

OBOROTOVA M.S. Perfection of ecological account in Republic of Byelorus

Considered theoretical aspects of development of ecological account both on international and on national levels. Intercommunication of ecological account is exposed with the basic types of account, and also the objects of ecological account are described, their classification is considered. The indexes of ecological activity of enterprise are certain.

УДК 332.87:303.433.2

Зазерская В.В.

ПРИМЕНЕНИЕ ИНСТРУМЕНТОВ ОПТИМИЗАЦИИ ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Введение. Экономические преобразования и реформирование правоотношений собственности в жилищной сфере, проводимые в Республике Беларусь с 1990-х годов, сформировали класс собственников жилья частного жилищного фонда. В связи с этим возникла необходимость изменить традиционные формы управления жилищным фондом, подход к качеству содержания жилищного фонда и оказания коммунальных услуг, формированию источников финансирования для содержания жилищного фонда, регулированию отношений по поводу права владения общим имуществом в многоквартирных домах.

Реформирование отрасли жилищно-коммунального хозяйства стало обязательным условием для повышения ее эффективности и дальнейшего развития. В целях оптимизации финансово-хозяйственной деятельности предприятий, повышения качества жилищно-коммунальных услуг был принят ряд законодательных актов, регулирующих взаимоотношения в жилищно-коммунальном комплексе [1–4].

Данные документы регулируют взаимоотношения в жилищной сфере, развитие конкурентной среды, привлечение частного бизнеса в сферу жилищно-коммунального хозяйства.

Изучение зарубежного опыта реформирования жилищно-коммунального комплекса показало его развитие в двух направлениях:

- в отношении коммунальных предприятий в силу технологических особенностей, являющихся локальными монополиями, стратегическим направлением привлечения частных инвесторов стала концессия, при которой коммунальные системы остаются в муниципальной собственности, а концессионер на длительный срок получает имущество в пользование и управление. На рынок услуг вышли прежде всего крупные компании, что объясняется инвестиционной привлекательностью коммунального комплекса, несмотря на необходимость крупных финансовых вложений в развитие коммунальных систем;
- жилищные услуги, в том числе услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, оказываются на созданном конкурентном рынке профессиональных управляющих и жилищно-эксплуатационных организаций. Развитию конкуренции в жилищном комплексе способствовал приход в этот сектор предприятий малого бизнеса.

В Республике Беларусь формируется рынок услуг по управлению жилищным фондом в некоммерческой форме управления многоквартирными домами посредством создания ТСЖ [1, 3].

На сегодняшний день в республике создано порядка 100 ТСЖ, что говорит о неподготовленности собственников жилья самостоятельно действовать на рынке. Собственники помещений в многоквартирных домах не готовы ни к реализации своих прав по управлению общим имуществом, ни к выполнению своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Состав собственников жилья неоднороден по социальному статусу и материальному положению. ТСЖ необходимы и должны участвовать в управлении в качестве добровольных объединений собственников жилья для реализации своих права по владению, распоряжению и пользованию общим имуществом. Однако следует признать,

что создание ТСЖ в качестве управляющих многоквартирными домами объединений собственников жилья не принесло ожидаемых результатов, что говорит о бесплодности концепции формирования самостоятельного эффективного субъекта взаимоотношений в жилищно-коммунальном секторе на базе ТСЖ.

Как показывает опыт реформирования данной отрасли в странах СНГ, самоуправление как концептуальное направление реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства было пересмотрено в пользу профессионального управления, которое рассматривается как коммерческая форма управления.

Так, управленческие услуги в жилищном секторе оказывают государственные управляющие организации, реорганизованные в ОАО муниципальные унитарные предприятия, частные независимые управляющие организации, а также управляющие организации, созданные при строительных организациях. Последние являются дочерними структурами по отношению к строительным компаниям и осуществляют управление эксплуатацией домов-новостроек с момента ввода этих домов в эксплуатацию.

Изучение текущего состояния ЖКХ республики показало сокращение числа малых предприятий с 270 в 2001 г. до 134 в 2007 г., что связано с отсутствием мотивации участников в рыночных отношениях и подверженностью организаций различным рискам, несовершенством налоговой системы, высокими ставками по кредитам банков, долгосрочностью окупаемости инвестиционных проектов [5].

