

ковских вкладов. При формировании системы раннего предупреждения развития негативных тенденций в банке приоритет в анализе банковских рисков должен быть отдан анализу степени адаптивности кредитной организации к внешним, не зависящим от банка условиям. Надзорным органам следует прогнозировать временной отрезок в деятельности «проблемного» банка, начиная с которого необходимо вмешательство надзорного органа по причине потери уверенности в способности руководства кредитной организации самостоятельно преодолеть кризис.

Л и т е р а т у р а

1. Рекомендации о методике проведения Национальным банком Республики Беларусь проверок банков и небанковских кредитно-финансовых организаций и оценке уровня рисков: постановление Совета директоров Нац. банка Респ. Беларусь, 21.03.2007, № 87 // Банк. вестн. — 2007. — № 18.
2. Банковский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь: в ред. Закона Респ. Беларусь, 17 июля 2006, № 145-З. — Минск: ИВЦ Минфина, 2006. — 200 с.
3. Об утверждении Инструкции о нормативах безопасного функционирования для банков и небанковских кредитно-финансовых организаций: постановление Правления Нац. банка Респ. Беларусь, 28 сент. 2006, № 137 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — № 8/15213.

В.В. Колодкин

КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ КАК РЕАЛИЗАЦИЯ МАРКЕТИНГОВОЙ ПАРАДИГМЫ ЛОГИСТИКИ

В статье рассматриваются проблемы управления городской жилищной сферой Республики Беларусь. Проведен анализ действующей системы управления, выявлены ее приоритеты и стратегия реализации. В качестве концепции использовался методический аппарат логистики, который обеспечивает переход оценки объекта жилищной сферы (ЖС) от обезличенности к его реальной оценке как с учетом потребительских качеств, так и как составной части городской инфраструктуры. Предлагается стратегия развития городской жилищной сферы, основанная на балансе интересов субъектов системы управления ЖС, которая рассматривается как макрологистическая система.

В статье затронуты социально-правовые аспекты проблематики и направления корректировки базовых нормативных документов, определяющих правовое поле управления городской жилищной сферой Республики Беларусь. Предложения автора, представленные в статье, были использованы при разработке Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь.

Проблемы управления городской жилищной сферой (ЖС) занимают видное место в экономике страны. Стратегия развития городской ЖС, определяемая Национальной жилищной программой и Концепцией строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь, руководствуется действующими нормативно-правовыми документами, не в полной мере соответствующими современному уровню развития экономики страны, так как оценка качества объекта ЖС производится механическим обходом стоимости строительных конструкций, без учета таких факторов, как качество земельного участка, уровень развития городской инфраструктуры, перспективность для реконструкции и др.

Используя определение качества товара как способность удовлетворять установленные и предполагаемые потребности потребителя (по ИСО 8402-94), можно определить сумму качеств ЖС, сформулированных Концепцией строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь как «создание условий для обеспечения граждан страны жильем, улучшения условий проживания и обеспечения доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов комфортности жилья».

Методологический аппарат логистики позволяет произвести декомпозицию объекта (в нашем случае объекта ЖС), опираясь на такое свойство логистической системы (ЛС), как «целостность», что означает исходную оценку ЛС «как единого целого, состоящего из взаимодействующих, зачастую разнокачественных и разнородных, но совместимых по ориентации на конечные результаты логистической системы» [1].

Структурно ЖС включает в себя три основных субъекта жилищной политики:

- собственников (пользователей) жилого помещения;
- организации, осуществляющие строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда (подрядчики);
- государство в лице органов республиканского и местного управления [2].

Основой для баланса экономических интересов всех субъектов управления городской ЖС принято считать ориентацию на такую «характеристику логистической организации, как взаимное согласие участников отказаться от ориентации на преследование собственных целей в ущерб интересам всех других членов логистической цепи» [3].

