# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА

# АППАРАТ СОВЕТНИКОВ ГЛАВЫ ГОРОДСКОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ Информационно-аналитическое управление

# АНАЛИЗ ДОЛГОСРОЧНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ г. ОМСКА

Аналитический отчет

Hau	чальни	ік информаі	ционно-
ана	литич	еского упра	вления,
д-р	экон.	наук, проф.	
		П.А	Ореховский
"	"	марта	1998 г.

# СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Начальник информационно-аналитического управления,

д-р. экон. наук, проф. П. А. Ореховский

Советник, канд. экон. наук О.М. Хохлова

Советник П.Б. Хейфец

Главный специалист В.В. Плаксина

# СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Введение	
1. Демография	4
1.1. Естественное движение населения	8
1.2. Механическое движение населения	8
1.3. Общие итоги	14
2. Жилой фонд и городские земли	15
2.1. Селитебная зона	15
2.2. Промышленная зона	22
3. Финансово-экономическое положение города и городских предприятий	28
3.1. Тенденции изменения экономической эффективности городских предприятий	28
3.2. Тенденции изменения экономической эффективности отраслей промышленности	37
3.3. Финансово-экономическое положение предприятий. Доходы горожан. Городской бюджет	45
4. Наиболее вероятный сценарий развития города (промежуточные итоги)	65
Приложение 1. Жилищный вопрос в российской экономике переходного периода	70
Приложение 2. Итоговый отчет по анализу затрат МП ПЖРЭУ, системы учета затрат и	
начисления квартирной платы в Кировском округе	80

"Если город хочет выжить как здоровая экономическая единица и удовлетворительное место жизни людей, он должен управляться таким набором программ, которые ведут к постоянному обновлению, ... исключающему неумолимое, безжалостное наступление Существующие же в настоящее время законы, правила зонирования, структура налогов все вместе способствует накоплению в городе пришедших в упадок предприятий, трущоб и неблагоприятного сочетания категорий населения, что препятствует экономическому возрождению города.

> Дж. Форрестер. Динамика развития города

#### Введение

Анализ, осуществленный в данной работе, представляет собой реализацию определенных представлений о закономерностях эволюции урбанизированной территории, отчасти связанных с известной моделью городской динамики, предложенной Дж. Форрестером, отчасти — основанных на опыте аналогичных разработок отечественных ученых. Целью исследования являлось определение текущего состояния г. Омска и построение наиболее вероятных сценариев его будущего развития на 1998 — 2010 годы. Основным источником данных, приводимых ниже, являются сведения, представленные Омским областным комитетом государственной статистики (в дальнейшем - Облкомстат).

Коротко остановимся на некоторых важных понятиях.

Эволюцию города (урбанизированной территории) в современной индустриальной системе можно представить как результат взаимодействия следующих крупных подсистем — населения, жилого фонда, городских предприятий и городских земель.

Будем называть "развитием города" такое положение, при котором количество единиц жилья и его общая площадь, а также объем услуг некоммерческих организаций ("бесплатных" общественных благ — этот показатель можно, в частности, определить косвенным образом, через уровень затрат бюджета на одного городского жителя; причем данный показатель и здесь, и далее рассматривается без учета инфляции) увеличиваются быстрее, чем количество жителей и общее количество рабочих мест. Значение последнего параметра примерно соответствует количеству городских жителей в трудоспособном возрасте; вынужденная безработица отсутствует. Комфортность проживания в таком городе возрастает, что вызывает переезд в него все новых и новых жителей.

Под "ростом города" понимается положение, когда количество жителей и рабочих мест растет быстрее, чем количество единиц жилья и объем предоставляемых общественных благ. Город становится все менее удобен для жизни, но все еще притягателен для переезда в него (хотя бы наличием высокооплачиваемых рабочих мест на новых предприятиях). Впрочем, следует оговориться, что такое понимание фазы роста города характерно скорее для системы административного распределения ресурсов — модели социализма, действовавшей в советской экономике. В случае капиталистического механизма рост города может характеризоваться не только вышеуказанными чертами, но и другими свойствами: количество жителей и количество единиц жилья могут расти опережающими темпами по сравнению с увеличением рабочих мест, что приводит к определенному напряжению на рынке труда. Кроме того, намечаются тенденции перехода части высокодоходных рабочих мест в другие группы. Расходы городского бюджета в пересчете на одного жителя снижаются. Тем не менее, важнейшим свойством города в фазе роста является сохранение его притягательности: в город приезжают все новые мигранты.

Под "стагнацией города" в случае административной системы распределения ресурсов понимается положение, когда разрыв между количеством рабочих мест и количеством единиц жилья и объемом общественных благ достигает такой величины, что прирост населения за счет миграции приближается к нулю. Этим ситуация стагнации города в административной системе распределения ресурсов значительно отличалась от положения города в капиталистической экономике. Для последнего характерно превышение количества единиц жилья над количеством рабочих мест, что обуславливает наличие большого числа безработных в таком городе. Если абстрагироваться от переездов, осуществляемых в расчете на принципиально иной уровень комфорта, связанный с объемом предоставляемых общественных благ, механизм которых был одинаков в обеих экономических системах, то в советской экономике люди мигрировали в основном в поисках жилья, в капиталистической — в поисках работы. Ситуацию стагнации можно диагностировать через сокращение притока мигрантов и снижение объемов строительства нового жилья в городе, переход большинства городских жителей из числа трудоспособного населения на предприятия со средне- и низкодоходными рабочими местами, постепенное ухудшение качества услуг некоммерческих организаций.

Наконец, под "упадком города" понимается положение, при котором дискомфортность жизни в нем, вызываемая плохими жилищными условиями вследствие процессов старения жилищного фонда и низким уровнем предоставляемых общественных благ, обуславливаемая уменьшающимися бюджетными поступлениями (что, в свою очередь, вызывается убыточностью большинства градообразующих предприятий), дополняется сокращением рабочих мест, вызывая безработицу. Городская безработица в этом случае превращается в застойную — особенно среди молодежи; начинают развиваться негативные социальные явления.

Анализ городской динамики показывает, что рассмотренные выше четыре основные подсистемы характеризуются своими собственными темпами прироста, что приводит к неизбежному возникновению дисбалансов между рабочими местами, количеством единиц жилья, половозрастным составом населения. Свойство ограниченности, которым обладает земля как ресурс вообще и городские земли в частности, затрудняет преодоление таких дисбалансов; хотя, следует отметить, что в эволюции города имеется определенная цикличность (в принципе, на состояние города очевидно влияют как циклы Кузнеца [по продолжительности — около двадцати лет], связанные с демографическими колебаниями и строительством жилья, так и циклы Кондратьева, связанные с обновлением основной технологической базы и наиболее долговечной части основного капитала [по продолжительности — около полувека]).

Для исследователя, занятого разработкой сценариев развития города и поиском оптимальных действий городской администрации, важно диагностировать состояние города, проследив динамику его эволюции на протяжении последних лет. В принципе, не исключена вероятность того, что несмотря на общий упадок города, именно в наблюдаемый последний период времени имеет место оздоровление ситуации.

Оценка городских программ, способствующих оздоровлению и развитию города, была сделана в свое время Дж. Форрестером в его известной работе. Идеальным, хотя и в определенной степени фантастическим сценарием действий для города, является реконструкция предприятий и жилого фонда — по мере ветшания жилья и старения и перехода в разряд убыточных градообразующих предприятий. Утопичность этого сценария заключается в невозможности городского управляющего органа непосредственно изъять городскую землю "из-под" убыточных предприятий и передать ее более успешно действующим, как, впрочем, и реконструкция ветшающего муниципального фонда (или его снос) при практически неограниченной очереди желающих получить относительно дешевое благоустроенное муниципальное жилье. Тем не менее, данный сценарий "в первом приближении" показывает направление действий городской администрации — независимо от фазы развития, в которой находится город, вместо широко распространенного заблуждения о поддержке убыточных производств, необходимо предпринимать меры по вытеснению данных предприятий с территории города. Естественно, что действия, реально направленные на оздоровление города, вызывают сопротивление со стороны самых разных социальных групп; как и показывал в своей работе Дж. Форрестер. В этом отношении только "естественная эволюция" к постепенному упадку города является результатом общего компромисса.

Форрестер Дж. Динамика развития города. — М., 1974.

Инерция движения сложной системы в заданном направлении складывается под влиянием действия множества сил, компромисс, собственно, представляется в этом случае состоянием динамического равновесия между этими силами.

О структуре данной работы. В первой части рассматриваются демографические тенденции, доминирующие в Омске в настоящее время, представлен демографический прогноз. Во второй части дается описание распределения городских земель и состояния жилого фонда, сделаны некоторые оценки эффективности проводимой политики зонирования. В третьей части рассматривается состояние экономики города, приводятся некоторые оценки доходов граждан и тенденций в изменениях доходов городского бюджета. Итогом проведенного исследования является получение основных параметров так называемого "линейного" сценария (в случае, если городская администрация не будет предпринимать никаких шагов, существенно отличающихся от проводимого ранее курса). Необходимо также отметить, что исследование осуществлялось в соответствии с определенным набором индикаторов для социально-экономического мониторинга и по определенной методике, которая была уже опробована на других городах и опубликована в открытой печати<sup>2</sup>.

В приложении приводятся статья П. Ореховского и отчет по проведенному анализу состояния расчетов в жилищном хозяйстве. Оба материала освещают проблемы реформы жилищно-коммунального хозяйства, успешное или неудачное решение которых во многом предопределяет характер будущей эволюции города.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> См. Ореховский П. Анализ и социально-экономическое прогнозирование развития города. (Там же: Минимальная система критериев и показателей (индикаторов), необходимых для организации мониторинга социально-экономических процессов города. Рекомендации по осуществлению анализа социально-экономического развития города на основе данных минимальной системы критериев и индикаторов). — Городское управление, №9, 1997.

## 1. ДЕМОГРАФИЯ

#### 1.1. Естественное движение населения

Население Омска имеет относительно равномерную структуру — как по возрасту, так и по полу. Данное обстоятельство приводит к тому, что естественная убыль населения, имеющая место в настоящее время в Российской Федерации, для общего состояния Омска имеет сравнительно слабое значение (в соответствии с прогнозом естественного движения за населения (см. Табл. 1.1, Табл. 1.2) численность омичей, даже при сохранении сегодняшних неблагоприятных тенденций, снизится за десять лет на 30,5 тысяч человек, что составляет 2,6% от численности населения Омска в 1997 году). Удельный вес населения в пенсионном возрасте в 1997 году составляет всего лишь 18%, а детей в возрасте от 0 до14 лет — 20%, что свидетельствует о резервах роста города, заложенных в демографической структуре. При этом экстраполяция нынешних негативных тенденций показывает, что только в 2007 году количество детей, юношей и девушек, (20,5%) примерно сравняется с количеством городских жителей в пенсионных возрастах (20%). Более того, даже в 2022 году большинство (55%) омичей будет относиться к экономически активному населению, по возрасту попадая в категорию "трудовых ресурсов".

В то же время данная ситуация может оказаться неблагоприятной в других отношениях:

- большое количество молодежи, вступающей на рынок труда в 1997–2002 гг. может не найти работу. В настоящее время отношение молодежи (15-24 года) к относительно "устроенному" поколению (25 49 лет) составляет 41%, на этом же уровне эта пропорция сохранится и к 2002 году. Учитывая значительно большую адаптированность относительно старших возрастов на рынке труда (использование имеющегося образования и информации, связей, складывавшихся отчасти еще в прежние времена, когда обычным состоянием города было превышение числа рабочих мест над количеством желающих получить работу) можно прогнозировать обострение социальных проблем, связанных с безработицей, в ближайшие пять лет;
- в ближайшие пять лет также следует ожидать увеличение рождаемости, что обусловлено увеличением количества женщин в фертильных возрастах. Опять-таки, даже при сохранении имеющихся неблагоприятных тенденций, в 2002 г. в Омске появится не менее 10 тыс. новорожденных (в 1997 г. 9958), и прежний уровень рождаемости сохранится, как минимум, до 2007 года. Данный вывод представляется весьма существенным, учитывая общероссийскую тенденцию к закрытию и перепрофилированию детских дошкольных учреждений (ДДУ), связанную с имеющимся демографическим спадом. В Омске сохранится высокий уровень объективной потребности в ДДУ (и соответствующих услугах здравоохранения).

Табл. 1.1. Прогноз возрастной структуры населения г. Омска *(чел.)* 

Возраст,		Годы										
лет	1997	2002	2007	2012	2017	2022						
0	9958	10011	9913	9285	7888	6468						
1-4	43490	39509	39120	36642	31130	25527						
5-9	80212	53220	49298	48813	45720	38843						
10-14	96317	80058	53117	49203	48719	45632						
15-19	91368	96095	79873	52994	49089	48607						
20-24	97646	90856	95552	79422	52693	48810						
25-29	85805	96723	90002	94644	78668	52186						
30-34	89023	84829	95633	88991	93576	77780						

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Прогноз рассчитан на основе стандартной процедуры применения таблиц коэффициентов дожития и рождаемости, представленных Облкомстатом, с использованием электронных таблиц Microsoft Excel.

\_

35-39	106573	87657	83494	94153	87621	92121
40-44	96287	104175	85663	81543	91990	85620
45-49	83990	93173	100839	82887	78826	88980
50-54	39043	79870	88572	95900	78789	74835
55-59	69830	36516	74703	82800	89706	73646
60-64	49391	63638	33289	68106	75442	81795
65-69	50070	43354	55807	29208	59761	66136
70-74	34183	41532	36042	46351	24272	49665
75-79	16361	26648	32077	27898	35844	18780
80-84	11348	11199	18259	21756	18968	24345
85-89	5139	6072	5995	9782	11564	10101

Табл. 1.2. Прогноз численности населения г. Омска

Годы	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Численность	1157749	1145133	1127249	1100379	1060265	1009878
населения, чел.						
в том числе:						
мужчины	539537	532437	522173	507785	487322	461308
женщины	618212	612696	605076	592595	572944	548569

Необходимо отметить, что представленные департаментом образования данные демонстрируют определенный рост обеспеченности населения Омска местами в ДДУ, а также в общеобразовательных школах (см. Табл. 1.3):

Табл. 1.3. Обеспеченность населения Омска местами в общеобразовательных школах и ДДУ (в целом по городу)

	Единица измерения	Действующий СНиП	1996 год	1997 год
Обеспеченность ДДУ	мест на 1000 детей от 1 до 6 лет	850	559,2	587,8
Обеспеченность местами в школах	мест на 1000 жителей	180	95,2	95,84

Положительная динамика (обеспеченность населения улучшилась в 1997 году по сравнению с 1996 годом), очевидно, обуславливается сокращением как количества детей (показатель обеспеченности ДДУ), так и общим сокращением численности населения. Тем не менее, в реальности шло сокращение общего количества мест в ДДУ: это следует из сопоставления численности возрастных групп (от 0 до 4 лет — 53448; от 5 до 9 лет — 80212 детей). По-видимому, численность детей до 6 лет сократилась с начала 1990-х годов как минимум в 1,5 раза. Прирост обеспеченности местами в ДДУ на 5%, который показывают данные 1997 года, не должен поэтому вводить в заблуждение — в реальности происходит перепрофилирование и закрытие детских садов и яслей. Учитывая данные даже пессимистического демографического прогноза, следует констатировать, что дальнейшее сокращение числа ДДУ приведет к разрушению социальной инфраструктуры в Омске.

С другой стороны, необходимо также принимать во внимание уровень затрат на содержание ребенка в ДДУ, предъявляемый родителям к оплате, уровень платы за услуги этих учреждений, а также качество данных услуг. Указанные факторы, в частности, могут приводить в результате к снижению спроса со стороны омичей на указанные услуги. Тем не менее, в целом высокая

объективная потребность в услугах ДДУ в целом как минимум будет *сохраняться* на протяжении ближайших десяти лет — даже по самым пессимистичным оценкам. Кроме того, более вероятным представляется то, что через пять лет указанная потребность возрастет. В частности, если уровень рождаемости поднимется хотя бы до уровня 1990–1991 гг., что отнюдь не представляется нереальным, учитывая фиксируемый статистикой рост реальных доходов и определенное привыкание (адаптацию) населения к новым институциональным условиям функционирования города, то численность возрастной группы от 0 до 5 лет увеличится минимум в 1,5 раза и вполне может составить 75 — 80 тысяч детей. В этом случае рождаемость несколько превысит смертность (хотя в целом прирост населения еще можно будет характеризовать как нулевой. Отметим только, что в этом, *наиболее вероятном* варианте, население Омска на протяжении ближайших десяти лет будет "молодеть").

#### 1.2. Механическое движение населения

Сальдо механического прироста населения Омска составляет примерно три тысячи человек — пессимистические ожидания наплыва мигрантов, связанные с распадом СССР, не подтвердились (несмотря на действительно имеющее место резкое падение жизненного уровня населения в сопредельных с Омской областью регионах Казахстана). Кроме того, следует отметить отрицательное сальдо миграции в Омске в 1992–1993 гг., а также практически нулевое — в 1991 г. (249 человек, см. Табл. 1.4).

Табл. 1.4. Фактические данные (1989–1997 гг.) и прогноз миграции по городу Омску (на основе сложившихся тенденций) (чел.)

Годы	Прибыли	Выбыли	Механический
			прирост (сальдо)
1989	35881	29498	6383
1990	33544	29131	4413
1991	28983	28734	249
1992	25985	29687	-3702
1993	25864	27844	-1980
1994	32014	23746	8268
1995	26216	25041	1175
1996	24083	21619	2464
1997	22917	20869	2048
1998	33704	30933	2771
1999	31964	29397	2566
2000	31041	28583	2458
2001	30521	28124	2397
2002	30212	27851	2361
2003	30021	27682	2338
2004	29898	27574	2324
2005	29817	27502	2314
2006	29762	27454	2308
2007	29723	27420	2303

Приведенные здесь цифры прогноза представляют собой своеобразную линейную экстраполяцию тенденций, сложившихся в отношении сальдо миграции в предыдущие годы. Îăíàêî сальдо механического прироста представляется очевидным образом связанным с понятием комфортности проживания в городе (привлекательности города). В свою очередь, комфортность является синтетическим показателем, на который влияют культурные, экономические, экологические и другие факторы; причем, взятые за различные по длительности периоды, а также, учитывая

изменения, происходящие в среде, окружающей город, любая из этих групп факторов может выходить на первый план и становиться определяющей в отношении размеров и направления миграционных потоков.

Учитывая вышесказанное, а также, принимая в расчет трудоемкость проверки гипотез относительно различных групп факторов, в данном случае была осуществлена проверка только двух относительно простых гипотез:

- зависимости сальдо миграции от наличия (высокооплачиваемых) мест работы;
- зависимости сальдо миграции от возможностей получения жилья.

Другими словами, в расчет принималось, прежде всего, влияние на сальдо миграции экономических факторов.

В результате проведенного анализа удалось доказать, что обе эти гипотезы несостоятельны. В Омске действительно относительно низкая безработица — по данным Комитета труда и занятости населения Омской области на IV квартал 1997 года численность безработных в городе составляла 6800 человек, из них получало пособие по безработице 6390 человек, причем в целом число безработных снижалось — в начале года их численность составляла 7367 человек; получавших пособие — 6965 человек; таким образом, норма безработицы составляет немногим больше 1 процента от численности трудоспособного населения. Тем не менее, численность занятых в основных градообразующих отраслях (прежде всего, в промышленности), определяющих величину спроса на услуги предприятий инфраструктуры и, таким образом, являющихся главным звеном в формировании общего уровня доходов населения города, постоянно сокращалась (см. Табл. 1.5):

Табл. 1.5. Структура занятости в основных отраслях экономики города (по данным Облкомстата)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Среднегодовая численность работников в отраслях экономики, всего – тыс. чел., в том числе:	547,8	530,7	509,6	507,9	483,2	488
промышленность	212,9	199,0	180,7	162,1	144,7	139,6
строительство	49,0	63,5	56,8	58,9	52,8	54,4
транспорт и связь	61,3	59,7	55,7	54,9	55,8	55,3
Численность занятых в ос-новных отраслях, <i>тыс. чел.</i>	323,2	322,2	293,2	275,9	253,3	249,3
Доля занятых в основных отраслях, %	59	60,7	57,5	54,3	52,4	51,1

Таким образом, изменение структуры занятости свидетельствует против первой из выдвинутых выше гипотез.

В отношении же второй гипотезы была проведена следующая проверка. Хотя показатель обеспеченности жильем на душу населения неизменно увеличивается, это происходит в основном за счет отсутствия вывода из состава жилого фонда ветхого жилья; попросту говоря, городских трущоб (см. далее раздел "Жилой фонд и городские земли"). Введем дополнительную гипотезу, упрощающую проверку: предположим, что при уровне 18,5 кв. м. на человека благоустроенного жилья будет достигаться постоянный приток мигрантов; при этом, если уровень обеспеченности станет ниже этой цифры (например, учитывая естественный прирост), то сальдо миграции будет отрицательным.

Легко убедиться, что прогноз сальдо механического прироста, полученный на основе второй гипотезы, представляется совершенно нереальным (см. Табл. 1.6): данные о приросте, начиная с 1999 года становятся больше общего количества прибывающих в Омск в настоящее время и на порядок больше величины фактического сальдо, имеющего место в 1996-1997 гг. В связи с эти следует вывод,

что миграция в Омске обусловлена другими, внеэкономическими причинами, что определяет, в свою очередь, как небольшую численность приезжающих и уезжающих, так и слабое влияние на этого фактора на половозрастную структуру населения Омска и на демографические тенденции в целом.

Табл. 1.6. Прогноз миграции по городу Омску (с учетом зависимости миграции от объемов жилого фонда)

Годы	Жилой фонд, тыс. кв.м	Численность населения г. Омска, тыс. чел.	Жилье, кв.м на одного жителя	Численность населения (с учетом естественного прироста), тыс. чел.	Сальдо меха- нического прироста, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6
1950	1894	-	-	-	-
1960	4771	-	-	-	-
1970	8860	821,2	10,8	-	-
1980	13353	-	-	-	-
1981	13673	1043,5	13,1	-	1
1982	13863	1060,6	13,1	-	-
1983	14231	1079,5	13,2	-	-
1984	14764	1093,6	13,5	-	-
1985	15545	1107,7	14,0	-	-
1988	16665	-	-	-	-
1989	17230	1148,5	15,0	-	-
1990	17488	1158,8	15,1	-	-
1991	17804	1166,8	15,3	-	-
1992	18546	1168,6	15,9	-	-
1993	18855	1166,6	16,2	-	-
1994	19467	1161,2	16,8	-	-
1995	19872	1162,7	17,1	-	-
1996	20189	1160,2	17,4	-	-
1997	21408	1157,7	18,5	-	-
1998	21729	1174,5	18,5	1151,4	23,1
1999	22055	1192,2	18,5	1151,4	40,8
2000	22386	1210,0	18,5	1151,4	58,6
2001	22722	1228,2	18,5	1151,4	76,8
2002	23062	1246,6	18,5	1151,4	95,2
2003	23408	1265,3	18,5	1136,2	129,1
2004	23760	1284,3	18,5	1136,2	148,1
2005	24116	1303,6	18,5	1136,2	167,4
2006	24478	1323,1	18,5	1136,2	186,9
2007	24845	1343,0	18,5	1136,2	206,8

### 1.3. Общие итоги

Демографическая структура Омска благоприятно влияет на ситуацию в городе — существуют резервы роста; небольшая относительно трудоспособного населения доля пенсионеров предопределяет, по-видимому, существенно меньшую по сравнению с другими городами напряженность в наполнении Пенсионного фонда (а соответственно и в выплате пенсий). Снижение рождаемости также пока обеспечило некоторые конъюнктурные выгоды при использовании зданий бывших детских дошкольных учреждений, хотя, следует отметить, что это порождает опасность

будущих социальных напряжений, если, как следует из наиболее вероятного варианта прогноза, уровень рождаемости все же восстановится.

Тем не менее, небольшой миграционный обмен свидетельствует о низкой "проточности города" — показателе, который характеризует взаимоотношения города и окружающей среды. На наш взгляд, это свидетельствует об относительно низкой комфортности проживания в городе, вступлении последнего в фазу стагнации. Последний вывод, впрочем, можно сделать только на основе результатов анализа эволюции других городских подсистем и их взаимоотношений между собой: низкий миграционный обмен является *необходимым*, но не *достаточным* признаком стагнации.

Собственно, учитывая "запас роста" города, заложенный в благоприятной демографической структуре, на механическое сальдо можно было бы и не обращать особого внимания. Если город обеспечит в будущем высокодоходные, дающие возможность приобретения благоустроенного жилья рабочие места для подрастающего поколения, возможно возвращение города в фазы роста и развития, что восстановит и миграционный обмен. В то же время пока можно констатировать, что численность населения Омска на ближайшее десятилетие стабилизировалась на уровне 1150 тыс. человек. Во многом это десятилетие станет решающим — если негативные тенденции в эволюции города не будут преодолены, после 2007 года средний возраст населения возрастет, и численность омичей может начать сокращаться (хотя, по-видимому, и довольно медленным темпом).