Организациям ЖКХ в 2008 г. было выделено 1,1 трлн. руб., в 2007 году – 0,7 трлн.руб., это составило 45,4% от плановых затрат. Таким образом, за счет бюджета осуществляется сдерживание роста тарифов на электроэнергию для населения, а также проводится субсидирование расходов по оплате услуг ЖКХ. В результате население будет оплачивать в 2009 г. 32% фактических затрат, в то время как в 2007 и 2008 гг. этот показатель равнялся 36% и 34% соответственно [6].

Только на обновление активной части основных фондов в 2008 г. направлено 939 млрд. руб. За последние четыре года объемы инвестирования отрасли возросли с 454 млрд. руб. в 2005 г. до 939 млрд. руб., или более чем в два раза. Это позволило снизить уровень износа основных средств в среднем с 52 % до 46 %. Организационными отраслями ведется работа по снижению затрат на услуги ЖКХ. В 2008 г. по сравнению с 2007-м эти затраты снижены на 4,8 % благодаря реализации энергосберегающих мероприятий, экономии материальных и трудовых ресурсов. Доходы организаций ЖКХ от всех видов деятельности, включая государственные субсидии, составили 3,709 трлн. руб. (рост по сравнению с 2007 г. — почти 11 %) [6, 7].

Сложным — из-за спада мировой экономики, а потому напряженным является выполнение показателей за 1 кв. 2009 г. Так, рентабельность реализованной продукции составляет 1%, что меньше в 4 раза аналогичного периода 2008 г. В январе-феврале 2009 г. организациями было получено 15,5 млрд. руб. прибыли до налогообложения, или на 23% меньше, чем за январь-февраль 2008 г. Чистый убыток в сумме 15,4 млрд. руб. получили 40 организаций, что на 100% больше, чем за январь-февраль 2008 г. при росте потребительских цен за этот период на 15,4% [5].

Зазерская Виктория Васильевна, ст. преподаватель кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.

Беларусь, г. Брест, ул. Московская, 267.

Таблица 1. Определение центров прибыли и убытков

Центр прибыли и убытков	Выручка, тыс. руб.	Затраты, тыс. руб.	Финансовый результат, тыс. руб.	Место по объему убытков
Водоснабжение	43511,244	41 571,6	1 352,3	8
Водоотведение	31827,457	35 018,2	-1 831,4	1
Тепловая энергия	83292,004	93 382,8	-1 057,4	3
Жилищное хозяйство	32 865,7	46 379,0	-1 496,1	2
• содержание жилфонда	22 350,3	39 590,4	-6 579,5	
• сбор, выв. и обезв. ТБО	1 820,2	3 504,3	-465,8	
• пользование лифтами	1 182,2	2 823,2	-842,0	
• аренда	7 513,1	461,1	6 391,1	
Саночистка	11 408,3	10 028,6	321,0	7
Бани	1 769,3	5 693,3	-39,3	5
ФОКи	637,1	444,2	-958,7	4
Ритуально-похоронное обслуживание	3 673,4	3 367,4	141,5	6

Примечание: для примера взяты данные БОУП "Управление ЖКХ" Отчет о затратах на производство и реализацию продукции (работ и услуг) за 2005 г.

Главной задачей работы жилищно-коммунального хозяйства страны является полное и своевременное обеспечение потребителей необходимым комплексом жилищно-коммунальных услуг в требуемых объемах с надлежащим качеством при минимальных затратах.

Поэтому следует определить те виды услуг, по которым получен отрицательный финансовый результат, и разработать возможные пути сбалансирования прибылей и убытков.

Согласно закону «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [8] услуги классифицируются на:

- основные жилищно-коммунальные услуги - услуги, которые оказываются в обязательном порядке и обеспечивают необходимую благоустроенность жилых домов, жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие установленным санитарным и техническим требованиям.
- дополнительные жилищно-коммунальные услуги - услуги, которые могут оказываться дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам по договору между исполнителем и потребителем.