Идеализированный объект логистики — цикл потоковых процессов — может выступать в разных формах, предусматривать или не предусматривать математическое описание, но при всех условиях он выступает как конструктивное средство разворачивания всей теории логистики. Этот объект, таким образом, выступает не только как теоретическая модель реальности, но и неявно содержит в себе определенную программу исследования, которая реализуется в построении теории логистики.

Существуют шесть основных содержательных признаков и (или) условий существования (возможного наличия) потоков:

- естественно структурируемая среда;
- процесс пространственного заполнения средой (динамика);
- направление, вектор движения;
- наличие границ поперечного «сечения» движения среды;
- начало и конец движения среды;
- устойчивость параметров движения среды на протяжении достаточно заметного (или заданного) периода существования сферы исследования [3].

Применительно к ЖС материальный и обеспечивающие его потоки можно представить в виде схемы.

Используемая схема потокового преобразования ЖС может рассматриваться как структура ЛС, так как на каждом этапе происходит изменение материального (финансового) потока как в количественном, так и в качественном измерениях.

Стадия № 1: поток представлен ТЭО (технико-экономическим обоснованием) + земельный участок = $\Pi_{\text{пн}}$.

Стадия № 2: $\Pi_{\text{пн}}$ + поток строительство = $\Pi_{\text{жз}}$.

Стадия № 3: $\Pi_{\text{жз}}$ + инженерные параметры (энергоносители) = $\Pi_{\text{жф}}$.

Стадии № 4—5: $\Pi_{\text{жф}} - \Pi_{\text{износ}}$ + текущий ремонт (поддержание потребительских качеств) = $\Pi_{\text{жф.в}}$.

Стадия № 6: $\Pi_{\text{жф.в}} - \Pi_{\text{износ}}$ + капитальный ремонт (модернизация, реконструкция как развитие потребительских качеств) = $\Pi_{\text{жф.мод}}$.

Стадия № 7: $\Pi_{\text{жф.мод}} \rightarrow 0$.

