

Формирование доходов в жилищном хозяйстве

Т.В. ФЕТИСОВА,
аспирант БГЭУ

Жилищная отрасль в организационном плане представляет собой сложную производственную структуру, объединяющую предприятия многих видов деятельности: ремонтно-строительные, производственные, снабженческие, транспортные, по обслуживанию жилищного фонда и входящие в систему управления жилищным фондом как его материально-техническая база.

Основной комплексной услугой жилищных предприятий является техническое обслуживание жилищного фонда и обеспечение населения коммунальными услугами. В результате осуществления своих функций предприятия жилищного хозяйства получают денежные доходы, которые образуют их финансовые ресурсы.

Основными источниками доходов жилищных организаций являются плата собственников жилого фонда за его техническое обслуживание, плата арендаторов за нежилые помещения (магазины, рестораны, столовые, производственные конторские помещения). Бюджетные ассигнования, предназначены на покрытие разницы между себестоимостью эксплуатации жилищного фонда и получаемыми доходами.

Финансовые показатели деятельности жилищных организаций города Минска в динамике за последние три года представлены в таблице 1 [3].

Как прослеживается из таблицы, финансовое положение отрасли остается довольно сложным. Собственные доходы покрывают около 70% осуществляемых расходов. В итоге жилищные предприятия не могут в полном объеме за счет собственных средств реализовывать главную задачу: содержание в технически исправном состоянии жилищного фонда. Поэтому жилищная отрасль получает значительные средства в порядке целевого финансирования из государственного бюджета. Большая часть бюджетных

В концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года заложена установка на сокращение бюджетных средств для развития отрасли. В этой связи возникает необходимость разработки действенных мероприятий, способных создать эффективную систему формирования собственной доходной базы предприятий жилищного хозяйства.

средств (до 80%) выделяется на компенсацию недополученных доходов в результате оказания жилищных услуг гражданам по льготным тарифам (ассигнования на покрытие убытков жилищных организаций). На формирование хозрасчетных фондов выделяется около 15-20% общей суммы ассигнований и на осуществление налогов и обязательных платежей в бюджет – 6-7%. Оценивая подходы государства к финансированию жилищной отрасли, следует отметить, что действующая система бюджетного финансирования имеет явный недостаток. Она не ориентирует жилищные организации на эффективную, высокопроизводительную работу. Вне зависимости от достигнутых результатов хозяйственной деятельности общие убытки отрасли в полном объеме компенсируются за счет бюджетных ассигнований. Кроме того, бюджетные средства на покрытие убытков выделяются в размере, достаточном не только для их возмещения, но также образования прибыли. В результате такого процесса жилищные предприятия располагают так называемой «несуществующей» прибылью.

Прибыль, сформированная преимущественно за счет средств государственного бюджета, в жилищном хозяйстве служит источником образования поощрительных фондов (главным образом, премиальных выплат) работникам. На наш взгляд, это неправильно. Государственный бюджет не должен напрямую за счет своих средств обеспечивать работников жилищного хозяйства премиальными выплатами. Жилищные организации сами должны зарабатывать прибыль за счет продуктивной деятельности в направлении укрепления и расширения сферы оказываемых жилищных услуг.

На сегодняшний день совокупные доходы 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 жилищные организации уплачивают косвенные налоги (отчисления в республиканский целевой фонд и НДС). Иными словами, государство, выделяя денежные средства жилищному хозяйству,

Таблица 1

Финансовые показатели деятельности жилищных организаций города Минска за 2003-2005 гг.

Статьи	2003	2004	2005
Расходы, млн. руб.	118734	168468	192700
Собственные доходы, млн. руб.	86508	113958	135350
Уровень покрытия расходов собственными доходами, %	72	66	70
Общая прибыль +, убыток -, млн. руб.	-42218	-65195	-69450
Ассигнования из бюджета, млн. руб., в т. ч.	58035	87326	91060
на восполнение убытков, млн. руб.	43928	65932	69960
удельный вес в общей сумме ассигнований, %	76	76	80
на создание хозрасчетных фондов, млн. руб.	10429	14881	17450
удельный вес в общей сумме ассигнований, %	18	17	16
на осуществление платежей в бюджет, млн. руб.	3679	6513	3650
удельный вес в общей сумме ассигнований, %	6	7	4
Финансовый результат (прибыль), млн. руб.	1710	737	510

Таблица 2
Структура доходов жилищных организаций города Минска за 2005 г.