### 2. ЖИЛОЙ ФОНД И ГОРОДСКИЕ ЗЕМЛИ

#### 2.1. Селитебная зона

Вся жилая площадь домов, расположенных в Омске по состоянию на декабрь 1997 года — 21 408 033,2 кв. м. Доля частных домов: — 11,9%, муниципального жилого фонда: — 48,7%, ведомственного жилого фонда, по состоянию на декабрь 1997 года: — 39,4%. Следует отметить, что из 53 052 домов, составляющих жилой фонд Омска, только 6302 являются многоквартирными, что ярко свидетельствует о специфике застройки селитебной части Омска. Ее большую часть составляет так называемый частный сектор (44 512 домов). Кроме того, возраст основной части жилого фонда — больше двадцати лет (это — 48 тысяч из имеющихся 53 тысяч домов). С одной стороны, это свидетельствует о высокой степени износа внутридомовых коммуникаций и необходимости проведения реконструкции, что требует, в свою очередь, наличия масштабного маневренного жилого фонда (администрация располагает в настоящий момент всего лишь 24 квартирами). С другой — очевидно, что большинство из таких старых домов как раз и располагается в частном секторе; это свидетельствует о постепенном накоплении в Омске районов трущоб. По данным статистических органов, 13% от общего объема жилой площади в городе не оборудовано водопроводом и канализацией, что как раз примерно соответствует доле "частных" домов.

В то же время вся селитебная часть Омска занимает 104,6 кв. км, из которых 33 кв. км приходится на малоэтажную застройку (все в том же частном секторе, в частности, только под приусадебные участки, по данным БТИ, приходится 22,9 кв. км). Таким образом, более 30% селитебной зоны Омска приходится на его неблагоустроенную часть. Это — объективный фактор, действующий в сторону снижения комфортности проживания в городе, влекущий за собой многочисленные негативные последствия. Учитывая то обстоятельство, что географически многие из районов "малоэтажной застройки" приходится на центральные районы города, в то время как в последние десятилетия велось интенсивное освоение левобережной части и окраин города (Московка, Амурский, Чкаловский, Заозерный), нерациональность градостроительной политики не вызывает сомнений. Очевидно, что снос и реконструкция частного жилого фонда всегда представляет сложную проблему, но это — объяснение, а не оправдание ухода городских властей от "трудных" решений.

Результатом ошибок в планировке и застройке города является растянутость коммуникаций и удорожание их эксплуатации. Перегруженность центральных транспортных магистралей (Ленина, Маркса) является общепризнанной. Другим косвенным подтверждением сказанного является размер общей площади основных автомагистралей и городских улиц — 28,6 кв. км.

При этом, поскольку в настоящее время площадь строительных "пятен" составляет 2,6 кв. км, что даже больше, чем в 1990 году, речь о сносе частных домов и реконструкции трущобных районов в настоящее время не идет; в Омске достаточно свободных земель под застройку. Собственно, это направление является продолжением прежней градостроительной политики: как уже указывалось, в городе велось интенсивное освоение новых районов застройки, при этом старый жилой фонд практически не сносился и не реконструировался. Однако если в конце пятидесятых — начале шестидесятых годов такая политика приводила к снижению удельного веса ветхих и аварийных домов в общем объеме жилого фонда, то в девяностые годы удельный вес таких домов стал стремительно увеличиваться. Это объясняется естественными причинами: высокие темпы жилищного строительства в шестидесятые годы позволяли вводить более трехсот тысяч квадратных метров жилья ежегодно; темп прироста нового жилья опережал темп прироста старения имеющегося жилого фонда. Соответственно, на протяжении пятидесятых годов удельный вес ветхого жилья в общем жилом фонде снижался, в шестидесятые — стабилизировался, в семидесятые — начал постепенно расти. Определенный перелом произошел в девяностые годы, когда объем жилого фонда, переходящего в ветхое состояние, сравнялся с объемами нового строительства. Наконец, в первые годы третьего тысячелетия в Омске в разряд ветхого перейдет сразу полтора миллиона квадратных метров жилья, что, по-видимому, окончательно закрепит неблагоприятные тенденции в эволюции города (см. Табл. 2.1). Даже если абстрагироваться от экономической стороны процесса, для того, чтобы переломить тенденцию разрастания трущоб необходимо обеспечить реконструкцию и снос не менее 500 тыс. кв. м. в год, при одновременном вводе нового комфортабельного жилья примерно на

уровне 400–500 тыс. кв. м жилья в год. В "лучшие годы" в Омске вводилось до 770 тыс. кв. м жилья (1985 г.); тем не менее необходимо учитывать устаревшие технологии строительства и современное депрессивное состояние строительных организаций. Представляется, что ситуация характеризуется большой инерционностью: уже в настоящее время наступило определенное равновесие между новым жильем повышенной комфортности, обычным благоустроенным жильем в многоквартирных домах, зданиями, требующими капитального ремонта и смены внутридомовых коммуникаций, а также ветхим и аварийным жилым фондом.

Табл. 2.1. Прогноз движения жилого фонда г. Омска

Год	Ввод	Кол-во	Ввод	Кол-во	Общая	Общая	Общая	Ввод	Ввод	Износ	Износ об-	Накоплен-	Накоплен	Общая	Уд. вес
	част-	частн.	камен-	камен-	пло-	площад	площад	площа	площа	общей	щей пло-	ная пло-	-ная пло-	пло-	площад
	ных	жилых	ных	ных	щадь	ь камен-	ь всех	-ди	-ди	площади	щади ка-	щадь част-	щадь ка-	щадь	и ветхих
	стро-	домов	стро-	жилых	част-	ных	жилых	част-	камен-	частных	менных	ных домов	менных	ветхих	домов в
	ений	В	ений	домов	ных	жилых	домов,	ных	ных	строений	жилых	с износом	домов с	домов,	общей
	(кол-	данно	(кол-во	В	жилых	домов,	тыс. кв.	жилых	строе-	свыше	до-мов	свыше	износом	тыс. кв.	площад
	во	м году	домов)	данно	домов,	тыс. кв.	М	домов,	ний,	65%, тыс.	свы-ше	65%, тыс.	свыше	М	и жилого
	домов			м году	тыс.	М		тыс.	тыс.	кв. м	70 %,	кв. м	70%, тыс.		фонда,
	)				кв. м			KB. M	KB. M		тыс. кв. м		KB. M		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1950	1006	10324	109	1035	592,6	1301,4	1894,0	57,7	116,1	21,3	24,32	234,1	138,2	372,3	19,7
1951	1238	11562	167	1202	663,7	1407,2	2070,9	71,1	105,8	4,1	12,8	238,2	151,0	389,2	18,8
1952	1232	12794	115	1317	734,4	1480,1	2214,5	70,7	72,9	13,2	23,04	251,4	174,0	425,4	19,2
1953	1478	14272	121	1438	819,2	1556,8	2376,0	84,8	76,7	23,1	12,8	274,5	186,8	461,4	19,4
1954	1703	15975	153	1591	917,0	1653,8	2570,7	97,8	97,0	23,1	17,92	297,6	204,8	502,4	19,5
1955	1679	17654	165	1756	1013,3	1758,3	2771,7	96,4	104,6	20,0	26,88	317,6	231,6	549,2	19,8
1956	1947	19601	201	1957	1125,1	1885,7	3010,8	111,8	127,4	30,3	11,52	347,9	243,2	591,0	19,6
1957	2592	22193	631	2588	1273,9	2285,6	3559,5	148,8	399,9	46,3	19,2	394,2	262,4	656,5	18,4
1958	3062	25255	599	3187	1449,6	2665,2	4114,9	175,8	379,6	17,2	28,16	411,4	290,5	701,9	17,1
1959	2784	28039	251	3438	1609,4	2824,3	4433,7	159,8	159,1	2,9	3,84	414,3	294,4	708,7	16,0
1960	2409	30448	314	3752	1747,7	3023,3	4771,0	138,3	199,0	2,5	10,24	416,8	304,6	721,4	15,1
1961	1492	31940	194	3946	1833,4	3501,7	5335,1	85,6	478,4	2,4	3,84	419,2	308,4	727,6	13,6
1962	1198	33138	228	4174	1902,1	4064,0	5966,2	68,8	562,3	6,7	6,4	425,9	314,8	740,7	12,4
1963	966	34104	171	4345	1957,6	4485,8	6443,3	55,4	421,7	15,0	3,84	440,9	318,7	759,6	11,8
1964	776	34880	122	4467	2002,1	4786,6	6788,8	44,5	300,9	31,3	5,12	472,2	323,8	796,0	11,7
1965	810	35690	120	4587	2048,6	5082,6	7131,2	46,5	295,9	28,8	6,4	501,0	330,2	831,2	11,7
1966	507	36197	126	4713	2077,7	5393,3	7471,0	29,1	310,7	33,9	21,76	534,9	352,0	886,9	11,9
1967	508	36705	115	4828	2106,9	5676,9	7783,8	29,2	283,6	57,7	15,36	592,6	367,3	960,0	12,3
1968	444	37149	153	4981	2132,4	6054,3	8186,6	25,5	377,3	71,1	28,16	663,7	395,5	1059,2	12,9
1969	422	37571	123	5104	2156,6	6357,6	8514,2	24,2	303,3	70,7	24,32	734,4	419,8	1154,2	13,6
1970	439	38010	130	5234	2181,8	6678,2	8860,0	25,2	320,6	84,8	39,68	819,3	459,5	1278,7	14,4
1971	248	38258	123	5357	2196,0	7121,5	9317,5	14,2	443,3	97,8	7,68	917,0	467,2	1384,2	14,9
1972	279	38537	127	5484	2212,0	7579,2	9791,3	16,0	457,7	96,4	33,28	1013,4	500,4	1513,8	15,5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1973	257	38794	104	5588	2226,8	7954,0	10180,8	14,8	374,8	111,8	39,68	1125,1	540,1	1665,3	16,4
1974	235	39029	128	5716	2240,3	8415,4	10655,6	13,5	461,3	148,8	15,36	1273,9	555,5	1829,4	17,2
1975	307	39336	147	5863	2257,9	8945,2	11203,0	17,6	529,8	175,8	29,44	1449,7	584,9	2034,6	18,2
1976	276	39612	118	5981	2273,7	9370,4	11644,2	15,8	425,3	159,8	40,96	1609,5	625,9	2235,4	19,2
1977	226	39838	121	6102	2286,7	9806,5	12093,2	13,0	436,1	138,3	29,44	1747,8	655,3	2403,1	19,9
1978	255	40093	105	6207	2301,3	10184,9	12486,3	14,6	378,4	85,6	47,36	1833,4	702,7	2536,1	20,3
1979	259	40352	105	6312	2316,2	10563,4	12879,6	14,9	378,4	68,8	32	1902,2	734,7	2636,8	20,5
1980	274	40626	127	6439	2331,9	11021,1	13353,0	15,7	457,7	55,4	49,92	1957,6	784,6	2742,2	20,5
1981	195	40821	93	6532	2343,1	11329,9	13673	11,2	308,8	44,5	43,52	2002,2	828,1	2830,3	20,7
1982	170	40991	113	6645	2352,9	11510,1	13863	9,8	180,2	46,5	56,32	2048,6	884,4	2933,1	21,2
1983	141	41132	100	6745	2361,0	11870,0	14231	8,1	359,9	29,1	28,16	2077,8	912,6	2990,4	21,0
1984	139	41271	127	6872	2369,0	12395,0	14764	8,0	525,0	29,2	35,84	2106,9	948,4	3055,4	20,7
1985	131	41402	118	6990	2376,5	13168,5	15545	7,5	773,5	25,5	28,16	2132,4	976,6	3109,0	20,0
1986	117	41519	130	7120	2383,2	13572,3	15955	6,7	403,7	24,2	30,72	2156,6	1007,3	3163,9	19,8
1987	76	41595	116	7236	2387,6	13886,9	16274	4,4	314,7	25,2	51,2	2181,8	1058,5	3240,3	19,9
1988	90	41685	145	7381	2392,7	14272,3	16665	5,2	385,3	14,2	62,72	2196,1	1121,2	3317,3	19,9
1989	45	41730	112	7493	2395,3	14834,7	17230	2,6	562,4	16,0	64	2212,1	1185,2	3397,3	19,7
1990	63	41793	107	7600	2398,9	15089,1	17488	3,6	254,4	14,8	116,1	2226,8	1301,4	3528,2	20,2
1991	46	41839	86	7686	2401,6	15402,4	17804	2,6	313,4	13,5	105,8	2240,3	1407,2	3647,5	20,5
1992	53	41892	68	7754	2404,6	16141,4	18546	3,0	739,0	17,6	72,9	2257,9	1480,1	3738,0	20,2
1993	78	41970	75	7829	2409,1	16445,9	18855	4,5	304,5	15,8	76,7	2273,8	1556,8	3830,5	20,3
1994	147	42117	59	7888	2417,5	17049,5	19467	8,4	603,6	13,0	97,0	2286,7	1653,7	3940,5	20,2
1995	127	42244	59	7947	2424,8	17447,2	19872	7,3	397,7	14,6	104,6	2301,4	1758,3	4059,7	20,4
1996	96	42340	36	7983	2430,3	17758,7	20189	5,5	311,5	14,9	127,4	2316,2	1885,7	4201,9	20,8
1997	24	42364	21	8004	2431,7	18976,3	21408	1,4	1217,6	15,7	399,9	2332,0	2285,6	4617,6	21,6
1998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,2	379,6	2343,2	2665,2	5008,4	-
1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,8	159,1	2352,9	2824,3	5177,2	-
2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,1	199,0	2361,0	3023,3	5384,3	-
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,0	478,4	2369,0	3501,7	5870,7	-
2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,5	562,3	2376,5	4064,0	6440,5	-
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,7	421,7	2383,2	4485,7	6869,0	-
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,4	300,9	2387,6	4786,6	7174,2	_
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,2	295,9	2392,8	5082,5	7475,3	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,6	310,7	2395,3	5393,3	7788,6	-
2007	-	-	-	-	•	•	-	•	-	3,6	283,6	2399,0	5676,9	8075,9	-
2008	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	2,6	377,3	2401,6	6054,2	8455,8	-
2009	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	3,0	303,3	2404,6	6357,6	8762,2	-
2010	-	-	-	-	ı	ı	-	1	-	4,5	320,6	2409,1	6678,2	9087,3	-
2011	-	-	-	-	ı	ı	-	1	-	8,4	443,3	2417,6	7121,5	9539,0	-
2012	-	-	-	-	ı	ı	-	1	-	7,3	457,7	2424,8	7579,2	10004,0	-
2013	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	5,5	374,8	2430,4	7954,0	10384,4	-
2014	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	1,4	461,3	2431,7	8415,3	10847,1	-
2015	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	-	529,8	2431,7	8945,1	11376,9	-
2016	-	-	-	-	ı	1	-	ı	-	-	425,3	2431,7	9370,4	11802,1	-
2017	-	-	-	-	ı	ı	-	1	-	-	436,1	2431,7	9806,5	12238,2	-
2018	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	457,7	2431,7	11021,0	13452,8	-
2019	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	378,4	2431,7	10184,9	12616,6	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	378,4	2431,7	10563,3	12995,1	-

#### Примечание 1. Комментарий к прогнозу по выводу жилого фонда города Омска в ветхое состояние.

При составлении прогноза использовались данные бюро технической инвентаризации (БТИ) о вводе жилых домов (как частных, так и принадлежащих другим собственникам) в г. Омске по годам с 1842 по 1997 год, об общей площади всех жилых и частных жилых домов и числе единиц этих домов в 1997 году, а также информация из статистических сборников областного Комитета по статистике об общей площади жилого фонда города в 1950, 1960, 1970, 1980-1985 и 1988-1996 годах.

Для расчета общей площади жилого фонда, переходящего в ветхий и аварийный фонд, были приняты следующие предпосылки и допущения:

- 1) весь частный жилой фонд города представляет собой деревянные строения, остальное жилье каменные строения (кирпичные и панельные дома);
- 2) на протяжении всего периода строительства жилого фонда в городе средняя общая площадь частного жилого дома не изменялась;
- 3) в рамках одного десятилетнего периода строительства вводились каменные дома одной серии, т.е. общая площадь одного каменного дома оставалась неизменной;
  - 4) по техническим нормам к ветхому и аварийному жилому фонду относятся деревянные дома с износом выше 65% и каменные дома с износом выше 70%;
  - 5) капитальный ремонт жилого фонда *не производился* (об объемах капитального ремонта по годам нет данных. См. также заключение настоящего раздела).

Прогнозирование осуществлялось в несколько этапов:

І. Оценка общего количества единиц деревянных и каменных домов в каждом году периода 1900-1997г.г.

- II. Определение средней общей площади частного жилого дома в 1997 году на основе использования общей площади частного жилого фонда и количества единиц частных жилых домов.
- III. Расчет общей площади частного жилого фонда в каждом году (произведение количества домов в частном жилом фонде и средней общей площади частного жилого дома).
  - IV. Определение средней общей площади каменного жилого дома в периоды жилищного строительства 1950-1960, 1960-1970, 1970-1980 годов.
  - V. Расчет общей площади каменных жилых домов в периоды 1950-1960, 1960-1970, 1970-1980 годов.
- VI. Оценка общей площади жилого фонда в 1950-1960, 1960-1970, 1970-1980 годы на основе суммирования общей площади частных домов и общей площади каменных домов.
- VII. Вычисление общей площади каменных жилых домов в 1980-1997 г.г. как разности между общей площадью всего жилого фонда и общей площадью частных жилых домов.
- VIII. Расчет общей площади каменных жилых домов в период 1900-1950 г.г. на базе использования средней общей площади каменного дома в 1950 году и общего числа каменных домов в период 1900-1950 г.г.
- IX. Суммирование общей площади деревянных и каменных домов в каждом году периода 1900-1950 г.г. для нахождения общей площади всех жилых домов в этот период.
- Х. Определение размеров вводимой общей площади частных и каменных домов в 1900-1997 г.г. отдельно по каждому году путем вычитания из общей площади последующего года площадь предыдущего года.
- XI. С помощью метода передвижки по годам определялся переход вводимой общей площади частных домов и каменных домов в ветхое состояние (износ частных строений достигает 65 % через 17 лет после ввода в действие; износ каменных строений достигает 70% через 40 лет, а полного износа через 59 лет. При этом отчисления на капитальный ремонт по каменным зданиям составляют 1% стоимости здания, на полное восстановление 0,7%; по деревянным, соответственно 2% и 1,9%. Следует отметить, что амортизация по жилому фонду в соответствии с действовавшими в советское время правилами учета затрат в жилищно-коммунальном хозяйстве не начислялась, не начисляется она и в настоящее время. Затраты на капитальный ремонт жилья финансировались из бюджета; при этом эта статья расходов никогда не относилась к защищенным. В связи с этим, при определении объемов выбытия жилья в состав ветхого фонда объемами жилья, прошедшего капитальный ремонт, было сочтено возможным пренебречь, подробнее см. Приложение 2).
  - XII. Определение общего ветхого жилого фонда в каждом году периода 1940-1997 г.г. (сумма ветхой площади частного и каменного жилого фонда).
  - XIII. Расчет удельного веса ветхой общей площади жилого фонда в общей площади всего жилого фонда в 1940-1997 г.г.

# Примечание 2. Оценка ветхого жилого фонда Облкомстатом.

По данным Облкомстата ветхий и аварийный жилой фонд в 1996 году составил 187,1 тыс. кв. м, или 0,9% общей площади жилого фонда (эту информацию комитет получает от окружных жилищных управлений, которые заполняют формы статистической отчетности, разработанные в соответствии с инструкцией Госкомстата по учету состояния жилищного фонда). Аварийный жилой фонд не превышает 0,06% общей площади жилого фонда. Столь существенное расхождение вызвано тем обстоятельством, что окружные жилищные управления согласно действующей методике определяют процент износа только согласно данных о нормах износа на полное восстановление здания (негласно предполагается, что капитальный ремонт зданий осуществляется ПЖРЭУ и городским управлением по капитальному ремонту и благоустройству в *полном объеме*. Исходя из данной методики, полный износ каменного здания достигается только после 140 с лишним лет, деревянного — через 50 лет. В разряд ветхих

соответственно первые перейдут спустя 98 лет, вторые — спустя 33 года. В связи с этим данные облкомстата представляются очень сильно заниженными.

Таким образом, приведенные выше расчеты и прогноз движения жилого фонда представляется более корректным, чем оценки Облкомстата. Косвенно они подтверждаются данными социологического опроса о работе жилищно-коммунального хозяйства, проведенного сотрудниками Омского государственного университета в ноябре-декабре 1997 года: более 20% респондентов вызывают сантехника примерно раз в месяц (раз в квартал и чаще), что соответствует рассчитанной доле ветхого фонда (21%). Цифра эта может показаться несколько завышенной, поскольку в части зданий, учитываемых в расчетах как выбывшие в ветхий жилой фонд, был произведен капитальный ремонт с заменой внутридомовых коммуникаций (что прежде всего влияет на состояние зданий), тем не менее, погрешность в расчетах, связанная с данным фактором, представляется относительно незначительной.

Специфика указанного равновесия в том, что рынок жилья пополняется прежде всего квартирами в относительно старых зданиях. Стоимость нового строительства жилья повышенной комфортности значительно дороже, чем средний уровень цен на рынке старого жилья. С последним сопоставима стоимость строительства обычного благоустроенного жилья (свыше 300 у.е. за 1 кв. м — стоимость строительства нового "обычного" жилья; примерно таков же уровень цен на "старое" жилье)<sup>4</sup>. Учитывая лаг во времени с начала строительства, а также риск ожидания, связанный с инфляционными процессами, при равной стоимости жилья потребитель чаще предпочитает уже готовое жилье.

Однако эксплуатационные расходы ветхих домов с ранними сроками ввода (аналогично — домов с высокой плотностью заселения: общежитий) значительно выше, чем новых зданий, прежде всего за счет более высоких расходов на текущий ремонт. При этом даже в случае успешного завершения жилищно-коммунальной реформы ситуация в этом отношении не изменится и денег для расселения трущоб у городской администрации не появится. Наоборот, содержание ветшающего жилого фонда будет отвлекать все больше средств у города в силу обычного в таких случаях накопления в старых домах жителей, преимущественно принадлежащих к категории малоимущих граждан.

Рост объективной потребности в жилье, обусловленный демографической ситуацией, в ближайшие годы будет покрываться объемами нового жилищного строительства (примерно до 300 тыс. кв. м в год, хотя необходимо отметить, что рост уровня цен в строительстве жилья привел к очередному снижению объемов ввода в 1997 году до уровня 189 тыс. кв. м. Таким образом, в ближайшие годы объем ввода нового жилья будет примерно соответствовать объемам жилья, переходящим в ветхое состояние (см. также Табл. 2.2). В результате можно ожидать, что в первое пятилетие следующего века ситуация с ветхим фондом обострится настолько, что городской администрации придется полностью отказаться как от нового жилищного строительства, так и от любых относительно дорогостоящих инвестиционных проектов. Комфортность проживания в городе будет снижаться. Все это свидетельствует о правомерности ранее высказанного предположения о фазе стагнации, в которой находится город. Низкое миграционное сальдо, свидетельствующее об этом, дополняется спадом в строительстве жилья и нарастанием перехода жилого фонда в ветхий. Следует также отметить, что в настоящее время ситуация представляется относительно терпимой (оценка доли ветхого жилого фонда представляется несколько завышенной в связи с отсутствием данных о имевшем место сносе частного жилого фонда и проводимых капитальных ремонтах в ветхом жилом фонде), однако уже в ближайшие годы ситуация будет существенно ухудшаться.

Табл. 2.2. Выход жилья в ветхое состояние и ввод нового жилья в действие  $(mыc. \ \kappa e. \ m)$ 

Год	Выход общей площади жи-лого фонда в	Выход общей площади част-ных домов в	Выход общей площади каменных домов в ветхое	Ввод общей площади жилого фонда в	Ввод общей площади деревян- ных домов	Ввод общей площади каменных домов в
	ветхое	ветхое	состояние	действие	В	действие
	состояние	состоя-ние			действие	
1987	76,4	25,2	51,2	319,1	4,4	314,7
1988	77,0	14,2	62,7	390,5	5,2	385,3
1989	80,0	16,0	64,0	565,0	2,6	562,4
1990	130,9	14,8	116,1	258,0	3,6	254,4

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Необходимо отметить, что это весьма усредненные оценки: рынок жилья сильно дифференцирован как в результате действия объективных факторов (комфортность, удобство местоположения), так и в результате субъективных (стратегия поведения риэлтерской фирмы, узость легального рынка жилья, формальные и неформальные связи фирмы). Цены предложения,

как правило, несколько выше данной средней оценки. 20

-

1991	119,3	13,5	105,8	316,0	2,6	313,4
1992	90,5	17,6	72,9	742,0	3,0	739
1993	92,5	15,8	76,7	309,0	4,5	304,5
1994	109,9	13,0	97,0	612,0	8,4	603,6
1995	119,2	14,6	104,6	405,0	7,3	397,7
1996	142,3	14,9	127,4	317,0	5,5	311,5
1997	415,6	15,7	399,9	189,0	1,4	187,6

#### 2.2. Промышленная зона

По данным Главомскархитектуры промышленная часть города составляет 108,8 кв. км из 564 кв. км, составляющих общую площадь города Омска (последняя цифра — данные Горкомзема). В то же время больше половины выпускаемой промышленной продукции в городе приходилось на предприятия Советского района (4711 млрд. руб. из 8295 млрд. руб. — данные Облкомстата по первому полугодию 1997 года)<sup>5</sup>. Следовательно, по грубым усредненным оценкам предприятия, занимающие примерно 16% промышленной зоны города, давали более 50% объема выпуска промышленной продукции. Вряд ли в этой ситуации можно считать использование городских земель производственного назначения рациональным (эффективным).