Внешнее логистическое окружение

1. Макроокружение (факторы)
Правовые
Финансовые
Социальные
Экономические

2. Микроокружение
Система обслуживания
Кадровая
Маркетинговая
Технологическая

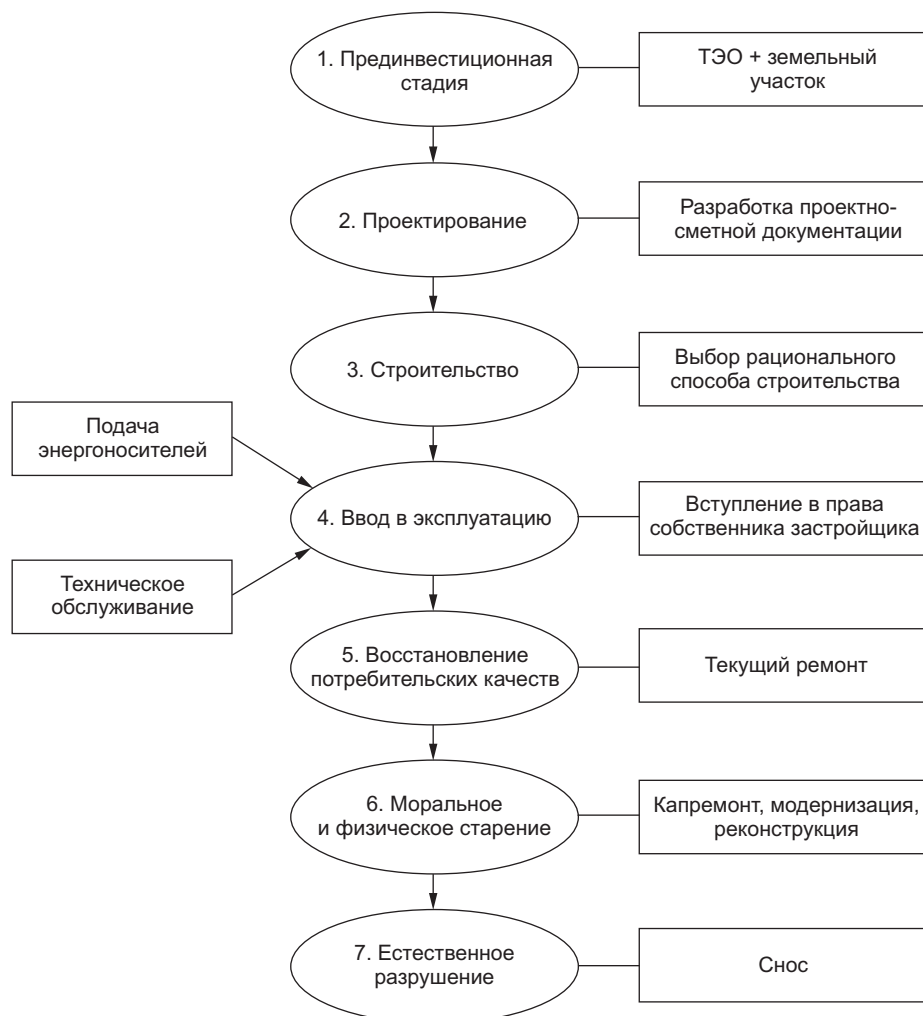


Схема потоковых процессов в ЖС

Таким образом, аналогично парадигме логистики 7«R», можно вывести следующую парадигму логистики применительно к управлению городской жилищной сферой Республики Беларусь:

- что строить? — определение способа строительства (новое строительство, реконструкция, термореновация и т.д.), используемых архитектурно-планировочных решений и применяемых строительных материалов;

- где строить? — выбор места строительства (определение участка застройки);
- за счет чего строить? — определение источника финансирования [4].

Где строить? Несмотря на устойчивую тенденцию последних лет (1990—2005 гг.) к сокращению численности городского населения, город Бобруйск постоянно увеличивает площадь застройки. Так, при падении численности городского населения приблизительно на 19 тыс. чел. прирост площади под жилыми зданиями составил более 460 га.

Сокращение численности городского населения характерно для всей страны, так как свыше 82 % прироста городского населения Республики Беларусь за 1991—2005 гг. приходится на долю только трех городов, в том числе Минска — 59,4, Гродно — 13,3 и Бреста — 9,6 %, а из 202 современных городских поселений, являвшихся таковыми и в 1991 г., численность населения увеличилась за этот период только в 67, а в 128 уменьшилась и в 7 — осталась без изменений [5].

Уменьшение городского населения происходит на фоне роста объемов вновь вводимого жилья, что говорит о том, что развитие городской ЖС осуществляется экстенсивным способом, т.е. освоением под застройку свободных участков. Поскольку проблема наличия свободных участков под жилую застройку актуальна почти для всех городов Беларуси, можно утверждать, что стратегия строительства на свободных участках в значительной мере исчерпала свой ресурс.

При этом рост цен на жилье на вторичном рынке подтверждает удорожание объектов ЖС (табл. 1) в первую очередь за счет возросшей стоимости земельных участков под жилой застройкой.

Таблица 1. Цена 1 м² жилья на вторичном рынке, дол. США

Рынок	2005 г.	2006 г. (октябрь)	2007 г.
г. Минск	927—1148 (+430 к г. Бресту) — 71 % (+483 к г. Могилеву) — 79 % (+697 к г. Бобруйску) — 202 %	1102—1378 (+532 к г. Бресту) — 75 % (+618 к г. Могилеву) — 99 % (+832 к г. Бобруйску) — 185 %	1892—2392 (+1204 к г. Бресту) — 144 % (+1402 к г. Могилеву) — 189 % (+1544 к г. Бобруйску) — 258 %
г. Брест	515—702 (+53 к г. Могилеву) — 10 % (+223 к г. Бобруйску) — 76 %	610—805 (+86 к г. Могилеву) — 14 % (+260 к г. Бобруйску) — 58 %	746—930 (+98 к г. Могилеву) — 13 % (+ 240 к г. Бобруйску) — 40 %
г. Могилев	431—678 (+210 к г. Бобруйску) — 61 %	505—739 (+176 к г. Бобруйску) — 39 %	595—884 (+242 к г. Бобруйску) — 41 %
г. Бобруйск	250—439	380—516	450—745