В зависимости от особенностей содержания и целевого назначения жилищно-коммунальные услуги подразделяются на следующие виды:

- коммунальные услуги, включающие горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, пользование лифтом, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов;
- техническое обслуживание, включающее эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества жилых домов, уборку и освещение вспомогательных помещений жилых домов, придомовой территории, а также ремонт усовершенствованных покрытий проездов, проходов, уход за зелеными насаждениями;
- капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, осуществляемый в установленном законодательством порядке;
- услуги по управлению жилым домом или группой жилых домов;
- иные жилищно-коммунальные услуги.

Предлагаем рассматривать соответствующие услуги по подотраслям ЖКХ как центры прибылей и убытков. Под центром прибыли понимаются предприятия в составе крупного объединения. Руководитель данного центра контролирует цены, объем производства и реализации, а также затраты, поэтому основным контролируемым показателем является прибыль. Для центра прибыли характерна сбалансированность доходов расходами, и, наоборот – для центров убытков. По критерию выполняемой функции и объема расходуемых средств для ЖКХ Брестской области было выделено 8 центров, из которых 5 – центры убытков и 3 – центры прибыли (таблица 1).

Наибольший убыток в жилищном хозяйстве в размере 6 579,5 тыс. руб. или 57% приносит содержание жилфонда, а наибольшую прибыль – аренда 6 391,1 тыс. руб. В коммунальном хозяйстве по рангу убыточности первое место занимает водоотведение – 15%, затем тепловая энергия – 9%, а по прибыльности – водоснабжение (рис. 1).

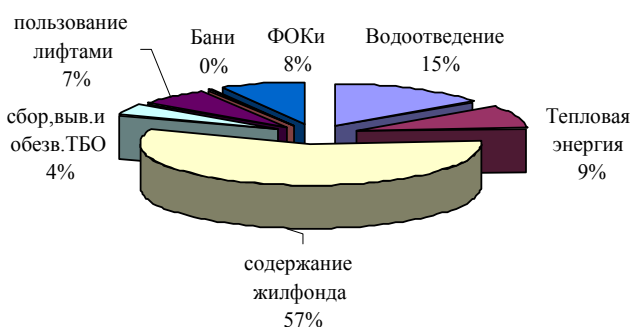


Рис. 1. Структура центров убытков

Для минимизации центров убытков необходимо сбалансировать финансовые потоки так, чтобы потоки центров прибыли перекрывали убытки. Рассмотрим это на примере отдельных подотраслей.

Для жилищного хозяйства характерно наличие убытков во всех сферах деятельности, кроме аренды. Убыточность организаций обусловлена следующими причинами:

1. Дебиторская задолженность со стороны потребителей услуг.

Дебиторская задолженность на 1 марта 2009 г. составила 1476,1 млрд. руб. и по сравнению с 1 марта 2008 г. выросла на 19% при росте потребительских цен за этот период на 15,7%. По сравнению с началом года она увеличилась на 15%. В общем объеме просроченной дебиторской задолженности на долю предприятий ЖКХ приходилось 7,7% [5]. Для ее снижения необходимо усилить работу с неплательщиками, как с физическими лицами, так и юридическими.

2. Высокие затраты.

Уменьшение затрат возможно через реорганизационные процедуры проводимые с помощью функционально-стоимостного анализа [9], применение различных форм управления жилищным фондом.

В коммунальном хозяйстве центрами убытков являются водоотведение и тепловое хозяйство. Для повышения эффективности этих подотраслей требуется внедрение энергосберегающих технологий. Так, в 2008г. в Республике Беларусь за счет проведения комплекса энергосберегающих мероприятий в целом по отрасли сэкономлено 245 тыс. тонн условного топлива, что на 13 % больше, чем в 2007 г. Осуществлена замена 768 км тепловых сетей, что составляет 4,8 % их общей протяженности по стране. В рамках выполнения госпрограммы «Чистая вода» в 2008 г. было введено в эксплуатацию 60 объектов водоснабжения, 9 из них – досрочно. Среди этих объектов – 28 станций обезжелезивания воды, 5 водозаборов, 15 очистных сооружений, 20 объектов строительства, реконструкции и ремонта сетей, насосных станций, скважин [6].

