

## ЛОГИСТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ ПОТОКАМИ, ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ ГОРОДСКОЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РБ

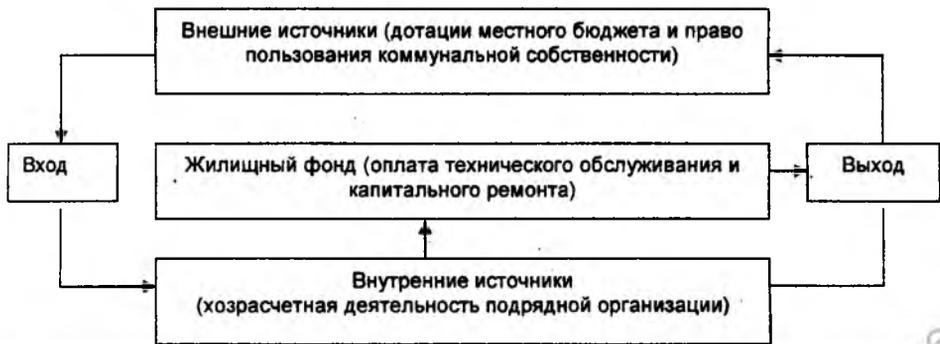
Управление жилищным фондом в экономике РБ является одним из важнейших государственных приоритетов. Финансовые потоки, обслуживающие жилищный фонд (ЖФ) – это важное звено логистической системы государственного управления.

Под финансовым потоком в логистике понимается направленное движение финансовых средств, циркулирующих в логистической системе, а также между логистической системой и внешней средой, необходимых для обеспечения эффективного движения товарного потока (потока услуг) [1].

Финансовые потоки, входящие в логистическую систему управления ЖФ, имеют различное назначение:

1. Финансовый поток, обслуживающий проектирование и строительство (модернизацию), включая затраты на освоение площадки строительства.

Расчет стоимости строительства основывается на базовых ценах, т.е. ценах, утвержденных по каталогам ЕРЕР (Единых районных единичных расценок), обчисленных по методике, принятой еще Госстроем СССР и адаптированной к современным условиям благодаря системе ежемесячного пересчета поправочных коэффициентов, учитывающих изменение стоимости строительства по отдельным статьям расходов.



### Логистическая модель финансирования городского жилищного фонда (ЖФ)

Структурой, ответственной за реализацию представленной системы ценообразования в строительстве (включая строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы), является Министерство архитектуры и строительства РБ. Ярко выраженным недостатком подобной методике расчета является механическое использование повышающих коэффициентов без учета реального масштаба повышения цен по отдельным статьям расходов, что приводит к искажению реальных пропорций стоимости строительства.

При этом стоимость строительно-монтажных работ (при новом строительстве) и стоимость ремонтно-строительных работ (при реконструкции и модернизации) определяются по одной и той же методике [2].

Очевидно, что практически по всем видам затрат экономически гораздо более выгодным является новое строительство, и даже по тем видам затрат (основная заработная плата, накладные расходы), где ремонтно-строительным работам априори должно отдаваться финансовое предпочтение ввиду гораздо более трудоемкой структуры работ и требующими принятия технических решений по ходу строительства [2]. Таким образом, подобная экономическая дискриминация проблемы реконструкции существующего ЖФ лишает подрядчиков финансовых стимулов и делает реконструкцию и модернизацию ЖФ экономически не привлекательными. Хотя разработанные технологии позволяют рассматривать модернизацию и реконструкцию существующего ЖФ как весьма перспективный путь получения дополнительной жилой площади.

«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 и надстройка мансардного этажа – 42,6-50,3%;
- надстройка полного и мансардного этажей – 70,5-72,8%» [3].

2. Финансовый поток, обслуживающий развитие инфраструктуры района строительства: энергетической (подвод технологических параметров), транспортной (развитие системы общественного транспорта), торговой и т.д.

Величина этого потока определяется социальными стандартами и правовыми нормами, и ответственность за финансирование и реализацию возлагается на структуры местного самоуправления (горисполком).

3. Финансовый поток, обслуживающий эксплуатацию ЖФ (затраты на поддержание жилья в технически исправном состоянии) без повышения потребительских качеств.

– Расходы на техническое обслуживание определяются решением Министерством ЖКХ, фактически узаконивая затратный механизм подрядных организаций.