Если за точку отсчета взять стоимость жилой недвижимости (определяемой по методике БТИ как механическую сумму материалов, с учетом их износа), то разница в стоимости объекта ЖС должна быть отнесена на стоимость земельного участка под зданием, который, в свою очередь, является частью городской инфраструктуры. Из данных табл. 1 видно, что стоимость земельного участка под жилым зданием в г. Минске превышает стоимость объекта ЖС в г. Бобруйске, и в каждом последующем периоде эта разница возрастает.

Очевидно, что разница в стоимости жилой недвижимости определяется ее местоположением, т.е. при равном качестве жилого здания значительную часть цены (от 60 до 75 %) составляет стоимость земельного участка, а также качество городской инфраструктуры, которое использует владелец (арендатор) жилья.

Используя определение недвижимости (в нашем случае — жилищной): «К недвижимости относятся земельные участки... и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе... здания, сооружения» [6], можно сделать вывод, что основная часть рыночной стоимости объекта городской ЖС на современном этапе развития экономики Республики Беларусь заключается в стоимости земельного участка под ним.

Что строить? Структура вновь вводимого жилого фонда (ЖФ) не соответствует параметрам, определяемым Национальной жилищной программой (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 3 мая 1999 г., № 640) по применяемым конструктивным схемам.

Так, по Могилевской области структура введенного городского (г. Могилев и Бобруйск) жилья выглядит следующим образом (табл. 2).

Таблица 2

Конструктивная схема	2006 г. (кв./м ²)	2007 г. (кв./м ²)	2008 г. (кв./м ²)*	Процент от общего количества
КПД (крупнопанельное домостроение)	725/36 150	544/33 700	1475/83 117	152 967/33,90
ПКЖИ (аналог КПД)	228/104 824	316/18 369	540/30 658	153 851/34,09
Кирпичный (из мелкоштучных элементов)	545/33 111	406/27 137	342/22 468	82 716/18,33
Газосиликатный (из мелкоштучных элементов)	72/4403	61/4261	—	8664/1,92
Монолитный (с «гибкой планировкой»)	—	—	95/5150	5150/1,09
Реконструкция*	295/19 205	205/17 334	102/11 354	47 893/10,62

Примечание. Графики строительства (реконструкции) или приобретения и финансирования жилых домов на 2006—2008 гг. по Могилевской области утверждены заместителем председателя Могилевского облисполкома, согласованы в МинАиС, МинЖКХ, Минэкономики Республики Беларусь.

* Показатель учитывает объекты ЖС, переводимые в разряд «нежилых».

По-прежнему строительные подрядные организации предпочитают строить жилые здания, базирующиеся на монтаже строительных конструкций с высокой степенью заводской готовности и осуществляемые на свободных участках. Описываемая схема строительства («на свободных участках») имеет одно принципиальное достоинство, а именно организационно-управленческую простоту, так как не требуется регулирование правовых, экономических и организационно-управленческих решений [7].

При этом объемы выбывающего ЖФ неуклонно растут (табл. 3).

Таблица 3

Показатель	Год						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011— 2015	2016— 2020
Прогнозируемый ежегодный объем выбытия ЖФ, тыс. м ² общей площади	344,4	348,9	535,4	357,9	362,4	2506	3984

Источник. На основе данных УП «Институт НИПТИС».

Очевидно, что доля строительно-монтажных работ, выполняемых по реконструкции ЖФ, не соответствует параметрам, заложенным в государственных программных документах и определяемых следующим образом: «Начиная с 2004 года, планируется увеличение объемов финансирования работ по реконструкции и тепловой модернизации ЖФ с доведением их к 2015 году до половины общего объема инвестиций в жилищное строительство» [8].