В качестве инструментов трансформации центров убытков в центры прибыли предлагаем следующие мероприятия (таблица 2).

Заключение. На современном этапе реформирования отрасли ЖКХ одновременно происходят следующие процессы:

Таблица 2. Инструменты преобразования центров убытков

Направления преобразований центров убытков в центры прибыли	Реализация	Полученные преимущества
Изменение организационной структуры [9]	Разделение функций обслуживания и текущего ремонта	Повышение контроля за деятельностью. Регулирование затрат
	Регулирование размера обслуживаемой территории	Маневрирование материальными, трудовыми, финансовыми ресурсами. Регулирование затрат
Диверсификация [6]	Увеличение объема платных услуг населению	Увеличение доходов Балансировка снижения оплаты ЖКУ населением при массовой установке индивидуальных приборов учета расхода воды и повышения энергоэффективности.
	Оказание новых видов платных услуг	
Формирование конкурентной среды	Проведение конкурса по управлению жилищным фондом	Создание конкурентной среды. Переложение работ по ремонту и содержанию подъездов на жителей, членов ТСЖ. Повышение эффективности управления
	Проведение конкурсов подрядных организаций по текущему ремонту	Создание конкурентной среды. Повышение качества без увеличения стоимости обслуживания.
Распределение риска по форс-мажорным обстоятельствам [1]	Страхование имущества в многоквартирных домах	Возмещение ущерба страховой компанией по установленным видам страховых событий. Уменьшение дотационности.

- институциональные, связанные с демополизацией управления жилищным фондом и коммунальной инфраструктурой, изменением организационно— правовых форм предприятий ЖКХ и перераспределением рынка услуг;
- перераспределение полномочий в отношении ЖКХ между уровнями власти, отказ органов местного самоуправления от руководства хозяйственной деятельностью предприятий и переход на новые формы договорных отношений.

Экономические преобразования в отрасли, направленность на повышение качества ЖКУ требуют сбалансированности финансовых потоков. Рассмотрение деятельности по оказанию услуг по центрам прибылей и центрам убытков способствует определению возможных инструментов сокращения убытков, стимулирования развития конкурентной среды, максимального выполнения функций жилищно-коммунальным комплексом.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006-2010 годы: постановление Совета Министров РБ от 07.06.2006 г. №720. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 9 июня 2006 г. N 5/22418.
2. О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции: закон Республики Беларусь от 02.12.2002 N 154-3 [Электронный ресурс] // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 8.05.2009.
3. О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров РБ от 14 июля 2003 г. N 943 / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 8.05.2009.
4. О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг от 17 января 2003 г. N 45: постановление Совета Министров Республики Беларусь // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. N 9, 5/11814. – 2003.
5. Статистика Беларуси, (стат. сб.) Минстат Республики Беларусь – Минск, 2009. – №2.
6. Грецкий, В. Не снижать набранных темпов / Грецкий В. // Живи как хозяин. – 2009. – №2.
7. Иванищев, С. Темпы работы не снизятся / Иванищев С. // Живи как хозяин. – 2009. – №3.
8. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс]: закон Республики Беларусь от 16.07.2008 N 405-3 / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 8.05.2009.
9. Зазерская, В.В. Оптимизация отраслевого рынка при демополизации ЖКХ / В.В. Зазерская // Вестник БрГТУ. Сер. Экономика. – 2007. – №3. – С. 45–49.

Материал поступил в редакцию 07.05.09

ZAZERSKAYA V.V. Primenenie of tools of optimisation of financial streams at the present stage of reforming of housing and communal services

In article problems of reforming of housing and communal services of Byelorussia are revealed. For elimination of negative factors and a substantiation of possibility of development of a competition in branch, the critical analysis of experience of reforming of housing and communal services in the CIS countries is carried out. Commercial forms of management are considered by available housing noncommercial, in the form of TCH, and. Studying of a current condition of housing and communal services of republic has shown presence of problems with debtor debts and quantity of the unprofitable enterprises. For equation of spent means it is offered to consider rendering of services on the centres of financial responsibility. By criterion of carried out function and volume of spent means the centres of losses and the centres are allocated have arrived. Tools of transformation of the centres of losses in the centres are offered have arrived.