«Техническое обслуживание жилого дома включает затраты подрядных организаций по текущему содержанию жилых домов и придомовых территорий (текущая эксплуатация и ремонт общего имущества жилых домов, уборка и освещение вспомогательных помещений придомовой территории)» [4, 5].

Подобное определение технического обслуживания носит размытый и неконкретный характер. На его основе практически невозможно проверить объем выполненных работ (услуг) и сопоставить его с суммой, предъявленной к оплате. Таким образом, можно сделать вывод, что стоимость технического обслуживания не определяется объемом оказанных владельцу (съемщику) жилья услуг, а является обоснованием для покрытия затрат подрядных организаций. Средства, полученные по статье «Техническое обслуживание» (за счет собственников и арендаторов жилья) аккумулируются на счетах подрядных организаций и расходуются по их усмотрению. Направление использования средств определяется интенсивностью жалоб, исходящих от населения. Очевидно, что в этом случае техническое состояние дома не является определяющим фактором для проведения ремонтно-строительных работ по восстановлению потребительских качеств ЖФ.

Стоимость капитального ремонта определена решением Министерства ЖКХ в размере 100% от расходов на техническое обслуживание. По сути, представляет авансовый платеж (предоплату) за оказание услуг, которые предполагаются выполнить подрядной организацией в неопределенном будущем. Стоимость капитального ремонта является обязательным платежом и не определяется качеством и объемами ремонтно-строительных работ по поддержанию жилья в технически исправном состоянии. Де-факто, капитальный ремонт выполняется на основании решения горисполкома о включении объекта (жилого дома) в титульный список [6, 7, 8].

Таблица 1

Объект ремонта	Год проведения капитальных ремонтов		
	2003	2004	2005
<b>КПД (395 домов)</b>			
в том числе			
– кровли	22/590,1	14/545,7	18/846,7
– стыки	16/129,6	-	-
– тепловая реабилитация	1/100	4/365	6/1310
<b>Каменные (4330)</b>	5/117	4/133,5	11/411,8
<b>Деревянные (12700)</b>	2/32	6/122	4/29

Согласно структуре направляемых на капитальный ремонт средств большая их часть расходуется на поддержание в технически исправном состоянии домов с наименьшей степенью износа (в основном КПД – крупнопанельного домостроения).

– Земельный налог определен в размере 6,34 руб. /м<sup>2</sup> жилой площади.

В редакции автора нововведения это звучит следующим образом: «Поскольку для РБ это нововведение, Минжилкомхоз избрал механизм возмещения, который

не связан с суммой налога на землю, уплаченной по конкретному жилому дому, без привязки расчета к конкретному нанимателю, собственнику жилья. Вводится усредненный показатель суммы платежа, рассчитанный на основе всего количества нанимателей (собственников) жилых помещений» [9].

Таблица 2

## Структура жилищного фонда г. Бобруйска по степени износа

Износ жилищного фонда	Типы зданий		
	Каменные	КПД	Деревянные
% износа			
До 20% хорошее	2282	297	1416
До 21-40% удовлетворительное	1763	97	6971
До 41-70% неудовлетворительное	285	1	4222
> 70% ветхое	4	–	91

Подобная методика расчета не учитывала ни качественные (район застройки), ни количественные (площадь) характеристики участка, на котором расположено жилое здание (строение). Согласно действовавшей методике сумма земельного налога, подлежащего оплате жильцами многоэтажных домов, может превосходить в разы площадь участка застройки. С 1 октября 2005 г. ставки земельного налога были уравнены для владельцев земельных участков, занятых под жилыми зданиями, и начисляются пропорционально занимаемой площади земельного участка [10].

При этом дифференциация платежей за используемый земельный участок происходит лишь в границах населенного пункта и подлежит индексации. Стоимость платы за 1 га городской земли в 2005 г. составляет 160281 рублей [11].

При максимальной величине отводимого под жилую застройку участка в 0,05 га составляет чуть более 8000 рублей (менее 4 долл. США) в год. Иначе как символической подобную сумму охарактеризовать трудно.

– Стоимость энергетических и технологических параметров (отопление, холодное и горячее водоснабжение, электричество, газоснабжение, канализация) определяется централизованно – решением Правительства РБ и Министерством ЖКХ.