Показатели	%
Удельный вес платы за техническое обслуживание	39
Удельный вес арендной платы	38
Удельный вес платы за вывоз бытовых отходов	6
Удельный вес платы за лифты	9
Удельный вес комиссионного сбора за начисление жилищно-коммунальных платежей	6
Удельный вес платных услуг	1,2

забирает их обратно в виде налогов и обязательных отчислений. Доля налоговых платежей в выделяемых из бюджета ассигнованиях составляет за последние три года от 20 до 30% [3]. Данный процесс, по нашему мнению, не является экономически обоснованным, так как порождает движение встречных потоков финансовых ресурсов.

Полагаем, что было бы целесообразно освободить жилищное хозяйство от уплаты оборотных налогов с части полученных бюджетных ассигнований и облагать только собственные доходы и прибыль.

Состав собственных доходов жилищного хозяйства весьма своеобразен. Их структура показана в таблице 2.

Основными источниками доходов жилищных организаций являются плата собственников и нанимателей жилого помещения за его техническое обслуживание (39%) и арендная плата (38%). При этом данные последних трех лет отражают рост удельного веса платы собственников и нанимателей жилого помещения за техническое обслуживание и арендной платы в общей сумме доходов, что соответствует концепции развития жилищно-коммунального хозяйства до 2015 года [1]. В данной концепции заложен курс постепенного обеспечения принципа самофинансирования и самоокупаемости за счет перехода к оплате жилищных услуг населением в полном объеме при условии обеспечения социальной защиты малообеспеченных граждан и экономического стимулирования улучшения качества обслуживания.

Компенсационные доходы жилищных организаций (плата за сбор, вывоз

и обезвреживание твердых бытовых отходов, плата за лифт) занимают незначительный удельный вес в общем объеме доходов (6% и 9% соответственно). Также незначительна доля доходов от оказания населению платных услуг (до 2%). В связи с тем что основная сумма доходов жилищных организаций формируется за счет платы населения за техническое обслуживание жилых помещений и платы арендаторов за нежилые помещения, менеджеры в жилищном хозяйстве уделяют основное внимание именно этим двум главным источникам формирования доходов и проблемам их увеличения. По нашему мнению, это является не лучшей тенденцией не только в социальном, но и экономическом плане.

В условиях жесткого государственного регулирования тарифов (платы за техническое обслуживание жилищного фонда и арендных ставок) работникам жилищного хозяйства следует больше внимания уделять изысканию резервов дополнительного увеличения объемов предоставляемых услуг. В частности, жилищное хозяйство 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 году из 2507 тыс. кв. м нежилого фонда г. Минска в аренду сдано только 930 тыс. кв. м (или 37% общего объема нежилого фонда) [3].

Второй по значимости резерв роста денежных доходов жилищного хозяйства видится в сфере оказания платных услуг жилищными службами (услуги связи, вывоз твердых бытовых отходов, сантехнические, электротехнические работы, установка индивидуальных приборов учета, бытовые услуги и др.).

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 хозяй-

ства мало изучена и нуждается в дальнейшей разработке.

Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь первые шаги в данном направлении сделаны. С целью развития сферы платных услуг населению жилищными организациями выработан перечень новых услуг, которые должны осуществляться жилищным хозяйством (94 вида новых бытовых услуг). В частности, на 2006 год по предприятию «Минские телевизионные информационные сети» разработаны мероприятия по увеличению объемов и качества оказываемых услуг населению в части предоставления (трансляции) телевизионных каналов. Реализация таких услуг населению, по мнению экспертов жилищного хозяйства, позволит подотрасли более эффективно обеспечить себя финансовыми средствами и выйти на уровень самоокупаемости.

Система финансирования жилищного хозяйства должна быть направлена, в первую очередь, на мобилизацию собственных средств, необходимых для покрытия расходов по эксплуатации жилищного фонда. Необходимо искать новые подходы для обеспечения эффективности функционирования жилищной сферы, позволяющие максимально снижать затраты без ухудшения технического состояния жилищного фонда, рационально использовать имеющиеся финансовые средства жилищных организаций, увеличивать поступления доходов за счет расширения сферы оказываемых населению и другим субъектам хозяйствования платных услуг. От совершенствования процесса формирования финансовых ресурсов в жилищном хозяйстве зависит в целом укрепление экономики этой важнейшей отрасли и, в конечном счете, качество обслуживания населения при приемлемых тарифах оплаты жилищных услуг.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства РБ на период до 2015 года. Постановление Совета Министров РБ от 14 июля 2003 г. №943.
2. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития РБ до 2020 года/ Нац. комиссия по устойчивому развитию РБ; Редкол.: Я.М.Александрович и др. – Мн.: Юнипак, 2004. – 202 с.
3. Фактические и плановые данные Главного производственного управления жилищного хозяйства Мингорисполкома.