложений – 2042 млн, рублей, что в ценах 1991 г. составляет 2433 тыс. рублей. Доведен лимит кредитных ресурсов – 1200 млн рублей.

В 2003 г. Программа жилищного строительства на селе в Столинском районе не выполнена. Не освоено капитальных вложений на сумму 450 млн рублей, не введено в эксплуатацию 13 жилых домов. Из них по шести домам общей площадью 548 квадратных метров строительство даже не начиналось по причине отказа колхозов. Семь жилых домов общей площадью 652 квадратных метра не введены в эксплуатацию подрядчиками из-за нарушения графиков строительства.

За счет бюджетных источников приобретено в 2003 г. 6 пустующих жилых домов общей площадью 438,4 квадратных метров, стоимостью 37,3 млн рублей. За период с января по декабрь 2003 г. введен в действие 21 жилой дом общей площадью 1888 квадратных метров, 889,4 млн. рублей бюджетных средств направлено на строительство жилья. Кредитные ресурсы на строительство жилья выделялись на основании заявок в необходимой сумме.

За 2001-2003 гг. ввод в действие жилых домов в сельской местности составил 31 701 квадратных метров из них 5991 квадратных метров введено жилья в сельскохозяйственных организациях (рис.).

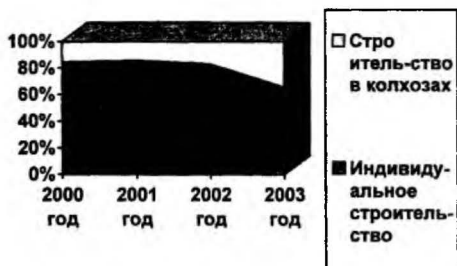


Рис. Структура сельского строительства в Столинском районе

За 1997-2003 гг. доля кредитов банка, выданных сельхозпредприятиям района на жилищное строительство в капитальных вложениях существенно не изменилась и составила в среднем 60,5 % (табл.).

## Кредитованию жилищного строительства на селе в Столинском районе

Показатель	Год							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Итого
Капитальные вложения в жилищное строительство, млн р.	12,9	33,4	277	638	933,9	1199	1592	4686,2
В том числе:								
- кредиты банков, млн р.	7,2	17,2	190,5	301,8	615,5	812,2	889,4	2833,8
- к общему объему кап-вложений, %	55,8	51,5	68,8	47,3	65,9	66,6	56	60,5
- средства министерства финансов, млн р.	7,2	17,2	190,5	301,8	494,8	683,7	604,8	2300
- к общему объему кредитов, %	100	100	100	100	80,4	84,2	68	81,2
- средства жилищно-инвестиционного фонда, млн р.					120,7	128,5	267,2	516,4
- к общему объему кредитов, %					19,6	15,8	30	18,2
- собственные ресурсы банка, млн р.							17,4	17,4
- к общему объему кредитов, %							2	0,6

Основным источником жилищного кредитования сельхозорганизаций с 1996 г. являются льготное финансирование со стороны Министерства финансов. Вместе с тем централизованное кредитование жилья носит эмиссионный характер. Поэтому увеличение бюджетных источников финансирования подразумевает дополнительную инфляцию, либо свертывание социальных программ. Стал вопрос о привлечении альтернативных ресурсов (кредиты банков, средства жилищных инвестиционных фондов, собственные средства населения и предприятий).

Таковыми ресурсами с 2001 г. рассматриваются внебюджетные средства, из них, прежде всего, средства местных жилищно-инвестиционных фондов. Это обстоятельство позволило существенно сократить эмиссионные источники. Так, в 2003 г. льготное кредитование за счет средств жилищно-инвестиционного фонда составило 267,2 млн рублей или 30 % к общему объему источников финансирования.