Свыше 50 крупных предприятий и организаций имеют существенную задолженность по платежам в городской бюджет и работают с убытками (по данным за 11 месяцев 1997 года). Можно говорить об определенной целесообразности продолжения их функционирования — поскольку так или иначе они поддерживают общий достаточно высокий уровень занятости рабочей силы в Омске, хотя нельзя не отметить и относительно низкий уровень оплаты труда на этих предприятиях, позволяющий сохранять эту занятость. В то же время в целом трудно рассчитывать на существенное улучшение показателей экономической эффективности их работы в ближайшей перспективе (в течение 5 лет).

Основным ресурсом городского развития является земля, и эффективное использование городских земель, очевидно, предопределяет в долгосрочном отношении всю экономическую ситуацию в городе. Учитывая большую площадь свободных от какой-либо городской застройки неосвоенных земель, можно утверждать, что новые производства можно размещать на этих землях. Тем не менее, это — тупиковое направление городского развития, поэтому необходимо пытаться добиваться повышения общей экономической отдачи городских земель и расположенных на них предприятий. Естественно, что строительство новых высокодоходных предприятий в среднем приводит к повышению экономической отдачи городских земель; но в целом ситуация здесь будет напоминать положение с землями, отведенными под селитебную зону: переход части рабочих мест в состав низкодоходных (убыточных), сопровождающийся вводом новых предприятий, в конечном счете будет приводить к возникновению равновесия высокодоходными, рентабельными и низкодоходными рабочими доминированием последних. При этом необходимость поддерживать дорогостоящую инженерную инфраструктуру, разрастающуюся по мере строительства новых предприятий, требует от города увеличения общего налогового бремени, которое будет ложиться прежде всего на прибыльные предприятия, что достаточно быстро делает инвестиционный климат в городе неблагоприятным.

Теоретически, добиться более эффективного использования городских земель можно путем изъятия их у убыточных предприятий. Осуществить такое изъятие, в частности, можно через перераспределение земельного налога, когда большая часть последнего будет взиматься именно с указанных предприятий; соответственно, это будет приводить либо к их закрытию (осуществлению процедуры банкротства), либо к сокращению их площадей и выведению части

<sup>5</sup> 16% — доля земельной площади Советского района по отношению к площади Омска. Если предположить, что площадь промышленной зоны районов примерно одинакова по

отношению ко всей площади районов (на самом деле определенные различия должны быть), то и получим грубую оценку доли промышленных земель Советского района по сравнению с площадью всей промышленной зоны Омска.

производственных мощностей из хозяйственного оборота, передаче последних в муниципальную собственность.

Однако предлагаемая Главомскархитектурой система зонирования и ставок поземельного налога полностью противоречит приведенным соображениям. Как уже указывалось выше, наиболее высокие ставки устанавливаются именно для тех предприятий, которые "способны платить"; в зонах не выделяются промышленная и селитебная часть; центральная часть города, во многом заполненная городскими трущобами, оценивается по самой высокой ставке, что, естественно, не будет способствовать их ликвидации; наконец, учитывая то обстоятельство, что эффективность работы предприятий обычно меняется в течение пяти-семи лет (строго говоря, в дальнейшем появление института домовладельцев также может существенно поменять доходность селитебных зон), необходимо предусмотреть относительно гибкий механизм изменения зонирования. Последнее, строго говоря, предлагаемая Главомскархитектурой методика также не предусматривает (нет описания принципов и механизма осуществления подобных перемен; негласно предполагается, что зонирование будет осуществлено на долгосрочной основе).

Проведение альтернативных принципов зонирования в жизнь требует совсем другой идеологии. Это могло бы позволить городской администрации начать процедуру по отчуждению части земли и основных средств. Соответственно, на таком пути достаточно много чисто юридических проблем (как быть с предприятиями оборонного назначения; как разделить федеральные, областные и городские долги и так далее).

Тем не менее, для того, чтобы определить степень целесообразности проведения такой работы, в информационно-аналитическом управлении был осуществлен расчет контрольного примера. Был определен круг предприятий на текущую дату, по которым было бы целесообразно начать соответствующую работу.

Предприятия выбирались по следующим признакам:

- имеющим крупнейшие основные фонды (по стоимости; предполагалось, что такие предприятия занимают и наибольшую земельную площадь, что, вообще говоря, не совсем точно);
- из них выбирались убыточные и имеющие наибольшие долги по платежам в городской бюджет.

Следует учитывать, что это — "первое приближение"; возможна довольно большая степень погрешности в расчетах. Тем не менее только по выделенным предприятиям земли производственного назначения составляют в сумме 30197,7 тыс. кв. м или, соответственно, больше 3 тыс. га. Это почти 30% земель, отведенных в городе под промышленную зону. Кроме того, в данный расчет не вошли такие предприятия как ОАО "Омскшина" (нет данных по землеотводу), хотя оно является убыточным и должником городского бюджета, не учтены оборонные предприятия (данные о них являются закрытыми), хотя они занимают также очень большую площадь земли в промышленной зоне.

По данным расчетов, приведенных в Табл. 2.3, в результате введения новой системы зонирования величина земельного налога на данные предприятия возрастет примерно в 1,9 раза; необходимо отметить, что это — уже весьма существенное достижение. Однако для того, чтобы осуществить меры, предложенные в предыдущем разделе, необходимо добиваться роста ставок налога примерно в 10-12 раз. Тогда величина налога (и долга по нему) начнет соотноситься со стоимостью основных средств предприятий, и можно будет начать процедуру выделения части имущественного комплекса и, конечно же, земель. Естественно, для осуществления последующего инвестирования в полученные муниципалитетом производственные площади необходимо предусмотреть льготный режим налогообложения (в части земельного налога). В противном случае можно прогнозировать, что снижение степени эффективности использования городских земель будет продолжаться, естественно, со временем это вызовет снижение поступлений в городской бюджет. В совокупности вся сумма факторов приведет к дальнейшему ухудшению инвестиционного климата и развитию стагнационных тенденций (подробнее финансово-экономическое положение предприятий рассматривается в следующем разделе).

Небезынтересно отметить, что среди должников городского бюджета числится и одно из лучших предприятий города — ОАО "Омский НПЗ". При наличии определенной политической воли можно было бы начать процесс по объявлению предприятия банкротом и отчуждению данного предприятия у ОАО "Сибнефть" (ныне — "Юкси") в муниципальную собственность.

Такого рода прецедент имел место в Саратове (по инициативе тогда вновь назначенного губернатора), что привело как к росту загрузки производственных мощностей саратовского завода, так и к увеличению бюджетных поступлений в результате достигнутого компромисса с руководством АО, в которое входит этот завод.

Табл. 2.3. Пример списка предприятий-должников городского бюджета, занимающих большие земельные площади

					Данные по	предприяти	иям (по сос	тоянию на	01.12.1997 г.)	)				
<b>№</b> п/п	Предприятие	Стоимость основных фондов, млн. руб.	Балансо- вая прибыль (убыток), млн. руб.	Задолжен- ность перед бюджетом, - всего, млн. руб.	в том числе в городской бюджет	Общая площадь занимае- мого зе- мельного участка, - всего,	в том числе: под объек- тами жилого фонда,	под объек- тами произ- водст- венного назна-	Действу- щая сред- няя ставка налога на землю, руб./ кв. м в год	Ставка налога на землю, занятую жилым фондом, руб./ кв. м	Сумма уплачивае- мого налога по дейст- вующей схеме, тыс. руб. в	Номер оценочной зоны, к которой относится предприятие	Ставка налога на землю в соответствую- щей зоне, руб./кв. м в год	Сумма налога, тыс. руб. в год
1	2	3	4	5	6	ТЫС. КВ. М	8	чения 9	10	в год 11	год 12	13	14	15
1	ОАО "Омский каучук"	536456,5	-53958,9	69983,4	48621,6	6797,6	37,9	6759,7	1638	49,14	11074251,01	17		
	ОАО "Омский каучук	514041,0	-85093,4	45732,6	21317.0	2040.4	0	2040.4	1638	49,14	3342175.2	17	3280	6692512
	ОАО "Омский НПЗ"	3597218,0	407824,2	-34117,4	17334,9	16904.4	198,0	16706.3	1638	49.14	27374649,12	17	3280	54816147.2
	АООТ"ЗСЖЗБИ -1"	86818,1	-529,0	6660,7	7119,0	287.4	0	287,4	1638	49,14	470761,2	17	3280	942672
	ОАО "Железобетон-5"	44738.5	3714.2	4496,2	6239,1	417.2	25,3	391.9	1638	49.14	643175,442	18		384805,82
	ЗАО "Строительно- монтажный трест №6"	50614,4	7092,3	4350,1	5399,5	228,6	9,5	219,1	1638	49,14	359352,63	16		745909
	ОАО "Береговой лесокомбинат"	99780,5	-3189,5	2108,8	2447,2	1088,0	0	1088,0	1638	49,14	1782144	38		141440
	Омский Завод Подъемных машин	177696,2	-3850,4	11218,1	2444,4	289,0	15,5	273,5	1638	49,14	448754,67	17	3280	898605,2
	ОАО "Омский завод металлоконструкций"	16609,4	70,2	2791,2	2200,0	107,1	0	107,1	1638	49,14	175429,8	18		104958
10	ОАО "Комбинат строительных материалов"	24234,7	1539,0	3562,2	1976,1	324,6	0	324,6	1638	49,14	531694,8	18	980	318108
11	ОАО "Омсккровля"	47378,3	8106,6	5911,5	1921,3	259,6	7,0	252,6	1638	49,14	414102,78	17	3280	829216,8
12	ОАО"Омские синтетические моющие средства"	35464,2	-1247,3	3216,9	1879,5	65,6	1,0	64,6	1638	49,14	105863,94	17	3280	211986,4
13	ОАО"Автотранспорное предприятие №10"	24272,9	-41,0	3413,6	1368,9	98,9	0	98,9	1638	49,14	161998,2	18	980	96922
	Государственное предприятие Учреждение УХ-16/7 УИН УВД Омской области	28193,5	8000,6	5077,7	1291,4	214,9	115,0	99,9	1638	49,14	169287,3	18	980	101283
15	Предприятие "ПО "Сибирские приборы и системы"	383601,7	3034,6	13161,7	1275,3	526,4	484,4	42,0	1638	49,14	92599,416	5	4950	279833,4
	ЗАО "Омсккаучукремстрой"	14343,0	-1348,2	2196,7	1035,4	40,0		40,0	1638	49,14	65520	17	3280	131200
17	ТОО"Завод железобетонных изделий №2"	47938,8	-2140,9	2873,1	945,7	150,0		150,0	1638,0	49,1	245700,0	31	3060,0	459000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
18	ГП опытный машиностроительный завод "Стройтехника"	20906,9	164,6	1835,4	876,6	71,1		71,1	1638,0	49,1	116461,8	17	3280,0	233208
19	ТОО"Омский комбикормовый завод"	26923,9	-652,8	1870,5	876,2	94,3	3,6	90,7	1638	49,14	148743,5	36	1000	90808
20	ЗАО "Сибшерсть"	37248,4	4934,3	4372,4	809,7	307,0	10,7	296,3	1638	49,14	485847,3	10	2440	723728,644
21	ОАО "Омское моторостроительгное конструкторское бюро"	32024,8	383,2	2221,9	714,6	17,9	17,9		1638	49,14	879,6	9	3200	1718,4
22	ОАО"Омский электромеханический завод"	22697,8	1464,5	3023,5	688,5	118,8		118,8	1638	49,14	194520,7	5	4950	587837,25
23	ОАО "Деревообрабатывающи й завод"	46916,2	-2072,0	2249,3	676,2	364,3		364,3	1638	49,14	596723,4	18	980	357014
24	ОАО"Автоколонна 1253"	15736,1	1498,2	4947,2	575,8	106,1		106,1	1638	49,14	173791,8	4	4260	451986
25	ОАО Транспортно- коммерческая компания"Тран КК"	26494	458,7	3603,2	562,4	106,4		106,4	1638	49,14	174348,7	17	3280	349123,2
26	Муниципальное ДРСУ №2	19520,9	1772,1	2442,5	544,8	98		98,0	1638	49,14	160524,0	17	3280	321440
	ИТОГО					31129,6		30197,7			49509300,37			92447007,67

## 3. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ГОРОДА И ГОРОДСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

# 3.1. Тенденции изменения экономической эффективности городских предприятий

Основные фонды омских предприятий на конец 1996 года составляли 59,3 трлн. руб. Динамика изменений в отраслевой структуре стоимости фондов, с учетом бурного периода экономических реформ, выглядела следующим образом (см. Табл. 3.1):

Табл. 3.1. Изменение структуры основных фондов по основным отраслям экономики

(числ. — млрд. руб., / знам. — %)

	1992	1993	1994	1995	1996
Все отрасли	<u>155,8</u>	4305,6	22998,0	64166,0	<u>59311,0</u>
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Промышленность	88,7	2307,4	10298	27333	23058
	56,9	53,6	44,8	44,8	38,9
Строительство	12,4	325,3	1240,7	3156,2	<u>1835,4</u>
	8,0	7,6	8,0	4,9	3,1
Транспорт и связь	23,7	656,0	5064,9	12441,1	<u>14328</u>
	15,2	15,2	22,0	19,4	24,2
Торговля, общепит, МТС	<u>4,5</u>	182,1	615,0	1614,5	1462,7
и сбыт	2,8	4,2	2,6	2,6	2,5
Жилищно-коммунальное	<u>9,2</u>	213,3	3428,9	12197,8	<u>16952</u>
хозяйство	5,9	5,0	14,9	19,0	28,6
Всего учитываемые отрасли,	88,4	85,4	89,1	88,1	97,9
%					

Как видно из приведенной таблицы, отраслевая структура основных фондов существенно поменялась. Эти перемены являются результатом целого ряда разнокачественных процессов:

- в результате передачи ведомственного жилья, предприятий энергетики и инженерных коммуникаций городу резко увеличились фонды жилищно-коммунального хозяйства. (При этом стоит отметить, что жилые здания не входили в состав основных производственных фондов отраслей, так что в сопоставимых ценах при передаче жилья предприятия основные фонды не теряли, за исключением случаев передачи котельных);
- в 1996 году в ряде отраслей произвели пересмотр имевшей место индексной переоценки фондов, что привело к некоторому снижению стоимости основных средств;
- в отрасли "Транспорт и связь" имел место инвестиционный процесс и вводились новые мощности, в отличие от большинства других отраслей;
- удорожание основных средств (учитывая применяемые коэффициенты переоценки) происходило неравномерно, что также оказало влияние на изменение отраслевой структуры.

Необходимо отметить, что рост удельного веса фондов жилищно-коммунального хозяйства будет продолжаться еще некоторое время: процесс передачи ведомственного жилья происходил в 1997 году и, по-видимому, затянется до 2000 года. Учитывая, что по данным БТИ в 1997 году на балансе муниципалитета находилось всего лишь 48,7% жилья, можно прогнозировать, что доля основных фондов, задействованных в сфере жилищно-коммунального хозяйства, может превысить 40% от общего объема основных средств, имеющихся на территории Омска. Таким образом, от эффективного использования данных фондов и реализации направлений жилищно-коммунальной реформы непосредственно зависит будущее города — в настоящее же время вместо дохода содержание жилого фонда приносит балансодержателям одни убытки.

В целом Омск по-прежнему остается "классическим" промышленным городом — несмотря на рост удельного веса фондов транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства,

основная масса товаров, обеспечивающих существование города как "промышленного узла в системе территориального разделения труда" приходится на промышленность (см. Табл. 3.2).

Табл. 3.2. Отраслевая структура объемов реализации продукции

(числ. — млрд. руб., / знам. — %)

	1992	1993	1994	1995	1996
Промышленность	<u>170,8</u>	<u>1624,6</u>	4805,1	<u>17116,6</u>	22264,3
	57,2	59,7	62,9	65,4	66,8
Строительство	<u>24,5</u>	<u>253,0</u>	922,7	<u>3356,5</u>	2761,2
	8,2	9,3	12,1	12,8	8,3
Транспорт и связь	<u>21,0</u>	<u>247,8</u>	1043,5	<u>3055,6</u>	4201,5
	7,0	9,1	13,7	11,7	12,6
Торговля, общепит, МТС	<u>76,6</u>	<u>534,1</u>	628,6	<u>1851,6</u>	1499,5
и сбыт	25,6	19,6	8,2	7,1	4,5
Жилищно-коммунальное	<u>5,8</u>	<u>58,9</u>	<u>237,9</u>	<u>790,4</u>	1428,3
хозяйство	1,9	2,2	3,1	3,0	4,3
Учитываемые отрасли, итого,	298,7	2718,4	7637,8	26170,3	32154,8
млрд. руб.					
Всего объем реализации,	317,8	2857,5	7892,7	27239,9	33322,5
млрд. руб.					
Доля учитываемых отраслей,	94,0	95,1	96,8	96,1	96,5
%					

Небезынтересно отметить неуклонное снижение доли объемов реализации собственной продукции и услуг торговли, общепита, материально-технического снабжения. В каком-то отношении такое резкое снижение (почти в шесть раз за пять лет) обуславливается неточностью статистического учета продукции и услуг предприятий и организаций, занимающихся торговлей; тем не менее погрешности учета не могут быть настолько велики, что перекрывают тенденцию (скажем, вместо тенденции роста показана тенденция снижения доли реализации этих отраслей). Тем не менее "поглощение" рабочей силы, высвобождаемой с промышленных предприятий, пока не представляло серьезной проблемы для города — пока сфера услуг предоставляет достаточное количество рабочих мест (см. Табл. 3.3).

Табл. 3.3. Среднегодовая численность работников в отраслях экономики

(числ. — тыс. чел., / знам. — %)

\	·	,			
	1992	1993	1994	1995	1996
Промышленность	<u>199</u>	<u>180,7</u>	<u>162,0</u>	144,7	139,6
	37,5	35,5	31,9	29,9	28,6
Строительство	<u>63,5</u>	<u>56,8</u>	<u>58,9</u>	<u>52,8</u>	54,4
	12,0	11,1	11,6	10,9	11,1
Транспорт и связь	59,7	<u>55,7</u>	<u>54,9</u>	<u>55,8</u>	<u>55,3</u>
	11,2	10,9	10,8	11,5	11,3
Торговля, общепит,	41,4	<u>51,8</u>	61,0	<u>58,2</u>	61,3
заготовки, МТС и сбыт	7,8	10,2	12,0	12,0	12,6
Жилищно-коммунальное	<u>25,8</u>	<u>26,8</u>	<u>29,4</u>	<u>25,1</u>	<u>26,8</u>
хозяйство	4,9	5,3	5,8	5,2	5,5
Всего по учитываемым	389,4	371,8	366,2	336,6	337,4
отраслям, тыс. чел.					
Всего занятых, тыс. чел.	530,7	509,6	507,9	483,2	488,0
Занятых в учитываемых	73,4	73,0	72,1	69,7	69,1
отраслях, %					

Неблагоприятно складывается обстановка в строительстве. После спада в результате "ценового шока" в 1992 г., оживления и подъема в 1993-1995 гг., в 1996-1997 гг. произошел новый глубокий спад, вызванный комплексом причин:

- устаревшие технологии, вызывающие завышение стоимости и увеличение сроков строительства (отметим, что строительные материалы в Омске по данным 1997 года стоили по всей номенклатуре дороже, чем в Новосибирске и по большинству позиций дороже, чем в Барнауле доклад Облкомстата "Социально-экономическое положение г. Омска в январе декабре 1997 г.", с. 62);
- рост стоимости строительства и снижение производительности труда в этой отрасли сопровождались снижением объема платежеспособного спроса, как со стороны предприятий и организаций, так и что особенно важно со стороны физических лиц.

Учитывая, что во многих строительных организациях также сосредоточены основные средства с высокой степенью износа, а также то обстоятельство, что многие из этих организаций находятся в тяжелом финансово-экономическом положении, можно прогнозировать, что в ближайшие годы в городе будет сокращаться число крупных подрядных организаций при сохранении (а, возможно, и росте вследствие снижения уровня конкуренции) высоких цен на строительно-монтажные работы. В этих условиях, как показывает опыт, к строительству крупных объектов привлекаются иностранные подрядчики, что в какой-то степени снижает остроту проблемы. Тем не менее общая деградация строительной отрасли —одной из важнейших сфер городской инфраструктуры — имеет далеко идущие последствия для развития города.

Проблема экономики г. Омска заключается еще и в постепенном "вымывании" активной части фондов: машин, оборудования, передаточных устройств. Как известно, они имеют более короткий срок службы, чем здания и сооружения. Приводимые ниже данные позволяют сделать вывод, что на некоторых предприятиях Омска в качестве основных средств остаются только заводские корпуса и инженерные коммуникации:

Табл. 3.4. Структура промышленно-производственных основных фондов

(в процентах на конец года)

ì	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Промышленно-производственные	100	100	100	100	100	100
фонды, всего						
в том числе:						
здания	27,7	27,0	25	31,1	35,9	38,2
сооружения	7,6	7,7	7,3	8,1	8,8	27,9
передаточные устройства	12,1	11,8	11,7	13,1	15,2	
силовые машины и оборудование	8,5	5,7	9,9	8,9	6,2	8,0
рабочие машины и оборудование	34,9	37,3	25,0	31,8	28,5	21,7
измерительные и регулирующие	3,5	1,9	1,6	1,5	1,5	1,4
приборы, устройства и лабораторное						
оборудование						
транспортные средства	2,2	2,9	4,7	3,4	2,8	2,0
инструменты, производственный	3,5	5,7	14,8	2,1	0,7	0,8
инвентарь и вычислительная техника,						
прочие основные средства						

В 1996 году несколько изменилась методология статистического учета: передаточные устройства (в частности, инженерные коммуникации) вошли в состав раздела "сооружения", что обусловило резкий рост последних. В то же время на протяжении всего периода осуществлялась переоценка стоимости различных групп основных средств с применением различных индексов удорожания, что привело к значительным колебаниям их удельных весов в общей стоимости. Тем не менее общая тенденция очевидна: доля пассивной части фондов выросла с 47,4% в 1991 году до 66,1% в 1996 году. В 1997 году процесс "проедания" своих основных средств омскими

предприятиями продолжился: с 5,6% доли амортизационных отчислений в структуре затрат на производство промышленной продукции в 1996 году эта доля снизилась до 3,8% в 1997 году<sup>6</sup>.

В то же время восстанавливать основные фонды предприятиям не позволяет общая низкая эффективность работы. Об этом свидетельствуют как динамика показателей рентабельности, так и производительности труда. Если в 1992 году отдача от затрат на оплату труда оставляла возможность для восполнения оборотных средств и приобретения оборудования, — говоря о ситуации по городу в целом, — то в 1996 году возможности какого-либо инвестирования за счет собственных средств предприятий практически исчезла (см. Табл. 3.5). Скажем, если брать наиболее рентабельную отрасль — промышленность, то в 1996 году при объеме основных средств в 23,1 трлн. руб. (в ценах 1997 г.) объем прибыли здесь составил всего 1,3 трлн. руб. (при этом следует учитывать, что эти данные включают в себя и налог на прибыль).

Табл. 3.5. Рентабельность труда работников городских предприятий и организаций

Отрасль	Рентабельность, руб. балансовой прибыли на 1 руб. ФОТ							
	1992 1993 1994 1995 1							
Все отрасли	1,57	1,47	1,07	1,55	0,50			
Промышленность	2,73	2,84	2,29	3,16	0,82			
Строительство	0,66	1,01	0,87	0,97	0,49			
Транспорт и связь	0,06	0,81	1,05	1,36	0,53			
Торговля, общепит, МТС, заготовки и сбыт	1,68	1,64	1,03	1,63	0,58			
Жилищно-коммунальное хозяйство	-1,36	0,09	-0,78	-0,10	0,22			

Кроме того, в целом по предприятиям и организациям города приросты оплаты труда опережали приросты выработки, хотя динамика изменения этих показателей по отраслям была существенно разной (см. Табл. 3.6).