При этом существуют технологии, позволяющие добиться увеличения жилой площади существующего ЖФ по цене более низкой по сравнению с новым строительством. «Основными конструктивно-технологическими приемами модернизации и реконструкции существующего жилья являются надстройка мансардных этажей и пристройка лифтовых шахт и эркеров. Проектные разработки при реконструкции жилых домов показали, что использование принятой технологии обеспечивает прирост общих площадей в следующем диапазоне:

- пристройка объемных эркеров — 19,4—20,6 %;
- пристройка объемных эркеров, надстройка мансардного этажа — 42,6—50,3 %;
- надстройка полного и мансардного этажей — 70,5—72,8 % » [9].

Таким образом, можно сделать вывод, что городская ЖС Беларуси развивается в русле (направлении) реализации ведомственных целей, а именно приоритет в первую очередь отдается интересам государства (ввод жилья по количественным показателям — площади) и подрядных строительных организаций, обеспечивая им относительно комфортные условия работ. При этом не учитывается, что «проблема развития городской ЖС заключается в первую очередь не в ее количественном росте, а в качественном изменении структуры жилищного фонда (за счет капитального ремонта и модернизации существующего жилья), обеспечивающего его компенсацию, взамен выбывающего жилищного фонда, объемы которого неуклонно растут» [10], т.е. экономические интересы других субъектов управления городской ЖС (местных органов управления и города в целом, а также потребителей — владельцев ЖФ) отодвигаются на второй план.

Подобное направление развития городской ЖС, рассматриваемой как макрологистическая система, противоречит основным ценностям логистического подхода, который отдает приоритет интересам логистической системы в целом, базирующихся на принципах взаимопомощи, взаимной выгоды и доверия. Поэтому наиболее рациональным представляется переход от экстенсивных форм территориального роста к массивному расширению городов за счет свободных территорий к стратегии комплексной застройки и реконструкции существующего жилищного фонда [11].

Реализация предлагаемой стратегии должна базироваться на экономическом фундаменте взаимных интересов, и механизм ее (стратегии) реализации заключается в переходе от обезличенности ЖФ к оценке объекта жилищной сферы как категории маркетинга, т.е. как товара, обладающего различными потребительскими качествами.

Объекты городской ЖС, расположенные в центральной части города, кроме выгодного месторасположения (реализация задачи «*Где строить?*») обладают таким качеством, как перспективность для последующей реконструкции (реализация задачи «*Что строить?*»).

По мультиатрибутивной модели Ф. Котлера это качество классифицируется как «товар с расширением».

Таким образом, интересы всех субъектов ЛС, «городской ЖС» будут учтены:

- город не будет нести дополнительные затраты на развитие общегородской инфраструктуры в местах новостроек и задействует уже существующую;
- подрядные строительные организации получат перспективные для строительства объекты и в значительном количестве;
 - владельцы существующего ЖФ получат возможность повысить его потребительские качества;
 - государство не будет нести дополнительные затраты на развитие систем энергоснабжения.

Экономическим инструментом, обеспечивающим реализацию предлагаемой стратегии развития городской ЖС, может являться принцип налогообложения жилой недвижимости, учитывающий ее перспективу для реконструкции (модернизации), т.е. базо-

вая ставка налога на жилую недвижимость (= 0,1 % стоимости по методике БТИ) умножается на коэффициент, определяющий технические возможности здания для выбора вида реконструкции по предлагаемой методике.

