

Jak więc widać, system zarządzania bezpieczeństwem i Higieną Pracy wg normy PN-N-18 001 jest gwarancją, że przedsiębiorstwo czyni wszelkie starania, aby praca oraz produkowane przez nie wyroby była bezpieczna zarówno dla pracowników, jak i dla środowiska. Oprócz wymienionych w referacie korzyści może to być jeden z ważniejszych elementów *public relations* na arenie międzynarodowej.

Reasumując, można sformułować następujące wnioski:

- system zarządzania bezpieczeństwem pracy jest obecnie niezbędnym elementem systemu zarządzania przedsiębiorstwem,
- podstawowym celem systemu zarządzania bezpieczeństwem pracy jest wytworzenie mechanizmów postępowania na każdym szczeblu zarządzania i realizacji decyzji, promujących zapobieganie niebezpiecznym wypadkom,
- w obliczu szybkiej integracji Polski z Unią Europejską, system zarządzania bezpieczeństwem może stać się atutem firmy w walce o nowe rynki zbytu dla swych wyrobów, zarówno w kraju jak i za granicą,
- tworzenie nowego image'u firmy poprzez system zarządzania bezpieczeństwem pracy powinno stać się jednym z głównych celów polityki marketingowej firmy.

Literatura

1. Altkom J., Kramer T.:I marketingu, PWE, Warszawa, 1998,
2. Kotler Ph.:MARKEING, Gebethner i Spółka, Warszawa 1994,s.621
3. PN-N-18001:1999 Systemy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Wymagania.
4. PrPN-N-18002:1999 Systemy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy- Ogólnie wytyczne do oceny ryzyka zawodowego.,
5. PrPN-N-18004 Systemy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Wytyczne wdrażania,
6. PrPN-N-18010 Systemy zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Wytyczne auditowania).

ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИЦИЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Павел Иваровский

*Брестский государственный технический университет,
Беларусь*

Резюме Жилищное строительство в Республике Беларусь является одним из трех приоритетов в развитии экономики страны. Кредитование строительства государством без учета инфляции привело к большим издержкам. Необходимо быстрыми темпами развивать строительство жилья за счет внебюджетного финансирования, а также приводить законодательные акты по выдаче ссуд

застройщикам с учетом фактической инфляции. В статье рассматриваются проблемы инвестиций жилищного строительства в Республике Беларусь.

За 1989-1999 годы введено в Беларуси 42 миллиона квадратных метров общей площади, т.е. почти 600 тысяч квартир. Население республики за этот период уменьшилось на 107 тыс. чел., а очереди на получение жилья сократились всего на 13,3%. Комплексного изучения проблем инвестирования и строительства жилья, его эксплуатации не имеется. Поэтому решения на уровне парламента, Совета Министров и Президента принимаются не всегда обоснованными.

Интересные проблемы строительства жилья в сельской местности. За последние десять лет сельское население уменьшилось на 426 тыс. чел., т.е. на 12,2%. Во многих населенных пунктах годами стоят пустующие дома. Они не покупаются, не ремонтируются и не планируются к использованию. Нет инвентаризации "брошенных" домов и плана их использования. Во многих случаях покупка и ремонт не используемых домов обойдется сельскому хозяйству в полтора-два раза дешевле, нежели строительство нового дома.

Имеются проблемы использования существующего жилого фонда в городах. Низкая цена коммунальных услуг не побуждает жителей (при изменении состава семьи) обменивать квартиры на меньшие. Наибольшая вероятность этой проблемы возникает в городах, где население уменьшается или не имеет роста. К ним относятся: г. Гомель, где за последние десять лет население уменьшилось на 22 тыс. чел., г. Могилев, где население осталось на прежнем уровне и др.

Финансирование жилищного строительства может быть за счет бюджетных и внебюджетных источников. Сложившееся в настоящее время положение в экономике республики, огромные дотации на содержание жилищного фонда и оплату коммунальных услуг, до предела сужают возможности строительства жилья за счет бюджета.

Учитывая остроту жилищной проблемы, большую потребность населения с малыми доходами в жилье, необходимо строить социальное жилье. Здесь должен быть научно-обоснованный подход.

Основная масса жилья может строиться за счет внебюджетных источников.

К ним относятся:

- долевое участие населения в строительстве жилья;
- долевое участие предприятий в строительстве жилья;
- индивидуальное строительство;
- льготное кредитование;
- ипотечное кредитование;
- кредитование за счет предприятий;
- средства от продажи жилищного фонда и встроенно-пристроенных помещений.

Долевое участие населения в строительстве жилья осуществляется путем проведения жилищных облигационных займов (ЗАО "Инвест-систем"), системы ассоциации "Рациональный дом".

Долевое участие предприятий в строительстве жилья широко использовалось до 1992 года. В последние годы средства предприятий УКСы не аккумулируют.

Нет законодательной базы по этому вопросу, а также по системе предоставления жилья работникам предприятий. Жилье предприятие может предоставить своим работникам на следующих условиях:

- бесплатно;
- с частичной оплатой;
- с оформлением беспроцентной ссуды;
- с оформлением ссуды с определенным процентом.

Индивидуальное строительство - наиболее массовое строительство, требующее помощи и поддержки местных органов власти. В 1990-1993 годах началось массовое индивидуальное жилищное строительство. Однако многие дома до сих пор не окончены. Причин здесь несколько. Основными из них являются следующие.

Первая. Рост стоимости строительных материалов опережает рост заработной платы в 4-5 раз.

Вторая. Строительство магистральных сетей ведется местными исполкомами медленными темпами из-за финансовых проблем.