Табл. 3.6. Динамика изменений в выработке и оплате труда в отраслях экономики (в текущих ценах)

	î .	п прироста вы	работки продук	шии
		* *	емп прироста о	
		одного рабо	тающего, %	
	1993	1994	1995	1996
Все отрасли	836,4	<u>177,1</u>	262,8	<u>21,1</u>
	916,1	252,7	114,2	81,5
Промышленность	947,5	229,7	<u>299,1</u>	34,8
	822,9	239,2	136,1	90,3
Строительство	1056,3	251,7	<u>305,8</u>	<u>-20,2</u>
	875,7	254,7	98,1	84,5
Транспорт и связь	1164,7	<u>327,2</u>	<u>188,1</u>	<u>38,7</u>
	984,2	248,1	107,1	62,5
Торговля, общепит,	457,3	<u>-0,1</u>	<u>208,7</u>	<u>-23,1</u>
заготовки, МТС и сбыт	838,9	223,1	115,5	116,7
Жилищно-коммуналь-	<u>869,7</u>	<u>261,0</u>	<u>286,0</u>	<u>72,6</u>
ное хозяйство	984,0	284,9	122,4	73,8

\_

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Данные приведены за период в девять месяцев каждого года.

Нельзя не отметить особенности 1995 года — он является исключением в ряду лет, характеризующих течение спада в работе омских предприятий и организаций. Однако наметившийся перелом к лучшему закончился уже в 1996 году. Такая динамика выработки вызвала соответствующие негативные изменения и в производительности труда (см. Табл. 3.7):

Табл. 3.7. Производительность труда в отраслях экономики

	Производительность труда (в текущих ценах, руб. реализованной продукции на 1 руб. ФОТ)									
	1992	1992 1993 1994 1995 1996								
Все отрасли	8,0	7,4	5,8	9,9	6,6					
Промышленность	10,2	11,6	11,3	19,1	13,5					
Строительство	4,3	5,1	5,1	10,4	4,5					
Транспорт и связь	3,9	4,5	5,5	7,7	6,6					
Торговля, общепит,	28,6	16,9	5,2	7,5	2,7					
заготовки, МТС и сбыт										
Жилищно-коммунальное	4,1	3,7	3,5	6,0	6,0					
хозяйство										

Отдача (производительность) труда существенно снизилась, что *в условиях сокращения объемов производства и услуг* приводит к двум важнейшим последствиям:

- увеличение заработной платы невозможно при сохранении прежней численности занятых. При этом низкие реальные доходы в настоящее время обусловлены, прежде всего, низким уровнем производительности труда. Поэтому экономическое оздоровление предприятий и переход к новым видам продукции, которые требуют отчасти свертывания, а отчасти ликвидации прежних производств, в сегодняшних условиях в Омске неизбежно вызовут резкий рост безработицы. Альтернативы последнему, похоже, нет, но возможна отсрочка непопулярных решений. Отсрочка имеет место и в действительности, однако затягивание структурной перестройки постоянно ухудшает финансовую ситуацию; более того, чем длительнее отсрочка, тем больше может оказаться впоследствии численность безработных;
- при снижении производительности труда сокращение объемов производства неизбежно приводит к уменьшению объема прибыли. Таким образом, имеющее место сокращение общей рентабельности работы городских предприятий и организаций в 1996 1997 гг. вызвано не только и не столько сокращением темпов инфляции, но долгосрочными структурными факторами, в частности, ростом доли оплаты труда по сравнению с долей прибыли в цене продукции и услуг. Конечно, хрестоматийным выходом из создавшейся ситуации является рекомендация по достижению состояния экономического роста в таком случае становится возможным повышение рентабельности, увеличение заработной платы и финансирование инвестиций без роста численности безработных. К сожалению, этот выход настолько же фантастичен (учитывая, в частности, приведенные выше характеристики эффективности использования городских земель промышленной зоны), насколько и тривиален.

Важно учитывать еще и то обстоятельство, что цены на важнейшие виды продукции и услуг росли весьма неравномерно (см. Табл. 3.8).

Табл. 3.8. Индексы цен

	Инде	ксы цен, в ј	да	Общий рост		
			цен, в разах			
1	2	3	4	5	6	7
	1992	1993	1994	1995	1996	1992 — 1996
Индекс цен производителей промышленной продукции	56,6	8,5	3,1	2,9	1,5	6330,2
Индекс цен на строительномонтажные работы	14,6	12,9	4,5	2,4	1,8	3677,6

1	2	3	4	5	6	7
Индекс тарифов на грузовые	18,6	20,9	6,1	2,9	1,7	11690,6
перевозки						
Индекс потребительских цен	22,2	10,7	3,1	2,3	1,3	2144,6
Индекс тарифов на жилищно-	12,2	24,9	4,5	3,5	1,9	9375,0
коммунальные услуги						
Среднемесячная зарплата по г.	11,5	10,2	3,5	2,1	1,8	1624,3
Омску (без бюджетной сферы)						

Цены на продукцию конечного (личного) потребления выросли значительно меньше, чем на продукцию производственного назначения, что во многом объясняется влиянием дешевого импорта потребительских товаров (как известно, темпы роста обесценения рубля на внутреннем рынке были значительно выше снижения его валютного курса по отношению, например, к доллару). Исключением здесь являются тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства, что, наряду с увеличением индекса тарифов на грузовые перевозки, в достаточной мере характеризует провал антимонопольного регулирования как на федеральном, так и на региональном уровнях. Однако более важным следствием разрыва в росте цен на продукцию производственного и конечного потребления является очевидное сокращение внутреннего спроса на производственные ресурсы со стороны отраслей группы "Б". Это, в свою очередь, означает острую необходимость структурной перестройки в отраслях группы "А", к которым принадлежит большинство предприятий омской промышленности. Отметим вдобавок, что и рост цен в производстве строительно-монтажных работ оказался в полтора раза выше индекса потребительских цен, так что вышеприведенные соображения относительно ситуации в промышленности точно так же применимы и к строительству.

Следует также отметить, что в 1994 – 1996 гг. рост заработной платы опережал рост потребительских цен, что свидетельствует в целом о тенденции увеличения реальных доходов населения. Последняя, впрочем, существенно ослабляется ростом тарифов на услуги в жилищнокоммунальном хозяйстве, услуги связи, перевозки и платой за предоставление качественных услуг в сфере здравоохранения и образования. Кроме того, в настоящее время достаточно трудно оценить степень дифференциации доходов. Эти обстоятельства, а также политическая активность групп горожан с низкими доходами создает впечатление, что уровень жизни большей части населения продолжает снижаться (или, во всяком случае, не растет). Тем не менее, рост реальных доходов населения в действительности имеет место — отчасти это подтверждается другими косвенными данными<sup>7</sup>, и игнорировать его нельзя. Проблема заключается в том, что этот рост имеет под собой зыбкую основу: эффективность деятельности городских предприятий и организаций снижается; фактически омичи проедают богатство, созданное трудом предыдущих поколений (справедливости ради отметим, что этот процесс наблюдается и в целом по России).

Снижение эффективности использования труда в отраслях экономики г. Омска сопровождалось ухудшением использования основных фондов (см. Табл. 3.9):

Отрасль Фондоотдача, руб. реализованной продукции на 1 руб. основных фондов 1992 1993 1994 1995 1996 Все отрасли 2,04 0,66 0,34 0,42 0,56 0.47 Промышленность 1,93 0,70 0,63 0.97 Транспорт и связь 0,89 0,38 0,21 0,25 0,29 Строительство 1,98 0,78 1,50 0,74 1,06

Табл. 3.9. Фондоотдача по отраслям экономики в 1992-1996 гг.

В балансе доходов и расходов населения, предоставленном Облкомстатом, большую долю занимает так называемый "предпринимательский доход", фактически составляющий превышение потребительских расходов над официально полученными населением доходами.

Торговля, общепит, заготовки, МТС и сбыт	17,02	2,93	1,02	1,15	1,03
Жилищно-коммунальное	0,63	0,28	0,07	0,06	0,08
хозяйство					

Однако это объясняется не только экономическим спадом, затронувшим все отрасли хозяйства. Падение фондоотдачи обусловлено еще и удорожанием основных средств в результате проводимых все эти годы переоценок (см. Табл. 3.10).

Рост цен на Отрасль Темп роста стоимости основных фондов к В общем за предыдущему году, раз период, раз продукцию отрасли $^8$ , раз 1992 1993 1994 1995 1996 1992-1996 1992-1996 7975,4 21,0 27,6 5,3 2,8 0,9 Все отрасли Промышленность 23,8 26,0 4,5 2,7 8,0 6187,0 6330,2 Строительство 40,9 26,2 3,8 2,5 0,6 6053,9 3677,6 Транспорт и связь 23,5 27,7 7,7 2,5 1,2 14217,0 11690,6 Торговля, общепит, 29,6 40,5 3,4 2,6 0,9 9606,9  $2144.6^9$ МТС и сбыт Жилищно-коммунальное 4,5 23,2 16,1 3.6 1.4 8207,9 9375,0 хозяйство

Табл. 3.10. Изменение стоимости основных фондов

Кроме того, в эти годы наряду с удорожанием основных средств происходило их выбытие, что привело к некоторому снижению их стоимости. Если учитывать это обстоятельство, то размер коэффициента удорожания основных средств стал бы еще выше.

Таким образом, все показатели деятельности предприятий свидетельствуют о невозможности в сложившейся системе хозяйственных отношений эффективно использовать имеющуюся рабочую силу и содержать в нормальном состоянии основные средства; остановка ряда предприятий может произойти, по-видимому, уже в ближайшие годы. Безусловно, что подобными процессами необходимо управлять, поскольку они чреваты социальными взрывами. Дальнейший анализ показывает, в каких отраслях подобная остановка наиболее вероятна.

#### 3.2. Тенденции изменения экономической эффективности отраслей промышленности

Промышленность — основная сфера омской экономики — представлена отраслями, имеющими как градообразующее значение (топливная, химическая и нефтехимическая), так и отраслями, работающими в основном на внутренний рынок Омска (легкая, пищевая). Динамика изменений структуры основных фондов промышленности приведена в Табл. 3.11.

Табл. 3.11. Изменение структуры основных фондов в промышленности

(числ. — млро. руо., / знам. — /8)									
	1992	1993	1994	1995	1996				
1	2	3	4	5	6				
промышленность	88,7	2307,4	10298,1	27332,7	23058,3				
	100 <u>.</u> 0	100,0	100,0	100,0	100,0				
в том числе:									

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Данные из Табл. 3.8.

-

<sup>9</sup> Индекс потребительских цен.

1	2	3	4	5	6
электроэнергетика	<u>13,8</u>	395,4	<u>1389,6</u>	<u>3764,3</u>	3740,8
	15,6	17,1	13,5	13,8	16,2
топливная	<u>9,4</u>	<u>256,1</u>	<u>1051,0</u>	<u>3076,3</u>	<u>3547,3</u>
	10,6	11,1	10,2	11,3	15,4
химическая и	<u>12,4</u>	<u>364,8</u>	<u>2110,9</u>	<u>5574,5</u>	<u>3222,5</u>
нефтехимическая	14,0	15,8	20,5	20,4	14,0
машиностроение и	<u>42,9</u>	<u>952,1</u>	<u>4438,4</u>	<u>11914,7</u>	<u>9977,7</u>
металлообработка	48,4	41,3	43,1	43,6	43,3
лесная, деревообр. и	<u>1,3</u>	<u>74,0</u>	<u>268,0</u>	<u>548,7</u>	<u>261,7</u>
целлюлозно-бумажная	1,5	3,2	2,6	2,0	1,1
промышленность	<u>3,7</u>	<u>104,0</u>	<u>340,0</u>	<u>845,2</u>	824,0
строительных материалов	4,2	4,5	3,3	3,1	3,6
легкая	<u>1,7</u>	<u>53,4</u>	<u>177,0</u>	<u>562,0</u>	<u>516,0</u>
	1,9	2,3	1,7	2,1	2,2
пищевая	<u>2,1</u>	<u>75,4</u>	<u>262,1</u>	<u>695,8</u>	<u>733,8</u>
	2,4	3,3	2,5	2,5	3,2
мукомольно-крупяная и	<u>0,3</u>	<u>9,0</u>	<u>36,1</u>	<u>105,3</u>	83,0
комбикормовая	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
другие промышленные	<u>0,9</u>	<u>23,3</u>	<u>75,4</u>	<u>245,7</u>	
производства	1,1	1,0	0,7	0,9	

Несмотря на то, что на долю топливной промышленности приходится всего лишь 15,4% основных фондов, реализация продукции данной отрасли занимает больше половины всего объема реализации продукции промышленности в текущих ценах, а в сопоставимых ценах — более двух третей (см. Табл. 3.12). В то же время аналогичные показатели основной отрасли промышленности Омска — машиностроения и металлообработки — 43,3% и 10,6% (в сопоставимых ценах — 5,6%).

Рост удельного веса топливной промышленности объясняется не увеличением объема реализации данной отрасли (в сопоставимых ценах он даже упал), а обвальным падением производства в машиностроении, химии и нефтехимии, лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной промышленности и легкой промышленности.

Наименьшие темпы спада производства характерны для электроэнергетики (82,9% от уровня 1992 года) и топливной промышленности (84,7% от уровня 1992 года). При этом падение производства в основных энергоемких отраслях, таких как химическая и нефтехимическая (в 3,9 раза), машиностроение и металлообработка (почти в 4 раза), а также общее снижение промышленного производства (почти в два раза) сопровождаются снижением выработки электроэнергии всего на 15,6%. Традиционным выводом в таких случаях является гипотеза о наличии существенного теневого сектора, в котором производится неучтенная продукция. Однако, кроме того, необходимо учитывать сохранившийся большой объем основных производственных фондов, который не выводится из хозяйственного использования омскими предприятиями. Такой объем фондов требует, соответственно, больших расходов энергии на поддержание их в рабочем состоянии, что также увеличивает энергоемкость омской промышленности. Это — дополнительный аргумент в пользу вывода о необходимости консервации части ОПФ и перевода их в муниципальную собственность с последующими инвестиционными конкурсами на их использование.

Табл. 3.12. Структура объемов реализации продукции в отраслях промышленности (числ. — млрд. руб., / знам. — %)

Отрасль	1992	1993*	1993	1994*	1994	1995*	1995	1996*	1996
промышленность	170,8	138,7	<u>1624,6</u>	<u>103,9</u>	<u>4805,1</u>	100,5	<u>17116,6</u>	91,6	22264,3
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
в том числе:									

электроэнергетика	12,3	12,0	<u>157,6</u>	10,3	<u>551,3</u>	<u>9,8</u>	2639,5	10,2	3000,8
	7,2	8,7	9,7	9,9	11,5	9,7	15,4	11,2	13,5
топливная	<u>75,8</u>	65,8	<u>823,7</u>	<u>59,3</u>	2377,5	65,7	8500,3	64,2	12094,0
	44,4	47,5	50,7	57,1	49,5	65,4	49,7	70,0	54,3
химическая и	<u>36,7</u>	<u>21,4</u>	203,1	<u>11,3</u>	496,4	11,2	2493,7	<u>9,5</u>	2105,9
нефтехимическая	21,5	15,5	12,5	10,9	10,3	11,2	14,6	10,3	9,5
машиностроение и	<u>20,3</u>	<u>16,2</u>	203,1	<u>9,1</u>	511,4	<u>7,2</u>	1351,7	<u>5,2</u>	2354,6
металлообработка	11,9	11,7	12,5	8,8	10,6	7,1	7,9	5,6	10,6
лесная, деревообр. и	<u>1,9</u>	<u>1,8</u>	24,4	<u>1,0</u>	67,5	0,6	128,7	0,5	<u>164,3</u>
целлюлозно-	1,1	1,3	1,5	1,0	1,4	0,6	0,8	0,5	0,7
бумажная									
промышленность	<u>3,6</u>	<u>2,8</u>	43,9	<u>2,1</u>	<u>188,2</u>	<u>2,0</u>	523,7	<u>1,7</u>	629,8
строительных	2,1	2,0	2,7	2,1	3,9	2,0	3,1	1,8	2,8
материалов									
легкая	<u>10,2</u>	<u>6,8</u>	48,7	<u>3,5</u>	103,4	<u>2,3</u>	246,9	<u>1,5</u>	290,4
	6,0	4,9	3,0	3,4	2,2	2,3	1,4	1,6	1,3
пищевая	<u>8,2</u>	<u>6,8</u>	102,3	<u>5,8</u>	353,2	<u>5,4</u>	1126,3	<u>4,9</u>	1423,3
	4,8	4,9	6,3	5,6	7,4	5,4	6,6	5,4	6,4

<sup>\* —</sup> Примечание: в сопоставимых ценах.

В настоящее время приходится констатировать, что хозяйственные обеспечивавшие эффективность функционирования омского территориально-промышленного комплекса во многом разрушены. Так, "замыкающие производства" топливно-нефтяного цикла, как уже указывалось выше, сократили выпуск продукции более, чем в 3,5 раза: плохо работают ОАО "Омскшина" и ОАО "Омский каучук", практически остановлено ОАО "Омскхимпром", негативные процессы идут в ОАО "Омский завод технического углерода" и так далее. Организационно часть из этих заводов входит в компанию "Юкси", часть осталась самостоятельной. В результате большая часть продукции Омского нефтеперерабатывающего завода "уходит" за пределы города, тем самым обеспечивая сырьем заводы, работающие более эффективно в других регионах России. Это можно было бы приветствовать, если не обращать внимание на то обстоятельство, что "замыкающие производства" являются более трудоемкими, так что вместе с вывозом нефтепродуктов в Омске осуществляется "ввоз" безработицы.

Аналогичная ситуация складывается в машиностроительном комплексе Омска. В то же время здесь есть существенные особенности: если восстановление топливно-нефтехимического комплекса в рамках городского промышленного узла представляется вполне возможным и целесообразным, то омское машиностроение было связано в основном с обеспечением военных и военно-космических программ Советского Союза. В связи со сменой стратегических приоритетов восстановление многих прежних производств является невозможным, хотя какаято, по-видимому, относительно небольшая часть мощностей омской промышленности будет попрежнему задействована на решение общероссийских государственных задач. Соответственно, должна различаться и политика городской администрации по отношению к предприятиям различных отраслей.

Такое же большое сокращение производства произошло и в других отраслях, которые в случае Омска являются отраслями инфраструктуры (работающими преимущественно на городской рынок): это деревообрабатывающая (производство мебели) и промышленность строительных материалов. Относительно успешно работает пищевая промышленность Омска. Отчасти здесь играют свою роль конъюнктурные факторы: спрос на продукцию отрасли относительно малоэластичен; в то же время, учитывая низкий курс иностранных твердых валют, обеспечивающих поступление дешевого импорта потребительских товаров, часто успешно конкурирующих с отечественным производством, предприятия омской пищевой промышленности представляются весьма эффективными. Здесь важно еще и то обстоятельство, что данная отрасль сохраняет связи с относительно (по сравнению с хозяйствами других регионов) сильным сельским хозяйством Омской области.

В то же время легкая промышленность Омска резко уменьшила свои объемы производства как за счет проигрыша в конкуренции импортным товарам, так и за счет внутренней неэффективности. Это единственная отрасль промышленности, где за период 1992-1996 гг. прирост выработки оказался меньше прироста заработной платы (в 1,6 раза, согласно имеющимся расчетам).

Тем не менее превышение темпов прироста выработки над темпами прироста оплаты труда в остальных отраслях и промышленности в целом, к сожалению, еще не позволяет сделать вывод о росте эффективности (и, соответственно, прибыли) омских промышленных предприятий. Дело в том, что в условиях стагфляции рост цен сопровождается сокращением объемов производства и численности занятых, что приводит и к сокращению прибыли. Таким образом, можно сделать вывод о том, что вся промышленность Омска стала работать хуже; однако городская администрация должна проводить дифференцированную промышленную политику, поскольку экономический спад и ухудшение результатов работы задели различные городские неравномерно. В отношении отраслей инфраструктуры предприятия перспективными направлениями являются поддержка пищевой промышленности восстановление промышленности строительных материалов на новой технологической основе; наряду со строительной отраслью в целом это позволит добиваться *снижения стоимости строительства* (реконструкции) 1 кв. м жилья, что является необходимым условием возвращения города на траекторию развития. (Соответственно, развитие пищевой промышленности не только позволяет сохранить необходимую роль Омска в регионе, как уже указывалось выше, но и способствовать снижению цен на продовольственные товары, что, в свою очередь, позитивно влияет на уровень жизни горожан).

Сокращение численности занятых В отраслях промышленности происходило неравномерно. Наиболее значительным оно было в машиностроении — в 1,9 раза, легкой промышленности — в 1,7 раза, в химической и нефтехимической промышленности — в 1,4 раза, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности и промышленности строительных материалов — в 1,3 раза. В то же время в электроэнергетике численность работающих даже несколько выросла — с 10 тыс. занятых в 1992 году до 11,1 тыс. занятых в 1996 году. Это вызвано особенностями отраслевого учета —ряд энергетических мощностей (прежде всего, котельные) в 1992 году находился на балансе промышленных предприятий, основной продукцией которых являлась не электроэнергетика. В 1992-1996 гг. эти мощности передавались в муниципальную собственность вместе с жилым фондом и теперь уже учитываются в составе данной отрасли. Таким образом, структура занятых в промышленности существенно изменилась (см. табл. 3.13):

Табл. 3.13. Численность промышленно-производственного персонала (ППП) в отраслях промышленности

(числ. — тыс. чел., / знам. — %)

	1992	1993	1994	1995*	1996*
1	2	3	4	5	6
промышленность,	199,0	180,7	162,1	144,7	139,6
всего занятых	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
в том числе:					
электроэнергетика	10,0	10,7	<u>11,1</u>	<u>10,96</u>	<u>11,11</u>
	5,0	5,9	6,9	7,6	8,0
топливная	<u>8,7</u>	<u>8,7</u>	<u>8,5</u>	<u>8,73</u>	<u>8,67</u>
	4,4	4,8	5,2	6,0	6,2
химическая и	18,4	<u>17,8</u>	<u>15,8</u>	13,59	<u>13,57</u>
нефтехимическая	9,3	9,9	9,8	9,4	9,7
машиностроение и	<u>111,8</u>	100,4	<u>77,4</u>	69,17	<u>59,52</u>
металлообработка	56,2	55,6	47,8	47,8	42,6
лесная,	<u>4,9</u>	<u>5,4</u>	<u>4,7</u>	4,18	3,89
деревообрабатывающая и	2,4	3,0	2,9	2,9	3,89 2,8
целлюлозно-бумажная					

1	2	3	4	5	6
промышленность	10,7	<u>9,2</u>	<u>8,8</u>	<u>8,72</u>	<u>8,38</u>
строительных материалов	5,4	5,1	5,4	6,0	6,0
легкая	<u>11,6</u>	<u>11,7</u>	<u>9,2</u>	<u>7,90</u>	<u>6,76</u>
	5,8	6,5	5,7	5,5	4,8
пищевая	8,2	8,1	8,0	7,95	7,89
	4,1	4,5	4,9	5,5	5,6

<sup>\*—</sup>расчетные данные

Таким образом, в машиностроении и металлообработке работает уже существенно меньше половины занятых в промышленности — сокращение доли занятых в этой отрасли за пять лет составило 13,6%. В то же время доля основных фондов, задействованных в машиностроении, попрежнему высока и сократилась за эти годы всего лишь на 5,1%. Все эти данные свидетельствуют о том, что это — самая больная отрасль, с которой необходимо начинать оздоровление омской промышленности в целом. В то же время — именно здесь дальнейшее падение объемов производства и реализации вызывает наибольшее сокращение занятости. Скажем, один процент сокращения реализации продукции вызывает снижение:

- в машиностроении на 0,5% имеющейся численности занятых (по данным 1996 года это составит почти 300 человек);
- в топливной промышленности на 0,3% (соответственно 26 человек);
- химической и нефтехимической на 0,3% (соответственно 41 человек);
- промышленности строительных материалов на 0,2% (соответственно 17 человек);
- лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности на 0,3% (соответственно 12 человек);
- пищевой на 0,1% (соответственно 8 человек);
- легкой на 0,4% (соответственно 27 человек).

Приведенные данные наглядно характеризуют приоритеты в деятельности городской администрации по сохранению объемов занятости и доходов населения в отраслях промышленности — главные усилия в части оздоровления ситуации на градообразующих предприятиях (поставляющих продукцию в основном за пределы города) должны быть направлены на предприятия, специализирующиеся на машиностроении и металлообработке, среди которых, по-видимому, основными являются предприятия, входящие в состав ВПК. При этом необходимо согласовывать интересы города с идущей в стране широкомасштабной военной реформой, для чего органы городского самоуправления должны наладить тесное взаимодействие с федеральными структурами.

В свою очередь, среди отраслей, большинство продукции которых реализуется в пределах города, необходимо выделить легкую промышленность. В ней происходит наибольшее (относительное) сокращение занятости; в то же время, в отличие от предприятий ВПК, спад здесь обусловлен не структурными, а конъюнктурными факторами.

Если же говорить об эффективности работы отраслей промышленности вообще, то ситуация выглядит так: производительность труда (отдача затрат на заработную плату) несколько повысилась (в среднем на 30%), в то время как фондоотдача существенно снизилась (в среднем в два раза) — см. Табл. 3.14. Тем не менее рост производительности труда произошел за счет двух факторов:

- 1) опережающего роста цен на продукцию по сравнению с ростом оплаты труда;
- 2) за счет сокращения численности работающих, что также сопровождалось сокращением фонда оплаты труда (в сопоставимых ценах).