Показатель качества	Метод определения
Уровень технологической перспективности объекта ЖС под реконструкцию	$A_T = \frac{\sum_{i=1}^n \alpha \cdot \beta \cdot K_i}{n},$ <p>где A_T — общий уровень технологической перспективности объекта; K_i — параметр, характеризуемый i-м критерием перспективности; α — коэффициент весомости i-го критерия технологической перспективности; β — коэффициент сложности i-го критерия технологической перспективности; n — количество критериев технологической перспективности</p>

Факторы, влияющие на выбор вида реконструкции, приведены в табл. 4 (значения прочностных характеристик материалов и конструкций даны по нормативным документам, действовавшим на период разработки проектной документации).

При этом ставка налога на недвижимость должна носить временный характер, т.е. после вступления объекта жилой недвижимости в стадию прединвестиционного цикла (по дате заявки в управление капитального строительства (УКС) горисполкома с согласием 50 % + 1 жильцов на реконструкцию жилого дома) налог должен быть скорректи-

Таблица 4

Проект (этажность)	Конструктивная схема (K_i)	Используемые материалы и конструкции	Прочностные характеристики	Вид возможной реконструкции (β)		
				эркеры	мансарды	надстройка полного этажа
1	2	3	4	5	6	7
Кирпичный: серия «89» (5—9 эт.)	Несущие конструкции: продольные и поперечные стены Кровля — совмещенная, из рулонных материалов	Фундаменты: бетонные блоки Стены: кирпич глиняный камни силикатные раствор сложный Покрытие: плиты железобетонные: ПК 6-60.12 ПР 3.60-12	M100 M100-150, Мрз 25 M100 150 M75 (450—600 кг/м ²), (640 кг/м ²)	+++	++	++
КПД: серия «БО» (5—9 эт.)	Несущие конструкции: продольные и поперечные стены Кровля — совмещенная, из рулонных материалов	Фундаменты: бетонные блоки Стены: железобетонные панели (3-слойные) Покрытие: плиты железобетонные	M100 Бетон M200 400—600 кг/м ²	++	+	-

1	2	3	4	5	6	7
Крупно-блочный серия «88» (5 эт.)	Несущие конструкции: продольные и поперечные стены Кровля — со-вмещенная, из рулонных материалов	Фундаменты: бетонные блоки Стены: блоки газосиликатные раствор цементный Покрытие: Плиты железобетонные ПК 6-60.12 ПК 4.60-12	M100 M35 (объемный вес — 700 кг/м ³) M100 600 кг/м ² 400 кг/м ²	++	+	-

Условные обозначения: +++ — возможность реконструкции без технических сложностей; ++ — возможность реконструкции с определенными сложностями; + — проблемная возможность реконструкции с сомнительным экономическим эффектом; - (минус) — экономическая нецелесообразность реконструкции.

рован — отменен. Нормативная база, разработанная еще Госстроем СССР, позволит определить перспективность модернизации жилого дома достаточно объективно, так как до 1991 г. использовалось ограниченное количество проектов жилья, как правило, типовых, а жилые здания, построенные по этим проектам, составляют подавляющее большинство (по г. Бобруйску — до 94—95 %).

Таким образом, владельцы перспективных для модернизации (надстройки мансард, пристройки эркеров, надвигке объемных блоков и т.п.) будут иметь солидный экономический стимул для повышения потребительских качеств собственного ЖФ. В этом случае налог будет выполнять стимулирующую функцию. В случае отказа собственников ЖФ от инвестиционной стратегии налог выполнит социальную и фискальную функции, т.е. обеспечит поступление средств в городской бюджет [4].

Предлагаемая схема позволит реализовать принцип логистического подхода к оценке качества объекта ЖС, учитывающий его маркетинговую ценность и интересы субъектов управления городской ЖС, рассматриваемую как макрологистическую систему.