4. Финансовый поток, обслуживающий хозяйственную деятельность подрядных организаций:

- дотации из городского бюджета (около 12%);
- оплата домовладельцами услуг по техническому обслуживанию жилья (около 44%);
- доходы от хозяйственной деятельности производственных объединений (около 5%);
- доходы от платы, получаемой за сдачу в аренду коммунальной собственности, находящейся на балансе подрядных организаций – районных производственных объединений по обслуживанию ЖФ (РПО ЖФ) (около 40%).

Таблица 3

## Структура финансовой деятельности организаций, обслуживающих ЖФ

	2001	2002	2003	2004	2005
Доходы	940281	1895218	2231651	3181405	3982452
В т.ч. плата за техническое обслуживание ЖФ	195163	696716	983527	1565607	2106738
Арендная плата от сдачи в аренду нежилых помещений	609511	974235	977539	1107723	1087886

Окончание табл.3

	2001	2002	2003	2004	2005
Доходы	940281	1895218	2231651	3181405	3982452
В том числе прочие доходы	123949	150876	120675	367420	659566
Финансирование из бюджета	408490	601254	761447	837717	723412
Расходы	1510285	2278503	2955173	4186608	4473978
Убытки	301081	–	191309	422718	723412

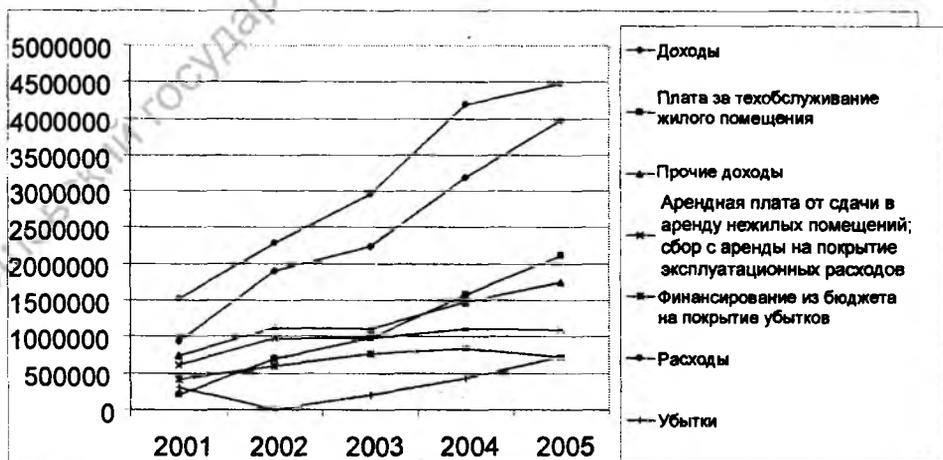
Следует отметить следующие устойчивые тенденции, прослеживающиеся на протяжении ряда последних лет:

- неуклонное снижение удельного веса дотаций со стороны городского бюджета в общем объеме финансирования, направляемого на обслуживание городского жилищного фонда (по ГПО ЖКХ): с 32,9% в 2001 г. до 17% в 2005 г.;
- рост удельного веса доходов, полученных от хозрасчетной деятельности специализированных производственных объединений с 20% до 44%.

При этом основным источником получения прибыли от ведения хозрасчетной деятельности является сдача в аренду коммунальной собственности. Увеличение доходов от сдачи в аренду нежилых помещений объясняется передачей в городскую коммунальную собственность ряда военных объектов. Естественно, что по мере ускорения темпов приватизации и разгосударствления коммунальной собственности этот источник будет постепенно истощаться.

- Стремительный рост стоимости технического обслуживания ЖФ (за период 2001 – 2005 г. более чем в 10 раз), т.е. доли, покрываемой собственниками жилья.
- Неуклонный рост объема убытков, которые несет подрядная организация по обслуживанию жилищного фонда (на примере Ленинского РПО ЖФ г. Бобруйска).

#### Динамика изменений финансовых потоков, обслуживающих деятельность подрядной организации г. Бобруйска (на примере Ленинского РПО ЖФ)



Таким образом, можно констатировать, что громоздкость, непрозрачность и запутанность финансовых потоков, обслуживающих систему управления городским ЖФ, является препятствием для повышения качества предоставляемых

услуг. Финансовая система, построенная на обязательных авансовых платежах и не подтвержденная де-факто конкретными работами (услугами), экономически развращает подрядчика и разрывает цепочку «деньги – услуга». Высока и степень административного вмешательства властных структур, которые волевым порядком определяют направления расходования средств, что не стимулирует владельцев жилья к повышению качества собственного жилого дома.