Как видим, оба фактора не имеют отношения к <u>реальным процессам</u> повышения производительности труда: не происходило ни улучшения менеджмента, ни внедрения новых форм организации труда, новых технологий и т.д. Почти то же самое можно сказать и относительно изменения фондоотдачи: ее снижение имело место в результате опережения роста стоимости фондов над ростом цен на продукцию в большинстве отраслей, хотя в среднем по промышленности цены росли несколько быстрее, чем стоимость основных фондов. В то же время

эти процессы дополнялись сокращением выпуска продукции и выводом из эксплуатации части фондов. При этом сокращение выпуска продукции в сопоставимых ценах опережало вывод фондов из эксплуатации (см. Табл. 3.15).

Табл. 3.14. Производительность труда и фондоотдача в отраслях промышленности Омска

Отрасль			да, руб. реализ. прод							
	Фонд	Фондоотдача, руб. реализованной продукции на 1 руб. ОФ 1992 1993 1994 1995 199								
	1992	1993	1994	1995	1996					
1	2	3	4	5	6					
промышленность	<u>10,2</u>	<u>11,6</u>	<u>11,3</u>	<u>19,1</u>	<u>13,5</u>					
	1,93	0,70	0,47	0,63	0,97					
в том числе:										
электроэнергетика	<u>7,3</u>	<u>9,8</u>	<u>7,9</u>	<u>24,2</u>	<u>15,9</u>					
	0,89	0,40	0,40	0,70	0,80					
топливная	<u>41,7</u>	<u>36,8</u>	<u>33,8</u>	<u>52,9</u>	<u>45,0</u>					
	8,07	3,22	2,26	2,76	3,41					
химическая	<u>13,2</u>	<u>15,0</u>	<u>13,3</u>	<u>33,3</u>	<u>15,8</u>					
и нефтехимическая	2,96	0,56	0,24	0,45	0,65					
машиностроение и	<u>3,2</u>	<u>3,7</u>	<u>2,8</u>	<u>4,7</u>	<u>5,4</u>					
металлообработка	0,47	0,21	0,12	0,11	0,24					
лесная,	<u>5,8</u>	<u>8,6</u>	<u>6,3</u>	<u>7,5</u>	<u>7,4</u>					
деревообрабатывающая	1,45	0,33	0,25	0,23	0,63					
и целлюлозно-бумажная										
промышленность	<u>4,6</u>	<u>6,1</u>	<u>5,3</u>	<u>10,7</u>	<u>7,9</u>					
строительных	0,97	0,42	0,55	0,62	0,76					
материалов										
легкая	<u>14,0</u>	<u>7,8</u>	<u>4,6</u>	<u>9,7</u>	<u>8,6</u>					
	6,03	0,91	0,58	0,44	0,56					
пищевая	<u>10,8</u>	<u>15,9</u>	<u>12,1</u>	<u>23,6</u>	<u>16,9</u>					
	3,42	1,21	1,18	1,41	1,74					

Табл.3.15. Индексы цен на промышленную продукцию и темпы роста стоимости основных фондов  $(O\Phi)$ 

Отрасль		Індексы ц ідущего го стоим	Общий рост цен (в разах) / Общий рост стоимости ОФ (в разах)			
	1992	1993	1994	1995	1996	1992-1996
1	2	3	4	5	6	7
промышленность	<u>56,6</u> 23,8	8,5 26,0	3,1 4,5	2,9 2,7	1,5 0,8	<u>6349,7</u> 6187,0
в том числе:						
электроэнергетика	77,7 27,0	6,4 28,7	2,7 3,5	$\frac{4,0}{2,7}$	1,1 1,0	<u>5831,2</u> 7319,0
топливная	123,6 27,4	4,2 27,2	2,7 4,1	3,0 2,9	1,7 1,2	7299,0 10340,0
химическая	13,0 29,9	13,4 29,4	3,3 5,8	1,9 2,6	1,1 0,6	1194,7 7770,4
нефтехимическая	74,3 29,9	<u>5,5</u> 29,4	4,5 5,8	2,7 2,6	1,1 0,6	<u>5552,6</u> 7770,4

1	2	3	4	5	6	7
машиностроение	44,9	10,8	<u>3,0</u>	3,9	<u>1,4</u>	8207,9
	24,7	22,2	4,7	2,7	0,8	5744,7
лесная,	28,4	8,0	<u>2,7</u>	3,0	<u>1,5</u>	<u>2618,7</u>
деревообрабатывающая	23,6	56,9	3,6	2,0	0,5	4750,9
и целлюлозно-бумажная						
промышленность	32,9	10,8	<u>2,7</u>	<u>3,3</u>	<u>1,2</u>	<u>3910,2</u>
строительных материалов	26,7	28,1	3,3	2,5	1,0	5946,2
легкая	<u>17,2</u>	<u>8,2</u>	<u>2,4</u>	<u>3,4</u>	<u>1,1</u>	<u>1304,3</u>
	20,0	31,4	3,3	3,2	0,9	6070,6
пищевая	<u>19,8</u>	12,0	<u>3,1</u>	<u>2,4</u>	<u>1,4</u>	<u>2369,3</u>
	29,4	35,9	3,5	2,7	1,1	10273,2

Приведенные данные также наглядно иллюстрируют уже сделанные ранее выводы, что большинство предприятий в сегодняшних условиях не могут эффективно использовать имеющиеся у них основные фонды. В свою очередь, стоимость предприятия, стоимость капитала определяется, прежде всего, его доходностью. Химическая И нефтехимическая, деревообрабатывающая, легкая промышленность в Омске являются убыточными. В остальных отраслях (кроме топливной и пищевой) фондоотдача составляет меньше рубля на рубль основных фондов; соответственно, рентабельность здесь также является чрезвычайно низкой. С течением времени возможность эффективного вмешательства в происходящие в промышленности процессы постоянно уменьшается; по-видимому, если в течение ближайших трех-четырех лет не удастся провести реструктуризацию промышленности с перераспределением основных фондов и городских земель, не менее трети основных производственных фондов омских промышленных предприятий будут стоить меньше, чем затраты на их демонтаж.

# 3.3. Финансово-экономическое положение предприятий. Доходы горожан. Городской бюджет

Финансово-экономическое положение предприятий обуславливается в первую очередь эффективностью их работы; из предшествующего изложения в общем уже очевидно, что оно является неблагоприятным. Ниже приводятся некоторые количественные характеристики создавшегося положения (см. Табл. 3.16).

Во-первых, кредиторская задолженность омских предприятий существенно превышает дебиторскую. При этом предприятия некоторых отраслей промышленности фактически являются банкротами.

Табл.3.16. Дебиторская и кредиторская задолженность по крупным и средним предприятиям г. Омска за 9 месяцев 1997 года

	Дебит	Дебиторская		Кредиторская		Превышение		шение
	задолж	енность	задолженность		КЗ над ДЗ,		КЗ над ДЗ,	
	(Д	(3)	(K	(3)	млрд	. руб.	уб. % к	
	1.01.97	1.10.97	1.01.97	1.10.97	1.01.97	1.10.97	1.01.97	1.10.97
Все отрасли	8052,6	12521,	13490,	18468,	5438,0	5946,9	67,5	47,5
		8	7	7				
Промышленность,	4915,2	7913,5	8057,5	11361,	3142,3	3447,6	63,9	43,6
в том числе:				1				
электроэнергетика	1480,3	1782,3	2126,1	2564,1	645,8	781,8	43,6	43,9
топливная	2113,5	4438,3	2165,9	3900,7	52,4	-537,6	2,5	-12,1
химическая и	461,6	554,4	915,7	1238,9	454,1	684,5	98,4	123,5
нефтехимическая								
машиностроение и	544,0	692,5	1946,4	2499,2	1402,4	1806,7	257,8	260,9

металлообработка								
легкая	37,6	59,7	145,9	182,7	108,3	123	288,2	206,0
пищевая	130,9	149,7	178,9	193,9	48,0	44,2	36,7	29,5
Транспорт	584,6	783,3	726,2	842,4	141,7	59,1	24,2	7,5
Связь	68,5	103,3	94,5	115,1	26,0	11,8	38,0	11,4
Строительство	966,6	1444,2	1497,3	2193,6	530,7	751,4	54,9	52,1
Торговля и	456,4	438,1	709,5	782,6	253,2	344,5	55,5	78,6
общепит								
Снабжение и сбыт	330,2	660,4	482,0	857,4	151,8	197	46,0	29,8
Жилищно-	517,5	861,6	1493,8	1731,3	976,3	869,7	188,7	100,9
коммунальное								
хозяйство								

Бросается в глаза высокая кредиторская задолженность двух отраслей — машиностроения и легкой промышленности. В первом случае объем превышения кредиторской задолженности над дебиторской вообще приближается к объему реализации продукции предприятиями данной отрасли (см. также Табл. 3.12), что фактически означает ситуацию банкротства и остановки производства (если вся выручка от продажи продукции должна уйти на погашение долгов кредиторам, то для того, чтобы выплатить зарплату, приобрести сырье, материалы и т.д., необходимо брать уже новые кредиты). Легкая промышленность находится в несколько лучшем положении — превышение кредиторской задолженности над дебиторской в данном случае приближается лишь к половине объема реализации; тем не менее ситуация здесь также достаточно сложная. Очень высока кредиторская задолженность в строительстве — здесь ситуация близка к той, которая складывается в машиностроении. При этом следует отметить, что настораживают не сами высокие цифры дебиторской и кредиторской задолженности — это отчасти вызвано общей спецификой финансовых расчетов в данной отрасли, но то обстоятельство, что превышение кредиторской задолженности над дебиторской приближается к годовому объему продукции (работ) омских строителей.

Вообще говоря, превышение кредиторской задолженности над дебиторской означает, что городская экономика превращается в чистого должника. Последняя ситуация в условиях высоких процентных ставок, сопровождающих спад производства, постепенно становится взрывоопасной. Проблема усугубляется тем обстоятельством, что большинство финансовокредитных учреждений, обслуживающих деятельность реального сектора экономики Омска, являются филиалами банков, головные конторы которых расположены за пределами города и области. Поэтому обращение кредиторской задолженности на имущество предприятия-должника с последующим переводом капитала из Омска (особенно в случае осложнений финансовой ситуации в Центре) представляется вполне вероятным. Результатом же таких событий могут быть массовые увольнения работников и, как следствие, — обострение социальных проблем города 10.

Рост дебиторской и кредиторской задолженности в условиях спада производства обычно вызывается ухудшением использования оборотных средств. В Омске, учитывая огромный размер оборотных активов, это тривиальное соображение также оказывается справедливым (см. Табл. 3.17). При этом величина срока оборачиваемости оборотных средств в машиностроении (531 день) и строительстве (347,2 дня) достаточно наглядно иллюстрирует вышеприведенные соображения о состоянии фактического банкротства многих предприятий, функционирующих в этих сферах.

Ради объективности необходимо отметить, что в Омске также немало местных структур, также готовых "помочь" остановить любое предприятие. Наиболее распространенным способом является скупка долгов с последующим изъятием наиболее ликвидной части оборотных активов (а также имеющей очевидную коммерческую привлекательность — основных), что влечет за собой все те же увольнения рабочих. Капитал же может быть впоследствии как переведен за рубеж, так и растрачен на месте в результате процессов так называемого демонстративного расточительного потребления.

В то же время весьма показательно, что топливная и пищевая отрасли промышленности, которые ранее были выделены как относительно эффективно функционирующие в омских условиях, показывают и высокую оборачиваемость оборотных средств (как в днях, так и в числе оборотов). Высокие показатели эффективности использования оборотных средств показывают также предприятия транспорта и связи, не уступая в этом отношении торговле и общественному питанию. Весьма показательно, что во всех этих отраслях и сферах производства (топливной и пищевой промышленности, транспорте и связи) превышение кредиторской задолженности над дебиторской промышленности превышение кредиторской задолженности над дебиторской составляет 78,6% по отношению к размеру дебиторской, в то время как в пищевой промышленности аналогичный показатель — всего 29,5%).

Табл. 3.17. Оборачиваемость оборотных средств (по крупным и средним предприятиям)

	Выручка от реализации продукции		ые активы	Средний остаток оборотных	Оборачи- ваемость оборотных	Коэффи- циент оборачи-
	продукции (млрд. руб.)			средств	средств	ваемости
	на 01.10.97.	на	на	(млрд.	(дней)	(число
		1.01.97	1.10.97	руб.)	, ,	оборотов)
Все отрасли	28059,3	16046,7	22256,8	19151,8	184,3	1,5
Промышленность,	17759,5	9378,5	13458,1	11418,3	173,6	1,6
в том числе:						
электроэнергетика	2332,2	1892,5	2418,6	2155,5	249,5	1,1
топливная	11057,3	3418,1	6190,2	4804,2	117,3	2,3
химическая и	1243,5	911,8	1000,3	957,4	207,9	1,3
нефтехимическая						
машиностроение и	1183,9	2104,1	2552,3	2328,2	531,0	0,5
металлообработка						
легкая	205,4	151,0	199,9	175,4	230,6	1,2
пищевая	912,8	301,5	335,3	318,4	94,2	2,9
Транспорт	2733,7	1110,1	1318,8	1214,5	119,9	2,3
Связь	436,3	110,5	153,9	132,2	81,8	3,3
Строительство	1832,1	1908,4	2803,4	2355,9	347,2	0,8
Торговля и	1899,1	794,9	824,3	809,6	115,1	2,3
общепит						
Снабжение и сбыт	1369,7	601,8	944,2	773,0	152,4	1,8
Жилищно-	1442,9	1541,0	1872,3	1706,6	319,4	0,8
коммунальное						
хозяйство						

Если ситуация с ростом кредиторской задолженности и ухудшением использования оборотных средств в целом сохранится, то уже в ближайшие годы можно ожидать закрытия 75% предприятий машиностроения и не менее 50% предприятий легкой промышленности (данная оценка основывается на предположении, что такой процесс приведет к последующему вхождению показателей использования оборотных средств в рамки нормальных значений). Соответственно, вырастет безработица, уменьшится общий фонд выплачиваемой заработной платы — другими словами, будут снижаться доходы горожан. Однако положение, сложившееся в этой сфере, является весьма неоднозначным — как ни парадоксально, доходы горожан в 1997 году росли — по данным Облкомстата номинальные доходы городского населения за 1997 год сложились в размере 14289,5 млрд. руб., что выше уровня 1996 года на 17,9%. В то же время индекс потребительских цен вырос на 11,1%, что означает, как нетрудно показать, рост реальных доходов

населения на 6,1%. Небезынтересно отметить, что в структуре доходов населения заработная плата составляла всего 38,9% (по данным девяти месяцев 1997 года). Почти столько же занимает в общих доходах населения "предпринимательский доход" — категория, применяемая отечественной статистикой для оценки доходов в соответствии с различными методиками, но непосредственно не фиксируемых при статистическом учете. При этом органы статистики оценивают превышение потребительских расходов над доходами в 6,9% от объема расходов населения Омска в 1997 году. В целом же объем потребительских расходов горожан за последний год составил, по оценке статистических органов, 15343 млрд. руб.

Приведенные данные ставят трудно разрешимые вопросы о размерах средств, которыми *в* действительности располагает население. Так, объем реализации продукции всех предприятий, как уже указывалось выше, составлял в 1996 году 33322,5 млрд. руб. (см. Табл. 3.2), эта сумма в 1997 году изменилась относительно незначительно (по итогам 9 месяцев 1997 года эта сумма составляла 28059,3 млрд. руб., что позволяет оценить объем реализации 1997 года на уровне в 35 – 36 трлн. руб.). Размер заработной платы в 1997 году можно оценить в 6270 млрд. руб., что соответствует 17,7% от объема реализации и является вполне реалистической цифрой, согласующейся с данными статистических органов о доле зарплаты в затратах на 1 рубль товарной продукции. В свою очередь, пенсии, стипендии, и прочие социальные трансферты (детские пособия, пособия по нетрудоспособности и т.д.) в целом составляют 11,3% от общего объема доходов населения. Доходы от предприятий и доходы от собственности в сумме составляют всего лишь 4,7%. Таким образом, оставшиеся 45,1% (100-38,9-11,3-4,7) приходится на прочие доходы, среди которых основную роль играет уже упоминавшийся предпринимательский доход. Доля последнего почти равна доле заработной платы и составляет 36,6% в общих доходах населения.

Проблема, однако, заключается в том, что для того, чтобы получить предпринимательский доход, необходимо предварительно продать продукцию или оказать платную услугу. Но в таком случае размер объема реализации всех предприятий Омска должен быть существенно выше 35 триллионов рублей. Даже, если предположить, что в стоимости продукции и услуг, которые поставляют горожанам предприниматели, предпринимательский доход занимает 50%, все равно общая сумма должна увеличиться не менее чем на 10 триллионов рублей (это — минимальная оценка). Соответственно поменяются размеры всех налоговых поступлений в бюджет и многие другие важнейшие экономические показатели (в частности, по подоходному налогу на физических лиц в бюджеты всех уровней должна была бы поступить сумма порядка 1 триллиона рублей; из них не менее 50% — в бюджет города).

10 триллионов рублей (1,5 млрд. долл.) — объем хозяйственной деятельности, который, вообще говоря, *трудно скрыть*. Это сопоставимо со стоимостью строительства 500 тыс. кв. м. жилья в текущих ценах; другими словами — строительства города с численностью населения в 50 – 60 тысяч человек. С другой стороны, учитывая стоимость современной сложной военной техники, такой, как самолеты, танки, военные корабли — это отнюдь не такой большой стоимостной объем, как может показаться (так, 1,5 млрд. долл. — это стоимость *одного* авианесущего ракетного крейсера).

В связи с этим можно сделать два равновероятностных, но взаимоисключающих друг друга вывода:

• органы государственной статистики ошиблись в оценке потребительских расходов (15343 млрд. руб.) Данная цифра должна быть по крайней мере в 1,5 раза ниже. Такая ошибка, в принципе, возможна: современная отечественная статистика находится в фазе становления — наблюдать деятельность всех хозяйственных субъектов, обслуживающих населения, как это делалось ранее, в нынешних условиях физически нереально; методика же выборочных наблюдений пока еще не устоялась и подлежит корректировкам. При этом объем "теневых доходов", рассчитываемый только как превышение расходов над доходами (без неучитываемого предпринимательского дохода) вполне укладывается в рамки рациональных экономических представлений, составляя 1053,5 млрд. руб. (Соответственно, в этом случае весь объем хозяйственной деятельности в рамках теневой экономики будет составлять примерно 200 млн. долл., что также вписывается в обычные в таких случаях допущения: эта сумма складывается как из обслуживания оборота наркотиков и подпольно изготавливаемой

- винно-водочной продукции, так и из части незарегистрированной деятельности "челноков", других мелких производителей и торговцев);
- в Омске существует большой сектор теневой экономики. Объем продукции и услуг этого сектора составляет не менее 30% от объема официально наблюдаемых и регистрируемых сделок (или, в стоимостных показателях, свыше 10 триллионов рублей в ценах 1997 года). При этом важно отметить следующие два обстоятельства. Во-первых, доходы физических лиц, занятых в этом секторе формируются за счет так называемого "черного нала" то есть кассовой наличности, не показываемой в финансовых и статистических отчетах. Во-вторых, реализация продукции данного сектора, по-видимому, также осуществляется через нерегистрируемые каналы сбыта.

По поводу последнего соображения есть определенные сомнения: отчасти реализация продукции может проходить и через официальные каналы, в то время как ее себестоимость завышается с помощью приписок и других искажений финансово-отчетной документации. В то же время, несмотря на определенные имеющиеся недостатки в работе налоговой службы, трудно представить, чтобы столь масштабные искажения удавалось бы долгое время скрывать. Таким образом, по большей части каналы сбыта также должны находится вне поля зрения государственных органов (и органов местного самоуправления, само собой).

Если абстрагироваться от проблемы предпринимательского дохода, то основным источником доходов омичей остается заработная плата. Определенное представление о ее дифференциации по отраслям дает Табл. 3.18 (отметим сразу же, что Облкомстат представил данные только в целом по области).

Табл. 3.18. Заработная плата по отраслям экономики Омской области

	Среднем заработная пл		Средне- месячная	Выплаты социального
	199′	7 г.	зарплата	характера
	Всего,	В % к	с начала	за ноябрь
	тыс. руб.	ноябрю	1997 г.,	1997 г.,
		1996 г.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3	4	5
Всего по области,	862,1	113,5	822,7	36,0
в том числе				
Промышленность, из нее	1103,7	109,4	1096,6	26,8
электроэнергетика	1568,7	104,8	1542,8	4,8
топливная промышленность	3184,6	107,9	3166,5	121,8
химическая промышленность	990,9	114,3	1014,3	29,0
нефтехимическая	691,9	71,3	839,9	29,4
машиностроение	781,5	114,0	732,8	20,5
лесная, деревообрабатывающая	511,6	103,4	515,1	6,0
строительных материалов	934,1	106,5	981,6	10,2
текстильная промышленность	581,2	104,6	634,2	29,6
швейная промышленность	410,4	110,4	390,0	3,7
пищевая промышленность	1007,2	100,0	977,2	14,7
Сельское хозяйство	434,2	103,0	432,8	4,4
Лесное хозяйство	517,2	124,1	479,0	1,7
Транспорт	1158,6	121,6	1076,4	15,9
Связь	1204,1	125,7	1100,6	10,9
Строительство	1091,0	113,8	1033,4	12,6
Торговля, общепит, снабжение	824,8	114,4	816,5	20,5
заготовки		·		·
Операции с недвижимым имуществом	1976,1	137,9	1762,4	19,8

1	2	3	4	5
Коммерческая деятельность	1679,0	153,8	1549,6	41,3
Жилищно-коммунальное хозяйство и	1051,6	105,4	1017,9	9,4
бытовое обслуживание				
Здравоохранение, физкультура и	586,4	103,0	552,1	15,5
социальное обеспечение				
Образование	580,3	113,2	536,6	42,4
Культура и искусство	507,7	88,3	502,6	12,5
Наука и научное обслуживание	910,1	146,4	838,1	1,2
Кредитование, финансы, страхование	1040,8	100,3	1139,0	26,0
и пенсионное обеспечение				
Органы управления	1678,7	126,6	1554,1	34,6

Как средний уровень заработной платы, так и ее дифференциация непосредственно связаны с предъявляемым населением платежеспособным спросом на жилье и общим размером инвестиций, осуществляемых в городе. Легко заметить, что без учета дифференциации доходов при прогнозировании инвестиций в гражданское строительство можно допустить ошибки двоякого рода. В первом случае, исходя из общих макрооценок, можно оценить спрос на жилье как одну седьмую от размера фонда оплаты труда (такая оценка следует из анализа воспроизводства рабочей силы: предполагается, что по меньшей мере раз в семь лет работник должен улучшать свои жилищные условия). В нашем случае, при фонде оплаты труда в 1997 году в 6,3 трлн. руб. получится, что население готово инвестировать в жилищное строительство не менее 900 млрд. руб., что является явно завышенной цифрой (в 1997 году было введено в эксплуатацию всего 189,3 тыс. кв. м жилья, а при таких инвестициях ввод жилья был бы в два раза выше). Во втором случае возможен следующий ход рассуждений, основанных на усредненных микрооценках, в частности, на предположении о том, что при составе семьи из трех человек и двух работающих родителях такое домохозяйство может откладывать 2/3 заработка сверх трех прожиточных минимумов для последующего приобретения (строительства) жилья. При этом, если исходить из среднемесячной зарплаты по области (городу), скажем, в 850 тыс. руб. и прожиточного минимума в 345,5 тыс. руб. (по данным Облкомстата на конец 1997 года по г. Омску), то семья может откладывать в год примерно 5,3 млн. руб. При стоимости строительства в 2 млн. руб. за 1 кв. м и нормативе жилой площади на 1 человека в 18 кв. м такая семья должна будет расплачиваться со строителями за квартиру 20 лет, что выглядит явной нелепицей. Естественно, что при таких сроках жилье никто строить не будет, что означает фактическую невозможность привлечения средств населения в жилищное строительство. Однако фактически строительство идет.

По-видимому, в сегодняшних условиях целесообразно рассматривать ограничение на срок получения жилья — не более пяти лет. В таком случае, например, работники, занятые в топливной промышленности, очевидно, могут позволить вкладывать часть своих средств в жилищное строительство, в то время как большинство работников бюджетных отраслей такой возможности лишены. Таким образом, в предъявлении платежеспособного спроса на жилье важным фактором является дифференциация доходов: очевидно, что часть высокооплачиваемых работников могут предъявлять платежеспособный спрос на новое жилье. Рассмотрим эту ситуацию несколько подробней при помощи простой модели, включающей в себя известную кривую распределения доходов (кривую Лоренца)<sup>11</sup>, показывающую степень дифференциации доходов населения.