Литература

1. *Сергеев, В.И.* Логистика в бизнесе: учебник / В.И. Сергеев. — М.: ИНФРА-М, 2001. — 608 с.
2. *Кузнецов, М.Г.* Перспективы развития жилищной сферы в Беларуси / М.Г. Кузнецов, Т.Д. Шашко // Белорус. экон. журн. — 2006. — № 1. — С. 72—83.
3. *Семененко, А.И.* Логистика. Основы теории: учебник / А.И. Семененко, В.И. Сергеев. — СПб.: Союз, 2001. — 541 с.
4. *Колодкин, В.В.* Логистизация финансовых потоков, обслуживающих ЖС Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Экономика и управление. — 2008. — № 3. — С. 140—148.
5. *Богданович, А.В.* Городские поселения Беларуси: проблемы и перспективы развития / А.В. Богданович // Белорус. экон. журн. — 2007. — № 2. — С. 39—47.
6. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой Представителей 28 окт. 1998 г., № 218-З. — Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2007. — Ст. 130, п. 1.
7. *Колодкин, В.В.* Логистическое управление жилищным фондом РБ на стадии прединвестиционного цикла / В.В. Колодкин // Науч. тр. Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. — Минск, 2006.
8. О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 июля 2003, № 943 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2003. — № 5/12779.

9. Панич, А. Опыт соседей: модернизация и реконструкция жилых зданий: материалы семинара Минмособлстроя «Проблемы капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилых зданий» / А. Панич // Строительство и недвижимость. — 2004. — 16 марта — С. 9.

10. Ясников, Г.Е. Логистический механизм управления жилищной сферой в Республике Беларусь (на примере города) / Г.Е. Ясников, В.В. Колодкин // Проблемы управления. — 2008. — № 2. — С. 102—109.

11. Кудрявцев, А.П. Пути обеспечения доступности жилья / А.П. Кудрявцев // ЖКХ. — 2006. — № 2. — С. 8—11.

Е.В. Коляда

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ ПОДХОД К РАЗРАБОТКЕ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Несбалансированность пищевого рациона наряду со сложной экологической обстановкой страны являются серьезными факторами ухудшения здоровья нации. Одним из путей решения проблемы улучшения качества жизни, поддержания здоровья, работоспособности и долголетия людей является создание продуктов функционального назначения.

Перспективным направлением, наиболее эффективным, экономически доступным, оптимально сочетающим и объединяющим пути решения задачи стабильного обеспечения населения продуктами хорошего качества и высокой пищевой ценности, особенно хлебных продуктов, является их обогащение натуральными добавками (по этому пути идет большинство стран мира).

В связи с этим особенно актуальны исследования, позволяющие за счет функциональных компонентов эффективно воздействовать на качество готовых изделий путем корректирования пищевой и энергетической ценности продуктов и создания на этой основе новых продуктов здорового питания, а также внедрение энерго- и ресурсосберегающих технологий, в том числе малоотходных и безотходных.

Белорусский рынок продуктов питания в последнее десятилетие претерпел серьезные изменения, стал насыщенным и способным удовлетворить самый взыскательный вкус. Продолжается работа производителей над созданием новых видов продуктов.

В республике утверждена и действует Отраслевая программа развития организаций хлебопродуктов на 2006—2010 гг., предусматривающая техническое перевооружение действующих предприятий, внедрение современных, ресурсосберегающих технологий, совершенствование ассортимента вырабатываемой продукции и повышение ее конкурентоспособности, внедрение международных стандартов качества и т.д. Большое внимание уделяется производству хлебобулочных изделий функционального назначения, обогащенных пищевыми волокнами, микронутриентами, витаминами и минералами [1].

Новые рекомендации Всемирной организации здравоохранения и медиков привели к глобальному изменению в требованиях к составу продовольственных товаров. Для современного рынка пищевых продуктов уже нецелесообразно просто выпускать новые вкусные продукты. В настоящее время повышенное внимание уделяется составу макро- и микроэлементов, витаминов, исключению потенциально опасных для здоровья веществ из пищевых продуктов и увеличению в их составе полезных ингредиентов [2]. Успешность данных продуктов как товаров может быть определена рядом критериев, где главными являются качественные характеристики.

Основными факторами формирования качества продуктов питания являются качество используемых сырья, компонентов и материалов, отдельных этапов производства,