На основании изложенного считаю целесообразным:

- Средства на техническое обслуживание и капитальный ремонт ЖФ аккумулировать на расчетных счетах домовладельцев, что будет иметь эффект при массовом развитии такой формы домовладения, как кондоминиумы. В этом случае в цепочке «потребитель услуг – подрядчик» будет отсутствовать посредник, а качество и количество оказываемых услуг будет контролироваться заказчиком, в нашем случае кондоминиумами. Но поскольку при такой системе взаимоотношений многое будет зависеть от «стартовой платформы» (технического состояния ЖФ), то на начальном этапе целесообразно образовать фонд поддержки владельцев жилья с высокой степенью износа. Объем фонда будет определяться финансовыми возможностями местных властей, и его логично установить на уровне сегодняшнего объема дотаций подрядным организациям, но с адресным перечислением владельцам ЖФ с высокой степенью износа.

- Размер земельного налога надлежит определять исходя из его местоположения (дифференциации по районам города) с доведением ставки налога до такого уровня, при котором владельцу жилья (в первую очередь индивидуального) будет экономически не выгодно содержать неэффективно используемый земельный участок. Ставка налога может составить 1-10 тыс. рублей за 0,01 га городской земли (при цене 264 тыс. рублей за 0,01 га при покупке земли в собственность). Для владельцев квартир в многоэтажных домах сумма земельного налога не превысит 50 тыс. рублей в год, что значительно не увеличит стоимость обслуживания жилищного фонда.

- Ценообразование в строительстве должно стимулировать рост потребительских качеств существующего ЖФ (в виде модернизации и реконструкции), для чего повышающие коэффициенты к базовым (1991 г.) ценам по статьям «Основная заработная плата», «Накладные расходы», «Плановые накопления» для работ, выполняемых по категории «Ремонтно-строительные работы», должны превышать аналогичные статьи по категории «Строительно-монтажные работы» не менее чем на 50%. Предлагаемая методика расчета стоимости работ будет стимулировать подрядные организации к выполнению работ по модернизации (реконструкции) существующего жилищного фонда.

Предлагаемые пути решения финансовых проблем обслуживания ЖФ позволят:

- оптимизировать финансовые потоки, убрав лишние (посреднические) звенья;
- поставить стоимость услуг по обслуживанию ЖФ в зависимость от качества и количества выполненных работ (услуг);
- привести стоимость выполняемых работ по модернизации существующего ЖФ в соответствие с фактическими затратами подрядных организаций;
- повысить экономическую ответственность владельцев земельных участков, занятых под жилыми зданиями.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Основы логистики: Учеб. пособие / Под ред. Л.Б. Миротина и В.И. Сергеева. – М.: ИНФА, 2000. – 200 с.
2. Приказ Министерства архитектуры и строительства РБ от 23.11.2005 г. № 297.

3. Матвеев Е. (МЭС), Афанасьев А. (МГСУ), Данютин А. (Оргстройпроект МЭС). Интенсивные технологии реконструкции малоэтажных зданий [http: www.energostroy.ru](http://www.energostroy.ru).
4. Постановление Совета Министров РБ № 639 от 14.06.2005 г.
5. Постановление Министерства ЖКХ № 13 от 24.05.2004 г. «Об утверждении инструкции о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг».
6. Решение № 5-26 от 11.03.2003 г. Бобруйского горисполкома «Об утверждении титульных списков на капитальный ремонт жилищного фонда на 2003 год».
7. Решение № 5-10 от 9.03.2004 г. Бобруйского горисполкома «Об утверждении титульного списка капитального ремонта жилищного фонда на 2004 год».
8. Решение № 1-17 от 12.01.2005 г. Бобруйского горисполкома «Об утверждении титульного списка капитального ремонта жилищного фонда на 2005 год».
9. Постановление № 6 от 24 мая 2005 г. Министерства ЖКХ.
10. Указ Президента РБ № 460 от 29.09.2005 г.
11. Закон РБ № 1314-XII «О платежах за землю» от 18.12.1991 г. Приложения 3, 4.

## SUMMARY

*The acting system of managing the dwelling fund in the Republic of Belarus having been analyzed in the article, its cumbersome character is emphasized as well as the absence of direct correspondence between quality of service rendered and its price. On purpose to reduce the expenses of the dwelling fund management system the author suggests an alternative concept, methodological device of Logistics being used and the interests of all system units of financing being taken into account.*