По данным Облкомстата (см. аналитический доклад "Социально-экономическое положение Омской области за январь – декабрь 1997 г.") распределение общего объема денежных доходов населения Омской области в 1997 году выглядит следующим образом (см. Табл. 3.19).

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Необходимо отметить, что такие простые расчеты имеют важное практическое значение при определении приоритетов социальной политики городской администрации. Скажем, при помощи такой модели можно оценить параметры будущего городского жилищного займа, не говоря уже о том, что они характеризуют *городскую динамику в целом*.

Табл. 3.19. Распределение общего объема денежных доходов населения по 20-процентным группам

Группы населения	Доля доходов в общем объеме,
(20-процентные)	%
Первая (с наименьшими доходами)	6,6
Вторая	11,5
Третья	16,3
Четвертая	23,0
Пятая (с наибольшими доходами)	42,6
Итого	100,0

В том же источнике указывается, что на долю 10 процентов наиболее обеспеченного населения области, имеющего в большинстве свыше 2 млн. рублей на каждого члена семьи в месяц, приходилось 26,5 процента всех денежных доходов граждан, и при этом соотношение в уровнях среднедушевого дохода 10 процентов наиболее богатого и 10 процентов наиболее бедного населения (коэффициент фондов) составляет 10,5 раза. С учетом этих данных в первой и пятой группах населения могут быть выделены 10-процентные группы, а Табл. 3.19 может быть соответствующим образом дополнена (см. Табл. 3.20).

Табл. 3.20. Распределение общего объема денежных доходов населения по 10 и 20-процентным группам

Группы населения	Доля населения в группе (в % от общей численности населения)	Доля доходов в общем объеме, %
Первая	10	2,5
(с наименьшими доходами)		
Вторая	10	4,1
Третья	20	11,5
Четвертая	20	16,3
Пятая	20	23,0
Шестая	10	16,1
Седьмая	10	26,5
(с наибольшими доходами)		
Итого	100	100,0

В соответствии с данными, содержащимися в Табл. 3.20, нетрудно рассчитать значения функции Лоренца (характеризующей, как указывалось выше, дифференциацию доходов населения) на дискретном множестве точек, то есть при следующих известных значениях аргумента (см. Табл. 3.21).

Табл. 3.21. Значения функции Лоренца (дискретный вариант)

Значения аргумента Х, %	0	10	20	40	60	80	90	100
Значения функции Y, %	0	2,5	6,6	18,1	34,4	57,4	73,5	100

Значение Y функции Лоренца в точке X показывает, что на долю X (в процентах) всего населения приходится доля Y суммарных доходов населения (в процентах) при условии, что все население условно разбито на группы, упорядоченные по возрастанию среднедушевых доходов.

Для оценки значений функции Лоренца в промежуточных точках (значениях аргумента) с помощью специальных математических методов и с использованием электронных таблиц

Microsoft Excel<sup>12</sup> был построен интерполяционный многочлен (полином), значения которого совпадают со значениями функции Лоренца на указанном в Табл. 3.21 дискретном множестве точек:

$$Y(X) = A_1 \cdot X + A_2 \cdot X^2 + A_3 \cdot X^3 + A_4 \cdot X^4 + A_5 \cdot X^5 + A_6 \cdot X^6 + A_7 \cdot X^7,$$
(3.1)

где значения коэффициентов А<sub>і</sub> приведены в Табл. 3.22.

Табл. 3.22. Значения коэффициентов интерполяционного полинома функции Лоренца

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
0,175595	0,005373	0,00035	-1,8E-05	3,62E-07	-3,4E-09	1,22E-11

В данной таблице символ Е обозначает степень числа 10, то есть, например, запись -1,8Е-05 означает произведение числа "минус 1,8" на 10 в степени "минус 5".

Таким образом, построенный полином является оценкой функции Лоренца в непрерывном варианте (для произвольных значений X из интервала значений от 0 до 100). График данной функции (кривая Лоренца) представлен на рисунке:



С помощью построенного полинома появляется возможность оценить среднедушевые доходы для различных групп населения, а по значениям его производной — минимальные и максимальные величины доходов населения в каждой группе. Можно показать, что производная функции Y(X), Y'(X), определяется по формуле:

$$Y'(X) = A_1 + 2 \cdot A_2 \cdot X + 3 \cdot A_3 \cdot X^2 + 4 \cdot A_4 \cdot X^3 + 5 \cdot A_5 \cdot X^4 + 6 \cdot A_6 \cdot X^5 + 7 \cdot A_7 \cdot X^6,$$
(3.2)

 $^{12}$  Описание методов и программной реализации построения полинома выходит за рамки настоящей работы.

45

а ее значение в точке X позволяет вычислить минимальный среднемесячный доход  $D_{\min}(X)$  для населения, попадающего в группу, относящуюся к интервалу, расположенному *правее точки* X, по формуле:

 $\mathbf{D}_{\min}(\mathbf{X}) = \mathbf{D} / \mathbf{N} \cdot \mathbf{Y}'(\mathbf{X})$ , тыс. руб.,

$$(3.3)$$

где

D - суммарный среднемесячный доход населения, млн. руб.;

N - общая численность населения, тыс. чел.

Также необходимо отметить, что значение  $D_{min}(X)$  одновременно определяет величину максимального среднемесячного дохода для населения, попадающего в группу, относящуюся к интервалу, расположенному *слева от точки X*.

В Табл. 3.23 приведены результаты расчетов по формулам (3.1) - (3.3) для 10-процентных групп населения величин среднемесячных среднедушевых и минимальных доходов по г. Омску за 1997 год (в предположении, что характеристики дифференциации доходов населения г. Омска незначительно отличаются от соответствующих характеристик населения области в целом; по мере получения статистической информации о дифференциации доходов населения г. Омска приведенные расчеты могут быть уточнены). При этом среднедушевой доход  $D_i$  в i-й группе населения определялся по очевидной формуле:

$$\mathbf{D_i} = \mathbf{0.1} \cdot (\mathbf{Y}(\mathbf{X_{i+1}}) - \mathbf{Y}(\mathbf{X_i})) \cdot \mathbf{D} / \mathbf{N}, mbic. py \delta.,$$
(3.4)

а численность населения, N, г. Омска (вместе с поселками городского типа) в соответствии с данными Облкомстата принималась равной 1181,6 тыс. чел. (по состоянию на 01.01.97 г.).

Группы населения	Денежные доходы населения							
(10-процентные)	за 1997 г.		в среднем	в среднем	минимальные			
	в %	в млн. руб.	за месяц,	за месяц	за месяц			
			млн. руб.	на 1 чел.,	на 1 чел.,			
				тыс. руб.	тыс. руб.			
Всего,	100	14289500	1190791,7	1007,9	177,0			
в том числе:								
Первая	2,5	360639,8	30053,3	254,4	177,0			
(с наименьшими								
доходами)								
Вторая	4,1	585869,5	48822,5	413,2	336,4			
Третья	5,3	757343,5	63112,0	534,2	480,6			
Четвертая	6,2	885949	73829,1	624,9	579,1			
Пятая	7,4	1057423,0	88118,6	745,8	679,6			
Шестая	8,9	1271765,5	105980,5	897,0	816,8			
Седьмая	10,6	1514687,0	126223,9	1068,4	981,0			
Восьмая	12,4	1771898,0	147658,2	1249,8	1149,9			
Девятая	16,1	2300609,5	191717,5	1622,7	1381,3			
Десятая	26,5	3786717,5	315559,8	2670,9	1967,7			
(с наибольшими								
доходами)								

С построением интерполяционного полинома Y(X) функции Лоренца и его производной Y'(X) появляется возможность решения следующей "обратной" задачи: определить численность жителей города, имеющих ежемесячный среднедушевой доход, превышающий заданную величину  $D_{\text{min.}}$ 

Данная задача имеет большое практическое значение, поскольку к ее решению как раз и сводится решение задачи определения величины платежеспособного спроса на новое жилье, о

которой говорилось выше. Для этого в качестве  $D_{min}$  достаточно задать такую минимальную величину месячного среднедушевого дохода, которая позволяет соответствующим группам населения накопить средства на приобретение жилья в течение приемлемого срока (например, как указывалось выше, в течение пяти лет).

Нетрудно показать, что решение указанной задачи эквивалентно решению уравнения, вытекающего из соотношения (3.3)

$$\mathbf{Y'}(\mathbf{X}) = \mathbf{D}_{\min} \cdot \mathbf{N} / \mathbf{D}$$
, тыс. руб.

относительно неизвестной величины X. Данное уравнение решается с помощью специальных математических методов, описание которых выходит за рамки настоящей работы. Для численной реализации соответствующего алгоритма ее решения разработана программа для ПЭВМ с использованием электронных таблиц Microsoft Excel.

После определения из уравнения (3.5) неизвестной величины X искомая численность населения, n, определяется по элементарной формуле:

(3.6)

$$\mathbf{n} = (100 - \mathbf{X}) / 100 \cdot \mathbf{N}$$
, тыс. чел.

Результаты расчетов по разработанной программе при различных значениях  $D_{min}$  приведены в Табл. 3.24.

Табл. 3.24. Результаты расчетов количества жителей г. Омска со среднедушевым месячным доходом, превышающим заданную величину

Величина месячного среднедушевого	1000	1500	2000	2500	3000	3500
дохода, D <sub>min</sub> , <i>тыс. руб</i> .						
Количество жителей со среднедушевыми	459	200	114	67	33	7
доходами выше $D_{min}$ , $n$ , $mыc$ . чел.						

Таким образом, для определения платежеспособного спроса на жилье необходимо определить величину  $D_{min}$ , соответствующую возможности населения приобрести новое жилье.

Для решения данной задачи разработана математическая модель, учитывающая ряд важнейших факторов, существенно влияющих на величину спроса на жилье, таких как инфляция, изменение цены на строительство жилья с течением времени, изменение уровня доходов населения, динамика прожиточного минимума и др., учесть которые без использования специальных методов расчета и вычислительной техники не представляется возможным. Модель реализована в средствах Microsoft Excel<sup>13</sup>.

Расчеты, проведенные на модели, показали, что при следующих предположениях:

- среднегодовая инфляция 10%;
- среднегодовой рост цен на жилье 10%;
- среднегодовой рост доходов населения 5%;
- начальная стоимость строительства одного кв. метра жилья 2500 тыс. руб.;
- прожиточный минимум на начало периода 345,5 тыс. руб. (данные Облкомстата по г. Омску на конец 1997 г.),

средства на новую квартиру для средней по размерам семьи из трех человек общей площадью 54 кв. м могут быть накоплены в течение не более пяти лет при суммарном месячном доходе, превышающем 6000 тыс. руб. (на начало периода накопления), и при условии ежемесячного накопления средств в размере 2/3 от дохода сверх величины трех прожиточных минимумов.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Описание алгоритма моделирования и программной реализации выходит за рамки настоящей работы.

Так как среднедушевой доход такой семьи составляет 2000 тыс. руб. в месяц, то по Табл. 3.24 находим, что количество жителей г. Омска со среднедушевыми доходами, превышающими данную величину, составляет 114 тыс. чел., а соответствующий потенциальный платежеспособный спрос на жилье в г. Омске составляет 114:3=38 тыс. квартир, или 54 кв. м  $\times$  38=2052 тыс. кв. м. жилья в течение пяти лет, а в год, соответственно, 7,6 тыс. квартир, или 410,4 тыс. кв. м жилья. Таким образом, объем частных сбережений в 1997 году можно оценить как  $410,4\times2,5=1026$  млрд. руб.

Проведенные расчеты показали, что размер необходимых для приобретения квартиры накоплений с учетом вышеуказанных предположений равен (в текущих ценах) 217,4 млн. руб., при этом в условиях 1997 – 1998 гг. эта величина равняется 135 млн. руб. (более 80 млн. руб. за пять лет "съедается" инфляцией). Отметим, что при любом изменении исходных условий величина платежеспособного спроса на жилье может уточняться с использованием разработанных моделей.

Конечно, валовые сбережения населения отнюдь не тождественны частным инвестициям. Часть этих сбережений направляется на приобретение личного автотранспорта, дорогостоящие туристические поездки за рубеж, приобретение мебели и бытовой техники, предметов роскоши. Реально объем платежеспособного спроса на рынке недвижимости составляет, по-видимому, лишь четверть от указанной суммы и равен в физическом выражении примерно 100 тыс. кв. м. в год. Тем не менее, полученная оценка частных сбережений показывает, что <u>в Омске накоплен</u> финансовый потенциал, вполне позволяющий реализовывать механизм капиталистического экономического развития. Так, объем балансовой прибыли омских предприятий составлял в 1996 году всего 2506,3 млрд. руб., что после вычета налогов на прибыль вполне сопоставимо с вышеприведенной оценкой частных сбережений. Объемы средств городского и областного бюджетов развития также существенно ниже полученной оценки. Кроме того, последняя является минимальной, поскольку не включает в себя "предпринимательский доход" (другими словами, не учитывает сбережения, возникающие в сфере теневой экономики). Общим же выводом из расчетов, осуществленных при помощи вышеприведенной модели, является то, что в Омске живет свыше ста тысяч вполне обеспеченных людей, которые могли бы инвестировать в развитие местных предприятий свыше 500 млрд. руб. в год, что вполне достаточно на начальном этапе экономического подъема. Отсутствие же реального инвестирования означает, что в городе не созданы соответствующие институциональные условия, в частности:

- в городе нет фондовой биржи, на которой омские предприятия могли бы разместить свои акции, непосредственно вовлекая средства населения в свой хозяйственный оборот;
- неэффективно работающие финансово-кредитные учреждения. Ставка по депозитам частных лиц в омских банках в настоящее время меньше прогнозируемой инфляции; в свою очередь, ставка по кредитам в несколько раз выше, чем рентабельность подавляющего большинства омских предприятий. Все это вынуждает население кредитовать экономическое развитие стран Запада, прежде всего США, покупая валюту (на покупку валюты тратится 14,4% от объема расходов населения; напомним, что последние включают в себя и "предпринимательский доход", в то время как вклады в омские банки составляют 1,6% от объема расходов);
- наконец, отсутствие доверия частных инвесторов к возможностям получения дивидендов по акциям омских предприятий (за исключением, пожалуй, ОАО "ОНПЗ" и некоторых предприятий пищевой промышленности). Естественно, это означает негативную оценку способностям к управлению омского "директорского корпуса". Учитывая вышеприведенные результаты анализа эффективности работы омских предприятий, приходится констатировать, что такая оценка в общем является справедливой.

Доходы населения и омских предприятий, в свою очередь, определяют размер доходов городского бюджета. Основными статьями доходов городского бюджета являются так называемые регулируемые налоги (поступления от которых распределяются согласно нормативам между бюджетами двух или трех уровней) и местные налоги, главную роль среди которых является налог на содержание жилого фонда и поземельный налог. При этом неналоговые источники играют сравнительно небольшую роль в формировании городского бюджета.

Изменения нормативов распределения регулируемых налогов по годам приводятся в Табл. 3.25.

Табл. 3.25. Нормативы распределения регулируемых налогов *(в процентах)* 

	1995	1996	1997	1998
Налог на прибыль	7,43	8,07	8,0	6,53
предприятий и				
организаций				
Налог на добавленную	12,5	12,5	15,38	5,1
стоимость				
Подоходный налог	45,0	45,0	36,0	50,0
с физических лиц,				
взимаемый предприятиями				
и организациями				
Налог на имущество	100	100	100	50
предприятий и				
организаций				

Поступления от различных налогов в городской бюджет показаны в Табл. 3.26.

Табл. 3.26. Доходы бюджета от поступлений регулируемых налогов

(числ. — млрд. руб., / знам. — проценты)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Доходы - всего,	18,2	<u>165,5</u>	487,9	1294,7	2018,6	2943,3
	100	100	100	100	100	100
в том числе:						
Налог на прибыль	<u>2,1</u>	72,7	<u>115,3</u>	<u>380,0</u>	<u>262,7</u>	<u>275,8</u>
	11,5	43,9	23,6	29,3	13,0	9,4
Налог на добавленную	<u>3,4</u>	22,7	46,7	<u>121,9</u>	226,7	<u>374,8</u>
стоимость	18,7	13,7	9,6	9,4	11,2	12,7
Подоходный налог	<u>1,9</u>	<u>18,7</u>	<u>73,2</u>	<u>152,9</u>	<u>238,7</u>	<u>289,0</u>
с физических лиц	10,4	11,3	15,0	11,8	11,8	9,8
Налог на имущество			46,7	130,9	274,0	452,9
			9,6	10,1	13,6	15,4

Как видим, доли поступлений от разных видов налогов в течение последних лет существенно менялись, что отражает как динамику изменений налоговой базы, так и результаты достигнутых политических компромиссов в процессе утверждения нормативов распределения регулируемых налогов и бюджета в целом в Законодательном Собрании области. Выводы из предшествующего анализа констатировали сокращение доли прибыли предприятий и росте доли заработной платы во вновь созданной стоимости. Эти результаты исследования подтверждаются и в приведенной таблице: несмотря на большее сокращение норматива распределения налога на доход физических лиц, чем соответствующее сокращение норматива по налогу на прибыль, сумма поступлений по этому налогу в 1997 году оказалась весьма высокой. Отметим также, что поступления по налогу с физических лиц являются так называемыми "живыми деньгами", этот налог выплачивается после начисления заработной платы, в то время как другие налоги включают в себя и расчетную эффективность функционирования предприятия. Кроме того, если расчетный "предпринимательский доход" является реальным феноменом, а не статистической ошибкой, то можно констатировать, что по данному виду поступлений у городского бюджета имеются существенные резервы.

Подоходный налог на физических лиц является единственным из регулирующих налогов, по которому можно прогнозировать рост поступлений. Так, если оценить годовой объем роста оплаты труда в 13%, на уровне, несколько превышающем прогнозируемый рост инфляции (10%), то объем фонда оплаты труда составит 6830 млн. руб. (в ценах 1998 года). Отсюда подоходный налог, уплачиваемый всеми работающими гражданами может составить более 800 млн. руб. из него по нормативу 50% — около 400 млн. рублей в городской бюджет.

Динамика поступления налога на прибыль в городской бюджет свидетельствует об уменьшении объема поступления данного налога, что является следствием сокращения базы для взимания этого налога — балансовой прибыли (см. Табл. 3.27). При этом расхождение расчетных данных по поступлению налога на прибыль (Табл. 3.27) и данных по фактическому поступлению данного налога (Табл. 3.26) обуславливается отсутствием в расчете налогооблагаемой базы результатов деятельности предприятий малого бизнеса.

Рост объемов реализации продукции (в номинальном выражении) в последние годы сопровождается падением показателей балансовой прибыли, что говорит о снижении эффективности работы предприятий. Последнее обстоятельство позволяет прогнозировать объем прибыли в 1998 году не выше показателей 1997 года. При этом весьма вероятное банкротство отдельных крупных предприятий повлечет еще более высокое сокращение прибыли. Вдобавок нет оснований ожидать, что и в ближайшие несколько лет при сохранении прежних условий произойдет перелом негативных тенденций (по крайней мере, до 2005 года, когда большая доля активной части основных средств придет в состояние полного износа).

Отрасль	Балансо	вая прибылі	ь, млрд. руб.	Налог на прибыль - в городской бюджет, млрд. руб.				
	1995	1996	1997*	1995	1996	1997*		
Все отрасли	4279,0	2506,3	2413,0	317,9	202,3	193,0		
Промышленность	2835,6	1348,1	1462,9	210,7	108,8	117,0		
Транспорт и связь	541,9	342,3	358,0	40,3	27,6	28,6		
Строительство	310,9	296,4	117,8	23,1	23,9	9,4		
Торговля, общепит, МТС и сбыт	402,0	328,5	200,0	29,9	26,5	16,0		
Жилищно- коммунальное хозяйство	-13,1	52,2	60,5	-1,0	4,2	4,8		

Табл. 3.27. Расчет возможных поступлений по налогу на прибыль в городской бюджет

В последние годы происходит рост поступления налога на добавленную стоимость в городской бюджет. В то же время база для расчета налога — добавленная стоимость — практически не растет (даже в номинальном выражении), а в некоторых отраслях даже сокращается (см. Табл. 3.28), что свидетельствует о снижении объема собственной деятельности. Данный вывод также следует из результатов анализа, осуществленных в предыдущих разделах.

Поступления налога на имущество предприятий (расчетные) в 1997 году составили 310 млрд. руб. Однако налогооблагаемая база здесь также сокращается. Во-первых, многие предприятия имеют льготы по данному налогу (ЖКХ, фонды предприятий пассажирского транспорта, предприятия машиностроения, имеющие в своем составе так называемые мобилизационные мощности). Во-вторых, происходит выбытие изношенных фондов, в то время как ввод основных средств очень незначителен (см. Табл. 3.29). На основании этих доводов можно оценить сбор налога на имущество предприятий в 1998 году не выше 300 млн. руб., из него по нормативу 50% в городской бюджет поступит не более 150 млн. рублей.

Табл. 3.28. Поступление налога на добавленную стоимость в городской бюджет в разрезе отраслей

	Добавленная стоимость, млрд. руб.		НДС, млрд. руб.			Из НДС - в городской бюджет, млрд. руб.			
	1995	1996	1997	1995	1995 1996 1997		1995	1996	1997
1	2	3	4	5 6 7		8	9	10	
Все отрасли	13455,0	13495,8	14020,9	2018,3	2024,4	2103,1	252,3	253,0	323,5

Промышленность,	6466,9	5302,7	5218,8	970,0	795,4	782,8	121,3	99,4	120,4
в том числе:									
электроэнергетика	835,3	580,6	759,8	125,3	87,1	114,0	15,7	10,9	17,5
топливная	2255,2	1463,6	2010,4	338,3	219,5	301,6	42,3	27,4	46,4
химическая и	854,3	352,5	96,8	128,1	52,9	14,5	16,0	6,6	2,2
нефтехимическая									
машиностроение и	1732,1	1802,7	1408,1	259,8	270,4	211,2	32,5	33,8	32,5
металлообработка									
лесная, дерево-	78,8	36,2	17,0	11,8	5,4	2,5	1,5	0,7	0,4
обрабатывающая и									
целлюлозно-бумажная									
промышленность	182,1	190,7	160,5	27,3	28,6	24,1	3,4	3,6	3,7
строительных									
материалов									
легкая	101,6	84,3	54,1	15,2	12,6	8,1	1,9	1,6	1,2
пищевая (вкл. мук	258,2	352,7	309,6	38,7	52,9	46,4	4,8	6,6	7,1
круп.)									
Строительство	1178,9	1136,9	1121,2	176,8	170,5	168,2	22,1	21,3	25,9
Транспорт и связь	1958,6	2369,6	2264,0	293,8	355,4	339,6	36,7	44,4	52,2
Торговля, общепит,	810,0	1037,5	968,0	121,5	155,6	145,2	15,2	19,5	22,3
заготовки, МТС и									
сбыт									
Жилищно-	1346,1	2006,7	2170,7	201,9	301,0	325,6	25,2	37,6	50,1
коммуналь-ное									
хозяйство									

Табл. 3.29. Налог на имущество предприятий

		овные фон млрд. руб.	ды,	Налог на имущество, млрд. руб.		
	1995	1996	1997*	1995	1996	1997*
Все отрасли	27556,3	18053,5	15500,0	551,1	361,1	310,0
(без ЖКХ, транспорта и связи,						
машиностроения)						
Промышленность	15418	13080,6	12500,0	308,4	261,6	250,0
в том числе						
электроэнергетика	3764,3	3740,8	3500,0	75,3	74,8	70,0
топливная	3076,3	3547,3	3800,0	61,5	70,9	76,0
химическая и нефтехимическая	5574,5	3222,5	2200,0	111,5	64,5	44,0
лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная	548,7	261,7	200,0	11,0	5,2	4,0
промышленность строительных материалов	845,2	824	750,0	16,9	16,5	15,0
легкая	562	516	400,0	11,2	10,3	8,0
пищевая (вкл. муккруп.)	801,1	816,8	830,0	16,0	16,3	16,6
Строительство	3156,2	1835,4	1200,0	63,1	36,7	24,0
Торговля, общепит, заготовки, МТС и сбыт	1614,5	1462,7	1300,0	32,3	29,3	26,0

Таким образом, минимальная оценка поступлений от всех регулируемых налогов в 1998 году составят 1076,3 млн. руб., что меньше, чем запланированные расходы по защищенным статьям бюджета. Последние составляли в 1997 году 1209,2 млрд. руб., в 1998 году их объем

составит 1359,3 млрд. руб. Однако, если учесть налог на содержание жилого фонда, рассчитываемого как 1,5% от объема реализации продукции предприятий, объем поступлений сразу же перекрывает объем защищенных статей (очевидно, что только по этому налогу можно ожидать поступлений в 1998 году на уровне 400 млрд. руб.). Кроме того, следует учитывать поступления по поземельному налогу, от акцизов, плату за воду, забираемую из водохозяйственных систем, и так далее. Поэтому, несмотря на сокращение налогооблагаемой базы, реальные налоговые поступления, по-видимому, в ближайшие годы сохранятся на уровне 1700 - 1800 млрд. руб.  $^{14}$ , а в 1998 году можно рассчитывать на рост уровня доходов бюджета до 2100 – 2200 млрд. руб. (за счет роста поступлений от налога на физических лиц, налога на содержание жилого фонда, отчасти — поземельного налога). Данный уровень позволит городскому управляющему органу продолжать исполнять большинство возложенных на него социальных функций в полном объеме. В то же время, острой проблемой является наступающее исчерпание старой налоговой базы и неспособность города мобилизовать имеющийся у него экономический потенциал. Отметим то, что "лежит на поверхности" — выше уже говорилось об использовании в качестве экономического рычага зонирования и поземельного налога. Относительно незначительными являются поступления арендной платы — 29 млрд. руб.; поступления от имеющихся у города долей в уставном фонде различных предприятий.