Для обеспечения роста ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов необходимо их инвентаризация и анализ состояния инженерных сетей. Именно в те жилые массивы, где максимальное количество высокой готовности домов не обходимо направить и наибольшие суммы финансовых средств на строительство инженерных сетей. В данной ситуации небольшие бюджетные средства обеспечат максимальный ввод индивидуального жилья.

Необходимо принятие законодательных актов по стимулированию строительства индивидуального жилья по опыту ФРГ. Государство должно предусмотреть определенный процент дотаций владельцу введенного в эксплуатацию жилья. Например, 5-10 процентов от стоимости дома в текущих ценах на момент сдачи его в эксплуатацию.

Льготное кредитование производится за счет выдачи застройщикам ссуд, источниками которых являются не средства банков, а бюджетные средства. Коммерческие банки не участвовали и не могут участвовать в выдаче ссуд в связи с явной их убыточностью.

Ссуды застройщикам выдавались на 20 или 40 лет с выплатой 10 или 5 процентов годовых.

Инфляция по потребительским ценам была в 1997 году - 163,1%, в 1998 году - 281,7%, в 1999 г. - 351%. Это значит, что за полученный кредит в 1996 году в 2000 году застройщик платит по покупательной способности денег в 16

раз меньше; за взятый в 1997 г. - в 10 раз меньше, а в 1998 г. - в 3,5 раза меньше (см. Таблицу 1).

Много это или мало? Трехкомнатная квартира в г.Бресте в Восточном микрорайоне № 6 стоит 18-19 тысяч долларов. Если кредит взят в 1997 году, то через два года она обходится застройщику в 1,8 - 2 тыс. долларов. Остальные расходы, т.е. до 15-17 тыс. долларов на каждого застройщика взяло на себя государство, не имея для этого в бюджете ни копейки денег. Строительство жилья вместо "паровоза", вытягивающего нашу экономику из кризиса, превратилось в тяжелейшую ношу.

При продуманной политике и грамотном подходе к этому вопросу, ежегодно возвращаемые суммы можно было бы опять направить на строительство. И эта бесконечно увеличивающаяся спираль стала бы главным источником финансирования жилья.

Льготное кредитование жилищного строительства должно было обеспечить полный возврат кредитов в действующей на момент возврата покупательской способности с минимальным процентом оплаты за пользование кредитом. Имее ли возможность население возвращать кредиты?

Рассмотрим Таблицу 1 роста средней заработной платы, индекса потребительских цен и строительной продукции за последние четыре года.

Таблица 1 Рост индексов заработной платы, потребительских цен и строительства с 1996 по 1999 год (в процентах)

Наименование	Рост индексов					
	1997г		1998г		1999г	
	к 1996г	к 1997г	к 1996г	к 1998г	к 1996г	к 1996г раз
Заработная плата	209,8	246,3	516,7	432,6	22352,44	22,3
Потребительские цены	163,1	281,7	459,5	351	16128,5	16,1
Строительство	163,8	310,6	508,8	385	19588,8	19,6

Как видно из таблицы за четыре года заработная плата (после деноминации) выросла в 22,3 раза, потребительские цены в 16,1 раза, а стоимость строительного - монтажных работ в 19,6 раза. Это значит, что население, оплачивая ссуды на строительство в реальных ценах не снижает свой жизненный уровень.

Указом Президента Республики Беларусь № 20 от 18 января 2000 года " О внесении изменений в указы Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 года № 346 и от 22 января 1999 года № 53 " установлено, что льготные кредиты выдаются под залог (ипотеку) строящихся жилых помещений. Залог при этом производится без залога земельного участка на котором строится жилое

помещение. Следовательно, в жилищном строительстве будут иметь место первые шаги в ипотечном кредитовании.

Декретом Президента от 3 марта 2000 года предусмотрено всеми юридическими лицами вырочки (но не более одного процента) от реализации продукции, работ, услуг для перечисления ее в сбербанк для создания ресурсов кредитования жилищного строительства.

Государство часть расходов по строительству жилья переложило на предприятия.

Однако, один процент от выручки, это слишком малая величина для решения жилищной проблемы.

По нашему мнению, государство не сможет решить жилищную проблему без массового участия в строительстве средств граждан. Для этого нужно развивать действующую систему жилищных займов увеличивать реальную заработную плату.

Каждый гражданин должен иметь право строить жилье за счет собственных средств, независимо от степени жилищной обеспеченности. Необходимо принятие мер по упрощению процедуры перераспределения жилья на вторичном рынке с целью сокращения числа семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Литература

1. Строительный рынок. № 5, 7, 9, 10, 11. 2000 г.
2. Национальная экономическая газета. № 14. 2000 г.
3. Строительство и недвижимость. № 24. 2000 г.

ФАКТОРЫ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ МАЛЫХ И СРЕДНИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА МЕЖДУНАРОДНЫХ РЫНКАХ.

А.И.Рубахов, Н.Г.Надеина

Брестский государственный технический университет, Беларусь

Резюме. При проведении подрядных торгов для оценки претендентов возникает необходимость определения их конкурентоспособности, которую можно рассматривать как интегрированный конкурентный потенциал строительной организации состоящий из следующих потенциалов: производственного, организационно-технологического, экономического и кадрового.

Важнейшим направлением формирования рыночных механизмов в строительной отрасли является создание конкуренции между подрядными организациями. В последние годы в строительном комплексе Республики Беларусь произошли определенные изменения конкурентных условий, о которых можно судить по результатам прошедшего года: объем подрядных работ, выполненных негосударственными строительными организациями составляет уже более 50% из