Приведем только один пример расчета возможностей пополнения централизуемых в распоряжении городской администрации средств за счет неналоговых источников.

В городе всего имеется 800 муниципальных предприятий. Из этого списка были исключены предприятия, обслуживающие жилье, ДДУ, школы, учреждения здравоохранения (более 400). Путем дальнейших последовательных приближений были отобраны 49 предприятий, имеющие прибыль по итогам работы за 9 месяцев 1997 года. Последняя составила 15733,8 млн. руб. (по итогам работы за 1996 год — прибыль 25363,5 млн. руб.). Суммарные амортизационные отчисления этих предприятий в 1996 году составили 31848 млн. руб. Таким образом, учитывая, что на полное восстановление основных средств направляется до 50% амортизационных отчислений (при этом некоторая часть амортизационных отчислений, направляемая на капитальный ремонт, тоже может быть централизована), а также исходя из 5% отчислений от прибыли на правах учредителя, объем средств, аккумулируемых в централизованном внебюджетном фонде городской администрации может составлять не менее 16 млрд. руб. (все — в денежном исчислении 1997 года).

Очевидными целями образования такого фонда являются:

- финансирование летних ремонтных работ по перекладке инженерных сетей, восстановлению уличного (прежде всего торшерного) освещения;
  - смена парка общественного автотранспорта, модернизация ремонтной базы;
  - льготное кредитование отдельных муниципальных предприятий под их сезонные нужды;
- обеспечение *прочих срочных сезонных потребностей* в финансовых средствах городской администрации.

Тем не менее, главной проблемой является вовлечение средств населения в инвестиционный процесс; побочным результатом чего будет являться и рост налогооблагаемой базы. Несмотря на все признаки стагнации, в Омске в настоящее время имеются объективные предпосылки для выхода из данного состояния. В то же время относительное благополучное положение в динамике изменения доходов населения, отсутствие высокой безработицы и весьма прочное положение городских финансов делают сомнительной политическую необходимость радикальных перемен. Определенная опасность, характерная для поведения сложных систем

бюджета, проходящий в отчетности, - 2700 млрд. руб. Соответственно, зарплата и выплачиваемые пособия, требующие "живых денег", составляют примерно 1000 млрд. руб. и примерно 1020 млрд. руб. расходов (учитываемых как 1700) вместе дадут *реальный* уровень доходов бюджета 1997 года.

Здесь не учитывается такой специфический инструмент исполнения бюджета, как проведение взаимозачетов. Если же принять, что стандартный уровень исполнения бюджета "живыми деньгами" составляет примерно одну треть, в то время как 2/3 приходится на взаимозачеты, то при уровне дисконта в 40% можно получить примерный объем доходов

вообще, одним из примеров которых является город, заключается в том, что <u>в настоящее время у управляющего органа в действительности нет острых неотложных проблем</u>, для решения которых требовалось бы увеличение поступлений финансовых средств; в то время как <u>в 2005 — 2007 гг., когда эти средства станут остро необходимы во всех вариантах развития ситуации, финансовая система города будет к этому не готова. Исходя из этого, наиболее вероятный вариант развития событий подробнее описывается ниже.</u>

# 4. НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ГОРОДА (промежуточные итоги)

Теперь, наконец, можно приступить к анализу поведения управляющего органа — в данном случае, к прогнозированию последствий принятия тех или иных решений городским Советом и администрацией

г. Омска. Рассмотрим первый, наиболее вероятный вариант поведения: что будет, "если ничего не делать"; другими словами: каковы будут основные параметры города, если управляющий орган будет принимать решения, не противоречащие прежней линии поведения. Такая ситуация не предполагает никаких радикальных перемен и соответствует политике безусловно имеющегося в городе компромисса между различными социальными группами в отношении использования основных ресурсов города.

Учитывая вышесказанное, можно коротко резюмировать следующее:

- 1. Сокращение численности населения Омска в ближайшие годы должно прекратиться, численность населения стабилизируется на уровне 1100 1150 тысяч человек (до 2007 года; после этой даты, если сохранятся прежние тенденции, численность населения будет сокращаться). Непосредственно в ближайшие годы ожидается увеличение рождаемости (за счет увеличения численности женщин в фертильных возрастах) при сохранении относительно высокого уровня смертности (уровень омского здравоохранения предполагается неизменным), что приведет к некоторому омоложению населения города. Механический прирост будет в этот период незначительным (возможно даже возникновение относительно небольшого отрицательного сальдо). Демографическая ситуация, по-видимому, серьезно обострит проблему безработицы (прежде всего, среди молодежи, где будет преобладать скрытая форма безработицы. Учитывая последнее, можно также прогнозировать приток молодежи в вузы, что несколько смягчит, или, точнее, отсрочит проблему безработицы при снижении общего качества образования в силу как объективных, так и субъективных причин).
- 2. Уже к 2005 году около одной трети имеющегося в Омске жилья перейдет в разряд ветхого, требующего капитального ремонта. "Мягкий" вариант реформы жилищного хозяйства будет способствовать разрастанию районов трущоб, которые и в настоящее время занимают, по минимальным оценкам, не менее 15% селитебной зоны. Следует также отметить, что высокая стоимость строительства нового жилья будет приводить к постепенному "затуханию" гражданского строительства в городе. Своеобразной "нижней точкой" является граница примерно в 135 тыс. кв. м жилья в год к 2003 году (году формального окончания жилищной реформы): это означает сокращение платежеспособного спроса на продукцию как большинства домостроительных комбинатов с их устаревшей продукцией, так и на услуги строительных организаций. При этом большая часть жилья будет строиться за счет средств населения (до 100 тыс. кв. м, причем не менее половины этого жилья будет так называемым "престижным", со сметной стоимостью строительства одного кв. метра от 600 долл. и выше).
- 3. Следует также ожидать продолжения снижения отдачи городских земель в промышленной зоне. Хотя ОАО "Омский НПЗ" является монополистом, продукция которого распространяется по всей Западной Сибири, часть его продукции также направляется на экспорт и в Центральную часть России, что приносит этому предприятию дополнительные доходы. Учитывая, что в составе компании "Юкси" есть и другие нефтеперерабатывающие заводы, неизбежная попытка переложить все большее бремя городских налогов на данное предприятие приведет в последующем к сокращению объемов производства на ОАО "ОНПЗ". В то же время попытка привлечь новые инвестиции в город, на что направлена сегодняшняя политика управляющего органа, практически не может оказать сколько-нибудь заметного оздоравливающего влияния на экономику города без проведения реструктуризации предприятий и изъятия земель и объектов недвижимости, расположенных в промышленной зоне, из хозяйственного оборота убыточных предприятий.
- 4. Поскольку в составе экономики города относительно эффективно работающими выглядят всего две отрасли: топливная и пищевая, в то время как большинство предприятий

машиностроения фактически находятся в состоянии банкротства, в течение ближайших пяти лет проблема безработицы, обусловленная демографическими факторами, будет обостряться и за счет фактического закрытия ряда предприятий (которые, тем не менее, будут продолжать существовать де-юре. Очевидно, что на их мощностях будет также производиться определенный объем неучитываемой продукции; причем такое положение будет длиться до полного износа основных средств). Если принять предоставленный органами статистики размер потребительских расходов за достоверный, то приходится признать, что в Омске размер теневой экономики составляет по крайней мере 25% от легальной. Это обстоятельство может существенно смягчить возникающую проблему безработицы. Тем не менее, такое положение неизбежно будет сохранять существующую высокую дифференциацию доходов, вызывая также рост социальных конфликтов и способствуя ориентации органа управления на поддержку эгалитарных популистских решений, в силу неверной оценки уровня благосостояния населения. Все это будет способствовать переходу от сегодняшней вялотекущей стагнации к упадку города.

5. Максимум доходов городского бюджета, по-видимому, достигнут уже в настоящее время  $(1997 - 1998 \text{ гг.})^{15}$ . Тем не менее, у города есть "куда падать" — размер расходов по защищенным статьям бюджета<sup>16</sup> составляет не более половины прогнозируемых доходов бюджета. Так что особых трудностей (тем более, "упадка города"!!) с точки зрения управляющего органа, скорее всего не наступит: следует ожидать, что доходы бюджета (в сопоставимых с 1997 годом ценах) к 2007 году упадут до уровня 1,7 триллиона рублей; однако, если при этом удастся избавиться от проведения взаимозачетов, этой суммы хватит на поддержание городского хозяйства, системы здравоохранения и образования на сегодняшнем уровне (хотя ни о каком крупном строительстве, вроде строительства Омского метрополитена, не может быть и речи). Важно подчеркнуть, что с точки зрения городской исполнительной власти и городского Совета в Омске будет иметь место нормальное положение; прогнозируемые же трудности с ростом безработицы, снижением доходов городских жителей и разрастанием трущоб будет оцениваться не иначе как <u>"объективная ситуация"</u>. Впрочем, вероятны также и обвинения федерального Центра в неспособности выделить централизованные инвестиции для оживления деятельности омских градообразующих предприятий (выше уже говорилось, что такая помощь при сохранении основных условий использования городских земель, а также убыточности жилищно-коммунального хозяйства может дать только временное улучшение. Впервые этот вывод был получен в уже упоминавшейся работе Дж. Форрестера, однако к таким же результатам приходили и советские ученые, исследовавшие развитие города в административной системе распределения ресурсов с помощью имитационных моделей).

После 2007 года, если ситуация будет продолжать развиваться в описанном направлении, следует ожидать усиления оттока экономически активной и наиболее квалифицированной части населения из города. Кроме того, начнет расти доля пенсионных возрастов. Город постепенно войдет в новое состояние равновесия — равновесия упадка, при котором существенную роль в доходах населения будет играть выплата пенсий и пособий, получаемых из федерального Центра.

Небезынтересно отметить, что Омск является <u>безусловным</u> "полюсом роста" в Омской области; от состояния города в решающей степени будет зависеть социально-экономическое положение этого региона в целом. В связи с этим, борьба определенных политических корпораций, в центре которой находится "противоречие интересов города и области", объективно способствует превращению Омской области в один из депрессивных регионов (преимущественно сельскохозяйственный Алтайский край со своими пришедшими в упадок городами — яркий пример такого региона. Причем определение депрессивного ему дано в официальной,

<sup>16</sup> Расчетных, а не фактических, естественно. Последние включают в себя объем проводимых взаимозачетов (прежде всего, по статье расчетов за энергию), за счет чего и обеспечивается "перевыполнение" бюджетного послания.

При прогнозе доходов в 2,1 трлн. руб. в 1997 году было фактически получено свыше 2,8 трлн. руб. (Плановые расходы составляли 2,3 трлн. руб. Естественно, при исполнении бюджета широко применялся механизм взаимозачетов; *реальное* исполнение бюджета мы оцениваем на уровне 2100 млрд. руб.).

правительственной классификации; внешне Алтайский край не очень-то отличается от Омской области, а сам Омск — от краевого центра, Барнаула. Для того чтобы сделать вывод о существенном превышении комфортности проживания жителей Омска над жизнью барнаульцев, надо либо прожить минимум год в том и другом городе в качестве обывателя, или же заняться сравнением количественных значений системы определенных индикаторов, что не делается в подавляющем большинстве российских городов). Важно понимать, что, хотя возврат города в состояние развития и зависит, главным образом, от выбора курса городскими управляющими органами и его последующего эффективного осуществления, это обстоятельство практически не связано с мнением избирателей о том, хорошо или плохо работают городские власти. В данном случае, в противовес избитой истине о взаимосвязи между политикой и экономикой, можно констатировать, что у горожан отношение к работе местной власти определяется, скорее, состоянием чистоты городских улиц, нежели состоянием кошельков.

Наконец, обострение социальных проблем при больших масштабах теневой экономики вызовет также рост числа уголовных преступлений, связанных с борьбой за распределение сфер контроля; учитывая близость Казахстана, активность нашедших в последние годы свое национальное сознание казаков и т.д., следует ожидать и определенных внешних, весьма неожиданных "чрезвычайных происшествий". Прогнозировать на столь долгосрочном отрезке их трудно; более того, они будут иметь место и в других, даже в самых оптимистических, сценариях эволюции. В связи с этим, часть индикаторов, характеризующих состояние города, была нами выпущена при подготовке данного отчета<sup>17</sup>.

Альтернативные сценарии, предусматривающие:

- количественный анализ результатов привлечения инвестиций в предприятия, функционирующие на территории города;
- реконструкцию жилого фонда и осуществление реформы жилищно-коммунального хозяйства с целью выхода на относительно высокий уровень рентабельности последнего;
- реструктуризацию предприятий промышленности Омска;
- другие крупные меры (например, реорганизация здравоохранения и системы профессиональнотехнического образования; выпуск облигаций муниципального жилищного и "экологического" займов и т. д.)

будут рассмотрены отдельно в связи с анализом принимаемых городским Советом и городской администрацией нормативных актов, способствующих реализации тех или иных базисных сценариев эволюции города.

имеющихся производственных мощностей.

\_

Необходимо также отметить, что имеющиеся балансы энергетических ресурсов (включая водопотребление и водоочистку, полигоны для захоронения ТБО и т.д.) также были здесь выпущены в целях более четкой и сжатой подачи материала. Тем не менее, стоит отметить, что по основным балансам Омск имеет <u>на сегодня</u> достаточные резервы как для дополнительного жилищного и промышленного строительства, так и для интенсификации использования

# ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА<sup>18</sup>

#### Введение

Значение нормального функционирования рынка жилья для развития городов трудно переоценить — собственно, это один из пунктов, которые отличают "социалистический" город от "капиталистического" (или, корректнее, приводят к различиям между типами эволюции урбанизированных территорий в административной системе распределения ресурсов и в капиталистической системе). В то же время связь между рынком жилья и другими типами рынков игнорируется большинством отечественных исследователей — негласно предполагается, что рынок жилья в России функционирует в целом аналогично рынку других потребительских товаров. Возможно, последнее положение справедливо для зрелой капиталистической экономики, однако в российской экономике переходного периода это совсем не так. В соответствии с марксистскими представлениями жилье являлось бесплатным (свободным) благом и не входило в цену рабочей силы при социализме. Это обстоятельство в свою очередь, было проигнорировано при определении ряда важнейших социальных нормативов (в частности, при определении размера минимальной заработной платы). Учитывая, что стоимость жилья в капиталистических странах занимает в среднем 30-35%% заработной платы, а инвестиции в жилищное строительство также являются одной из важнейших составляющих, определяющих функционирование всего инвестиционного комплекса, можно без особых натяжек утверждать, что капиталистический механизм на мезоуровне в российской экономике в настоящее время не сформирован. Также, как и для экономической системы в целом, здесь справедливо положение, что решающую роль должны играть частные инвестиции — только тогда государство наконец отойдет от своей роли "всеобщего опекуна и регулятора экономических процессов". Другими словами, город станет капиталистическим, когда появится класс домовладельцев — людей, которым выгодно строить и содержать дома и сдавать квартиры в них в долгосрочную аренду.

К сожалению, говорить о переходе к данному состоянию — более того, даже к *общему пониманию* необходимости такого перехода — пока не приходится. В данной работе рассматривается комплекс причин, обуславливающий сегодняшнее положение, а также обозначаются некоторые пути выхода из него. Необходимо оговориться, что в целом это весьма беглый обзор, не претендующий на исчерпывающее исследование проблемы.

## 1. К истории вопроса

В соответствии с марксистскими представлениями жилье после победы социалистической революции стали распределять по "социальной норме", "экспроприируя" его излишки у бывших "эксплуататорских классов". Само собой, такой механизм автоматически означал вывод жилья из сферы рыночной общественной координации и переход его в сферу бюрократической координации: возникли очереди, льготы, постановления органов законодательной и исполнительной власти, регламентирующие этот процесс, в то время как цена жилья перестала играть какую-либо существенную роль в процессах распределения. Небезынтересно отметить, что подоходный налог при социализме появился сначала (в тридцатые годы) именно как жилищный налог: предполагалось, что это вычет из зарплаты работника, направляемый на строительство жилья для него. (Собственно, другого экономического смысла в условиях, когда зарплата была единственным источником дохода и полностью определялась государством такой налог и иметь не мог, со временем, это, однако, стало забываться многими отечественными марксистами.) Впрочем, быстро обнаружилось, что разрыв во времени между перечислением налога плательщиком, строительством жилья и процессами его распределения настолько велик, что "жилищный налог" привязать к реальному получению жилья работниками можно только на

18

<sup>©</sup> Статья впервые опубликована в "Вестнике Омского университета" №2, 1998.

уровне высоконаучных абстракций. Тем не менее советская финансовая система быстро восприняла указанный фискальный инструмент, который особенно помогал в балансировании местных бюджетов — и так он превратился в "подоходный налог".

Кроме строительства жилья за счет централизованных инвестиций и средств государственных предприятий, уже в шестидесятые годы было разрешено привлекать средства населения через строительство кооперативного жилья. Строго говоря, это означало неофициальное признание жилья хозяйственным благом, то есть *товаром*. Важно подчеркнуть, что уже социалистическая система закладывала определенное неравенство в отношении одной из важнейших социальных норм, вошедших впоследствии в Конституцию России (право на жилище). Для одних эта норма предусматривала платную реализацию своего "права", для других — бесплатное. Очевидно, по-другому и быть не могло, тем не менее это обстоятельство не признается большинством отечественных юристов и экономистов и в настоящее время.

"Бесплатное" жилье обеспечило запуск принципиально иного механизма эволюции городов: если классической ситуацией "капиталистического" города являлось превышение темпа прироста единиц жилья над темпом прироста рабочих мест, что приводило, в конечном итоге, к безработице и стагнации города, то для города "социалистического" характерной была обратная ситуация 19. Российскими экономистами постоянно фиксировался факт возникновения "ножниц" в темпах прироста показателей, характеризующих развитие "культурно-бытовой" производственной инфраструктуры в наших городах, что приводило к постоянному снижению комфортности проживания в них. Причиной последнего была не безработица, но отсутствие жилья, ряда товаров и услуг (пресловутый дефицит). Соответственно, отечественные города также постепенно приходили в состояние упадка, тем не менее в целом закономерности этого процесса были другими. Выделим здесь следующую специфическую черту: поскольку жилье было "бесплатным", квартплата должна была покрывать только эксплуатационные расходы здания и его текущий ремонт; амортизация по жилым зданиям не начислялась (нормы амортизации применялись только для определения степени износа здания), соответственно, капитальный ремонт производился в основном за счет бюджетных средств. Таким образом, средств на осуществление реконструкции жилого фонда как правило не хватало, что приводило к его постепенному обветшанию; наряду с новыми кварталами в "социалистическом" городе возникали районы трущоб.

## 2. Приватизация жилья

Процесс рыночных реформ в России естественно затронул и функционирование жилого фонда. Были приняты решения о приватизации жилья гражданами, при этом постепенно стал формироваться рынок жилья. Для того, чтобы стимулировать развитие этого процесса, указанная приватизация происходила бесплатно: гражданам предлагалось только оформить свое право собственности путем регистрации в органах исполнительной власти.

Вокруг этого решения какое-то время велись дискуссии: с одной стороны, "рядовые" советские граждане выступали за бесплатную приватизацию жилья (большинство из них предполагало, что они уже давным-давно "выкупили" свое жилье путем внесения квартирной платы; поскольку коммунальные услуги взимались помимо квартплаты, а с обывательской точки зрения последняя как раз и представляла собой возмещение амортизационных отчислений по зданию; другими словами, возврат стоимости строительства). С другой стороны, в силу развитых эгалитарных настроений политически активная часть граждан выступала за платную приватизацию жилья при условии, если его площадь превышает некоторую социальную норму. В конечном счете правительством и законодательной властью были приняты решения о бесплатной приватизации жилья; и что особенно важно, сроки окончания этого процесса не были указаны.

Тем самым под процесс реформирования была заложена своеобразная "мина замедленного действия". Очереди за бесплатным муниципальным жильем сохранились; кроме того, теперь появилась возможность получать жилье, приватизировать его и тем самым вполне законно

58

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> См. например: Форрестер Дж. Динамика развития города. — М.: 1974, Ореховский П. Введение в теорию эволюции урбанизированных территорий //Городское управление, №3, 1996.

превращать затраты муниципалитета на строительство жилья в свои личные доходы. Очевидно, что такая операция доступна далеко не всем категориям граждан, а наиболее обеспеченной части общества, входящей в состав властно-хозяйственной элиты, хотя право на жилье, как и любое конституционное право, предполагает "равенство граждан перед законом". Муниципалитеты же фактически лишены возможности сдавать жилье в аренду, что, кроме дополнительных затрат местных бюджетов весьма затрудняет выполнение ими своих социальных функций. Поскольку зарплата в бюджетных отраслях весьма низка, работники образования, здравоохранения, получив жилье, меняют место работы.

Фактически механизм приватизации жилья и наличие конституционного права граждан на жилье в России делают невозможным появление класса домовладельцев; при этом домовладельцем не является и муниципалитет. В частности, невозможно выселить — будь-то из муниципальной или приватизированной — квартиры жильца, не вносящего квартирную плату: его защищает указанное конституционное право. Точно также не имеет смысла строить дом и пытаться сдавать в нем квартиры в долгосрочную аренду — после того, как жилец зарегистрируется (пропишется) в паспортном столе по данному адресу, выселить его из этой квартиры законным путем будет невозможно. Наконец, сохранение права приватизации жилья как для нынешнего, так и для всех грядущих поколений ставят в неравное положение субъектов рынка жилья: наряду с рыночным обменом здесь функционирует и бюрократическое распределение.

### 3. Жилищно-коммунальная реформа: трагедия непонимания

Поскольку же нет реальных домовладельцев, муниципальные органы выступают в *роли подрядных организаций, обслуживающих жилье*, не более того. В качестве таких организаций могут выступать и частные фирмы. Это обстоятельство, наряду с желанием избавиться от убытков жилищно-коммунального хозяйства, которые покрываются за счет бюджетных средств, и легли в основу предложенной правительством жилищно-коммунальной реформы. Фактически ее можно свести к следующим главным мероприятиям:

- организация службы единого заказчика. В роли "единого заказчика" выступает сам муниципалитет (или его представитель; если город большой, то службы единого заказчика организуются в округах, районах), который предлагает подряд на обслуживание группы жилых зданий (квартала, микрорайона, двора). Устанавливаются определенные требования к качеству обслуживания и сумма, которая будет перечислена подрядчику, в случае успешного оказания соответствующих услуг. Предполагается, что возникнет конкуренция между муниципальными и частными фирмами, которые будут бороться за получение такого подряда, что позволит, в частности, усилить контроль за уровнем тарифов в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- поэтапное увеличение тарифов на коммунальные услуги и повышение квартирной платы для постепенной ликвидации убыточности коммунального хозяйства. При этом квартирная плата повышается до уровня, покрывающего эксплуатационные расходы здания и его текущий ремонт; поскольку, как уже указывалось выше, домовладелец в данной схеме отсутствует, то расходы на капитальный ремонт и реконструкцию здания либо будут осуществляться из бюджета, либо не будут осуществляться вообще. Кроме того, противоречивая ситуация складывается и в работе коммунальных служб: в настоящее время ими осуществляется практика перекрестного субсидирования часть издержек по оказанию услуг одной группы потребителей (населения) перекладывается на другую группу (предприятия, организации). Строго говоря, повышение тарифов для населения должно предполагать их снижение для других групп потребителей коммунальных услуг, однако в явном виде такая постановка вопроса в предлагаемых мероприятиях отсутствует.

Такая постановка дела в целом свидетельствует о непонимании различия между квартирной платой (рентой) и эксплуатационными расходами здания, в котором находится квартира. В частности, эксплуатационные расходы ветхого жилого фонда и общежитий (с относительно более высокой плотностью прожимающих на один квадратный метр общей площади здания) значительно выше, чем издержки содержания нового жилого фонда повышенной комфортности. Соответственно, размер платы за проживание на "квадратном метре" общежития

оказывается в несколько раз выше, чем за аналогичную площадь обычных благоустроенных квартир, а в последних, соответственно выше, чем в квартирах "элитного" жилого фонда. Тем не менее квартирная, арендная плата представляют собой *ренту* (или, точнее, квазиренту) домовладельца. Размер последней регулируется другими причинами; она напрямую не связана ни с эксплуатационными расходами здания, ни со стоимостью его строительства.

Отсутствие домовладельцев в данной схеме регулирования услуг жилого фонда не означает, естественно, ликвидации рентных доходов, обусловленных местоположением, различным уровнем комфортности жилья. Однако теперь эти доходы присваиваются жильцами, причем в неявной форме. Это вызывает ряд важных и не совсем очевидных последствий, которые выявляются лишь в долгосрочной перспективе.

Во-первых, отсутствие явных, учитываемых непосредственно в денежном выражении рентных доходов сужает налоговую базу города. Более того, доходная статья городского бюджета (доходы от сдачи муниципального имущества в аренду) превращается в расходную: даже после успешной реализации жилищно-коммунальной реформы капитальный ремонт зданий жилого фонда придется так или иначе осуществлять за счет бюджетных средств<sup>20</sup>.

Во-вторых, кроме проблемы капитального ремонта возникает и проблема нового жилищного строительства и/или реконструкции старого жилого фонда. Остановить процесс ветшания жилья и одновременно продолжать новое строительство становится невозможным: высокие объемы жилищного строительства рано или поздно приводят к таким же высоким объемам выбытия жилья в ветхий жилой фонд. Прогрессирующее образование городских трущоб становится неизбежным. Даже если рента была установлена хотя бы на уровне амортизационных отчислений на реновацию — централизуемые средства позволяли бы осуществлять новое строительство и расселять ветшающие дома. В данной же ситуации жилье превращается из воспроизводящегося капитала в исключительно потребительское благо с длительным сроком пользования. Само по себе это не вызывает возражений, особенно в случае индивидуального дома (коттеджа), однако дело в том, что при таком механизме включения жилого фонда в рыночный обмен этот фонд не может стать капиталом, то есть, фактически, не может приносить прибыль своему владельцу. Отсюда, строго говоря, становятся невозможными и инвестиции в жилищное строительство, поскольку речь идет о приобретении лишь потребительских благ; соответственно, невозможно и кредитование этого процесса (если не брать в расчет относительно узкую сферу потребительского кредита). В результате снижается и общий объем инвестиций, что сказывается и на темпах экономического роста в стране в целом.

Наконец, в третьих, сложившаяся ситуация значительно снижает мобильность рынка рабочей силы, поскольку в целом квартирная плата по-прежнему не входит в цену труда. Высокая арендная плата, сопутствующая небольшому по объему рынку жилого квартир, предлагаемых, в основном, индивидуальными собственниками приватизированного жилья и посредниками, существенно затрудняет миграцию. Усугубляются территориальные диспропорции, что также отрицательно сказывается на экономическом росте. Города, особенно малые, превращаются в своеобразную "ловушку для безработных".

Таким образом, основные меры предлагаемой жилищно-коммунальной реформы свидетельствуют лишь о желании освободить государственный и местные бюджеты от части расходов, но отнюдь не решают основных проблем в данной сфере. Для того, чтобы добиться запуска капиталистического механизма развития городов, необходимы гораздо более глубокие

Не спасает положение и относительно недавно принятый федеральный закон "О

20

товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение." (ст. 32, п. 4). Конституция: "Никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем." (ст. 30). И так далее.

товариществах собственников жилья". Забавно уже само название: под *товариществами* как видом организационно-правовой формы юридического лица в хозяйственной практике принято понимать *объединение лиц*, в то время как объединение *собственников капитала* обычно называют *обществом*. Но это, конечно, мелочи: главное же в том, что в данном федеральном законе смело попирается ряд положений Конституции РФ. Например, закон: "После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, *становятся членами* 

институциональные изменения (например, отмена права на жилище, введение окончания сроков приватизации жилья, другие достаточно непопулярные в современной России меры). Кроме того, необходимы и структурные изменения: крайне высокая цена строительства одного квадратного метра жилья<sup>21</sup> при его весьма низком качестве приводит к тому, что объемы нового строительства в российских городах постоянно сокращаются. Причем низкий уровень средней заработной платы в целом не позволяет широким слоям населения предъявлять спрос на новое жилье. В конечном итоге цена строительства 1 кв. м. нового жилья должна стать ниже, чем цена 1 кв. м. старого (имеются в виду средние уровни цен); кроме того, даже минимальная заработная плата должна позволять работнику арендовать жилье. Только в этом случае можно говорить о запуске рыночного механизма на мезоуровне.

К сожалению, действующие в российской экономике тенденции прямо противоположны; в результате идет постоянное накопление диспропорций. Устранить последние становится все сложнее, результатом такого развития ситуации может быть возврат к бюрократическому распределению части хозяйственных благ и нормированию потребления все большей части услуг. Диспропорции на мезоуровне далеко не так безобидны, как это может показаться на первый взгляд — в частности, отсутствие свободного жилья не позволяет решать проблемы закрытия ряда убыточных шахт в угольной отрасли даже при наличии определенных денежных средств, выделяемых правительством на переобучение и адаптацию шахтеров. В свою очередь, социальный протест работников, волею судеб оказавшихся в депрессивных городах и районах может в конечном итоге привести к смене политического курса и свертыванию казавшихся необратимыми рыночных реформ. Понимание сути жилищного вопроса в переходной экономике государственной и хозяйственной элитой очевидно отсутствует. Похоже, что это делает грядущие негативные явления в развитии российских городов неизбежным.

## 4. Гражданское строительство и собственность на землю

Последним звеном в этой системе институтов, способствующей депрессивному состоянию отечественных городов, является отсутствие частной собственности на землю. В результате последняя также выпадает из сферы рыночной координации, как и жилье. Для того, чтобы построить дом, нужно получить землеоотвод в муниципалитете; после чего, если данный земельный участок в соответствующие сроки не будет "освоен", он может быть изъят из хозяйственного обращения. В результате ипотека — получение кредита под залог земли — становится невозможной; более того, весь процесс строительства оказывается как бы незаконным: до тех пор, пока здание не будет принято в эксплуатацию и не будут полностью оформлены надлежащие документы, застройщика можно обвинить в нецелевом использовании земель и (теоретически) даже изъять здание<sup>22</sup>.

Проблема, однако, не только в этом. В отсутствие рынка земель зонирование, осуществляемое ГлавАПУ, часто несет на себе отпечаток попытки заменить этот рынок, определяя с помощью балльных оценок экономическую эффективность использования земель. Стандартным приемом при этом является высокая балльная оценка земель в центре города (и наиболее близких к центру) как "наиболее высокодоходных", в то время как земли окраин получают более низкие балльные оценки. На основе этих оценок формируются ставки поземельного налога, причем основными плательщиками налога являются промышленные предприятия, селитебная зона от налога практически освобождена (за исключением "частных домов с приусадебными участками").

Подробнее см.: Трутнев Э.К. Градорегулирование: сущность предстоящих перемен. //Городское управление, №3, 1997. — С. 42 - 48

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Если до либерализации цен и начала реального перехода России к рыночной системе среднемесячная заработная плата (в среднем на народному хозяйству) была приблизительно равна цене строительства одного квадратного метра кооперативного жилья, то в настоящее время она в два — два с половиной раза ниже. Этот разрыв весьма показателен: побочным результатом реформ на мезоуровне является усугубление, а не преодоление имевшейся несбалансированности между важнейшими номинальными показателями.

Однако даже в рыночной экономике с институтом частной собственностью на землю подобное зонирование приводило к возникновению так называемого "эффекта баранки", характерного прежде всего для динамичных городов США. Высокие налоги приводят к уничтожению стимула для сохранения и реконструкции старых зданий, находящихся в центре; они ветшают, состоятельные жильцы выезжают в пригороды. В прежних комфортабельных квартирах организуются дешевые меблированные комнаты; плотность проживания жильцов увеличивается, что позволяет домовладельцам компенсировать потери ренты. Однако в целом центр города постепенно ветшает и приходит в запустение одновременно с расцветом пригородов, что, собственно, и дало название указанному феномену.

Для России эта проблема пока еще не стала актуальной — и в силу относительно низкой средней величины ставки поземельного налога, и в силу множества льгот для плательщиков этого налога, прежде всего, находящихся в селитебной зоне. Действующая система земельных отношений сегодня в целом делает невозможным снос деревянных частных домов, зачастую расположенных в центре российских городов. Бюрократическим путем невозможно без согласия владельца дома и приусадебного участка изъять их у него. Однако люди далеко не всегда соглашаются переехать в предоставляемые им муниципальные квартиры. Налог же на их земельные участки в настоящее время установлен на относительно символическом уровне.

Тем не менее отсутствие частной собственности на землю не мешает частным лицам покупать и продавать жилые дома вместе с приусадебными участками. В результате рядом с частными деревянными домами, находящимися в аварийном состоянии, возникают современные российские "коттеджи". Таким образом, можно построить частный комфортабельный дом в центре города, купив деревянную избушку у прежнего владельца; в тоже время практически невозможно в силу приведенных выше причин возвести многоквартирный дом. В результате наши города "прирастают окраинами", что неизбежно приводит к росту затрат на обслуживание коммуникаций, дорог, эксплуатацию общественного транспорта. В конечном счете город перестает расти: главная причина его существования как "экономического объекта" — внешняя экономия производителей и потребителей за счет компактного размещения предприятий, жилья, организаций сферы услуг — стремительно уменьшается, и как переезжать в него, так и организовывать здесь новые производства, вкладывая капитал, становится невыгодно.

Отсутствие частной собственности на землю не мешает торговле земельными участками: более того, в реальности хозяйственные субъекты торгуют и землеоотводами. В последнем случае нецелевое использование земельного участка бывает довольно трудно доказать; при этом в силу запутанности действующего земельного законодательства даже в случае положительного решения арбитража вопрос об изъятии построенного здания решить отнюдь не просто. Наконец, все это также способствует развитию коррупции в соответствующих структурах, регулирующих землепользование. Как и всегда в таких случаях, отрицательные последствия действующего порядка оказываются довольно далеко отсроченными по времени; в то время как неоднократные попытки изменения институциональных основ этого процесса путем введения частной собственности на землю вызывает политические напряжения и противоречия с интересами вполне освоившихся в этой ситуации властно-хозяйственных групп сразу же.

#### Заключение

В функционировании экономической системы есть определенная целостность, которую исследователи часто упускают, увлекаясь анализом равновесия спроса и предложения как на макроуровне, так и на отдельных, относительно изолированных друг от друга рынках. В каком-то смысле это — предопределенная самой спецификой любого научного исследования ошибка: "нельзя объять необъятное". Но в случае такого традиционного подхода к анализу переходной экономики чаще всего упускаются "родимые пятна" прежней административной системы распределения ресурсов, которая обладала также своей внутренней логикой и целостностью.

Жилищный и земельный вопросы по-прежнему остаются актуальными для России и в долгосрочном периоде будут оказывать все более сильное влияние на эволюцию городов. Переход к состоянию долгосрочного экономического роста требует изменения состава базовых отраслей, внедрения новых технологий, что вызывает последующие перемены и в территориальной, в том

числе — каркасной территориальной структуре. Наиболее динамичной подсистемой последней является схема расселения; более того, без переездов рабочей силы, формирования новых городов, и модернизации старых городов и районов вряд ли начнут существенно меняться и транспортная, энергетическая, другие коммуникационные подсистемы. Неурегулированность данных вопросов, оказывая относительно слабое, по сравнению, например, с перманентным кризисом неплатежей, влияние на сегодняшнее состояние российской экономики, уже в ближайшие годы станет решающим препятствием на пути перехода к траектории долгосрочного экономического роста.

# ИТОГОВЫЙ ОТЧЕТ ПО АНАЛИЗУ ЗАТРАТ МП ПЖРЭУ, СИСТЕМЫ УЧЕТА ЗАТРАТ И НАЧИСЛЕНИЯ КВАРТИРНОЙ ПЛАТЫ В КИРОВСКОМ ОКРУГЕ

#### Введение

Главной задачей данной работы являлся поиск *объективного фактического уровня* затрат в жилищно-коммунальном хозяйстве Кировского округа и определение на его основе возможностей пересмотра уровня квартплаты (поэтапного или одномоментного). Кроме того, на основе полученных данных предполагалось рассмотреть возможные меры по реформированию организаций, обслуживающих жилой фонд (будь-то в соответствии с Федеральной концепцией или на основе каких-либо других вариантов реформы жилищно-коммунального хозяйства, позволяющего добиться рентабельного и эффективного функционирования этой отрасли). Для этого потребовалось рассмотреть и детально проанализировать как общие данные МП ПЖРЭУ Кировского округа, так и исследовать структуру затрат организаций, занимающихся содержанием и ремонтом жилья по отдельным направлениям расходов.

Все приводимые ниже данные были предоставлены по запросам аппарата советников начальником ПТУ окружного жилищного управления (ОЖУ) Исуповой Н.Н., главным специалистом ОЖУ Бандур Е.Н. начальником финансового управления Кировского округа Таможниковой Г.И., начальником отдела жилищных субсидий Луценко С.И., главным специалистом управления экономики администрации Кировского округа Шалаевой О.Г. При этом основная часть данных характеризует период первых девяти месяцев 1997 года. Сведений, характеризующих деятельность собственно коммунальных организаций, через администрацию округа получить не удалось — такого разделения в разрезе отдельных территорий, по-видимому, коммунальные организации не делают и выделить их затраты по округу пока не представляется возможным.

Необходимо отметить, что настоящая аналитическая работа потребовала существенных трудозатрат, причем большая часть времени была затрачена на сбор информации. Последние из запрашиваемых данных были получены только в начале февраля 1998 года, в то время как первые запросы были отправлены в Кировский округ еще в ноябре 1997 года.

# 1. Общая характеристика муниципальных предприятий "Производственно-жилищное ремонтно-эксплуатационное управление", действующих на территории Кировского округа

<u>В Кировском округе 11 МП ПЖРЭУ</u>. Все они территориально жестко закреплены за обслуживаемым жилым фондом:

МП ПЖРЭУ №1 — Самарка, Новостройки, Большеостровка, Авиагородок, Центральная часть Кировского округа;

МП ПЖРЭУ №2 — 3-й микрорайон;

МП ПЖРЭУ №3 — 1-й и 2-й (часть) микрорайоны;

МП ПЖРЭУ №4 — 2-й (часть) микрорайон;

МП ПЖРЭУ №5 — 5-й микрорайон;

МП ПЖРЭУ №6 — 12-й микрорайон;

МП ПЖРЭУ №7 — Парковый микрорайон;

МП ПЖРЭУ №8 — 6-й микрорайон;

МП ПЖРЭУ №9 — поселок "Солнечный", микрорайоны "Молодежный", "Звездный";

МП ПЖРЭУ №10 — 10-й микрорайон (Тополиный);

МП ПЖРЭУ №11 — 11-й микрорайон.

Распределение жилой площади, закрепленной за МП ПЖРЭУ, выглядит следующим образом (см. Табл. 1).

Табл. 1. Характеристика жилого фонда, закрепленного за МП ПЖРЭУ

	Количество	Количество	Полезная	Доля МП ПЖРЭУ
	домов,	квартир,	площадь,	в общей полезной
	ед.	ед.	кв. м	площади, %
МП ПЖРЭУ-1	101	2695	128620	4,4
МП ПЖРЭУ-2	47	6241	307420,3	10,5
МП ПЖРЭУ-3	40	4229	209836	7,2
МП ПЖРЭУ-4	45	5164	260765	8,9
МП ПЖРЭУ-5	26	3817	190845	6,5
МП ПЖРЭУ-6	58,5	6680	370103	12,7
МП ПЖРЭУ-7	39	4647	241649	8,3
МП ПЖРЭУ-8	32	6506	337276	11,5
МП ПЖРЭУ-9	61	8181	396630	13,6
МП ПЖРЭУ-10	42	6044	312324	10,7
МП ПЖРЭУ-11	17	3144	166467	5,7
Всего	508,5	57348	2921935,3	100,0

В целом по округу жилой фонд, закрепленный за МП ПЖРЭУ, относительно молодой: 62,8% — дома со сроком эксплуатации до 15 лет. Вместе с тем в ближайшие 5 лет будет происходить переход большой части жилого фонда округа (26,5%) в разряд жилья, требующего капитального ремонта, а в общей сумме доля домов со сроком эксплуатации свыше 20 лет составит 37,1% (см. Табл.2). Особенно высока доля домов со сроком эксплуатации от 15 до 20 лет в МП ПЖРЭУ — 3 (91,5%), МП ПЖРЭУ — 4 (80%), МП ПЖРЭУ — 5 (88,4%).

Табл. 2. Структура жилого фонда по срокам эксплуатации

(%)

		( / t	<i>')</i>		
	до 5 лет	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	свыше 20 лет
Весь	2,0	30,9	29,9	26,5	10,6
жилой фонд					
МП ПЖРЭУ-1	14,5	18,5	14,4	9,2	43,4

МП ПЖРЭУ-2	4,9	5,6	11,0	17,9	60,6
МП ПЖРЭУ-3	8,5			91,5	
МП ПЖРЭУ-4			7,8	80,0	12,2
МП ПЖРЭУ-5	3,9	3,4	4,3	88,4	
МП ПЖРЭУ-6			100,0		
МП ПЖРЭУ-7	1,5	27,3	57,7	10,2	3,3
МП ПЖРЭУ-8		3,3	55,2	41,5	
МП ПЖРЭУ-9	1,8	47,9	26,7	20,7	3,0
МП ПЖРЭУ-10			100,0		
МП ПЖРЭУ-11	_	100,0			

Важной характеристикой уровня комфортности жизни населения является степень благоустройства жилого фонда. Доля неблагоустроенного и полублагоустроенного жилья в общем объеме жилого фонда Кировского округа составляет лишь 0,4%. Весь этот фонд закреплен за МП ПЖРЭУ — 1. Высока доля домов со всеми удобствами, лифтом и мусоропроводом — 66,3%. Большая часть этих домов закреплена за МП ПЖРЭУ — 5, 6, 10, 11. Дома 335 серии входят в группу домов со всеми удобствами, без лифта и мусоропровода. Эта группа занимает 20,8% в общем объеме жилого фонда Кировского округа (см. Табл. 3).

Табл. 3. Структура жилого фонда МП ПЖРЭУ по степени благоустройства  $\binom{9}{6}$ 

	Со всеми	Со всеми	Со всеми	Полу-	Не-	Всего
	удобствами,			благо-	благо-	20010
	лифтом	без лифта,	без лифта	устроенные	устроенные	
	и мусоро-	с мусоро-	и мусоро-	jerpomini	Josephanis	
	проводом	проводом	провода			
1	2	3	4	5	6	7
Весь	66,3	12,5	20,8	0,2	0,2	100
жилой фонд				, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
МП ПЖРЭУ-1	8,1	5,7	78,9	3,8	3,5	100
МП ПЖРЭУ-2	41,0	5,1	54,0			100
МП ПЖРЭУ-3	53,9	6,0	40,1			100
1	2	3	4	5	6	7
МП ПЖРЭУ-4	55,0	6,3	38,7			100
МП ПЖРЭУ-5	78,7	9,2	12,1			100
МП ПЖРЭУ-6	75,0	25,0				100
МП ПЖРЭУ-7	66,4	28,9	4,7			100
МП ПЖРЭУ-8	90,0	10,0				100
МП ПЖРЭУ-9	62,0	10,6	27,4			100
МП ПЖРЭУ-10	81,8	16,0	2,1			100
МП ПЖРЭУ-11	92,4	7,6				100

Фактическая численность работающих в МП ПЖРЭУ на 01.12.1997 года составляла 2423 человека (см. Табл. 4).

Табл. 4. Численность и распределение работающих по категориям в МП ПЖРЭУ *(чел.)* 

	АУП	МОП	Вспомогат. персонал (ремонтн.)	Прочие <sup>23</sup>	Всего	Доля раб. МП ПЖРЭУ в общей численности, %
МП ПЖРЭУ-1	13	56	42	33	144	5,9
МП ПЖРЭУ-2	17	134	46	24	221	9,1
МП ПЖРЭУ-3	14	96	28	14	152	6,3
МП ПЖРЭУ-4	14	112	37	20	183	7,6
МП ПЖРЭУ-5	13	93	31	16	153	6,3
МП ПЖРЭУ-6	17	180	46	13	256	10,6
МП ПЖРЭУ-7	14	137	35	16	202	8,3
МП ПЖРЭУ-8	17	240	53	20	330	13,6
МП ПЖРЭУ-9	20	204	64	22	310	12,8
МП ПЖРЭУ-10	17	227,5	45	20	309,5	12,8
МП ПЖРЭУ-11	12	108,5	26	16	162,5	6,7
Всего	168	1588	453	214	2423	100

Можно отметить существенные различия в численности работников МП ПЖРЭУ и объемах жилья, обслуживаемого этими предприятиями. При этом далеко не всегда рост численности работников МП ПЖРЭУ совпадает с увеличением объема обслуживаемого жилого фонда $^{24}$ . Достаточно заметный разброс имеется также в фактических затратах МП ПЖРЭУ (см. Табл. 5).

Табл. 5. Сравнительная характеристика МП ПЖРЭУ

	Доля персонала	Доля	Доля	Расходы
	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ
	в общей	в общей полезной	в общих расходах,	на 1 кв. м
	численности, %	площади, %	%	полезной
				площади, тыс. руб.
МП ПЖРЭУ-1	5,9	4,4	13,1	31,5
МП ПЖРЭУ-2	9,1	10,5	8,4	8,4
МП ПЖРЭУ-3	6,3	7,2	6,7	9,9
МП ПЖРЭУ-4	7,6	8,9	7,2	8,5
МП ПЖРЭУ-5	6,3	6,5	6,3	10,2
МП ПЖРЭУ-6	10,6	12,7	9,8	8,2
МП ПЖРЭУ-7	8,3	8,3	7,8	9,9
МП ПЖРЭУ-9	12,8	13,6	12,5	9,8
МП ПЖРЭУ-10	12,8	10,7	10,1	10,0
МП ПЖРЭУ-11	6,7	5,7	5,6	10,3
Всего	100	100	100	10,6

 $<sup>^{23}</sup>$  В состав категории "Прочие" включаются водители транспортных средств (и слесари ремонтники автотранспорта), грузчики, операторы и диспетчеры тепловых узлов, работники детских подростковых клубов.

<sup>24</sup> При этом различия в численности работников не превышают рамок, заданных штатным расписанием. Ни в одном МП ПЖРЭУ численность работающих не превышает заданную штатным расписанием. Кроме того, небезынтересно отметить, что численность АУП в точности совпадает с штатным расписанием; а наибольшее число вакансий имеется по уборщицам лестничных клеток (91 — фактически против 496 по штату).

67

\_

Из приведенных данных следует, что доля затрат некоторых МП ПЖРЭУ явно выше, чем их доля в обслуживаемом жилом фонде. Прежде всего бросается в глаза высокий уровень затрат МП ПЖРЭУ – 1. Тем не менее в этой организации сосредоточена большая часть старого жилого фонда, количество домов, обслуживаемых МП ПЖРЭУ – 1, в два – три раза больше домов, обслуживаемых другими жилищными организациями (например, 101 дом против 17 домов в МП ПЖРЭУ – 11, при сопоставимой жилой площади: 128,6 тыс. кв. м в первом случае и 166,5 тыс. кв. м — во втором). В связи с этим большой интерес представляют данные без учета МП ПЖРЭУ – 1, представленные в Табл. 6.

Табл. 6. Сравнительная характеристика МП ПЖРЭУ (без данных по МПЖРЭУ – 1)

	Доля персонала	Доля	Доля	Расходы
	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ	МП ПЖРЭУ
	в общей	в общей полезной	в общих расходах,	на 1 кв. м
	численности, %	площади, %	%	полезной
				площади, тыс. руб.
МП ПЖРЭУ-2	9,7	11,0	9,7	8,4
МП ПЖРЭУ-3	6,7	7,5	7,8	9,9
МП ПЖРЭУ-4	8,0	9,3	8,3	8,5
МП ПЖРЭУ-5	6,7	6,8	7,2	10,2
МП ПЖРЭУ-6	11,2	13,2	11,3	8,2
МП ПЖРЭУ-7	8,9	8,7	9,0	9,9
МП ПЖРЭУ-8	14,5	12,1	14,2	11,3
МП ПЖРЭУ-9	13,6	14,2	14,4	9,8
МП ПЖРЭУ-10	13,6	11,2	11,7	10,0
МП ПЖРЭУ-11	7,1	6,0	6,4	10,3
Всего	100	100	100	9,6

Полученная средняя цифра в 9,6 тыс. руб. представляется даже несколько завышенной: учитывая, что МП ПЖРЭУ, обслуживающие наибольшее количество квартир, это МП ПЖРЭУ – 6 и 9 (6680 и 8181 соответственно), уровень затрат по обслуживанию жилого фонда этими организациями составляет 8,2 и 9,8 тыс. руб. на 1 кв. м соответственно. По-видимому, норматив затрат в 9,6 тыс. руб. на 1 кв. м оставляет еще и определенный финансовый резерв для наиболее эффективно работающих жилищных организаций. Отсюда можно получить в первом приближении объективный фактический уровень затрат по техническому обслуживанию жилья — 1067 руб. в месяц (в ценах 1997 года, или 1 руб. 07 коп. в ценах 1998 года).

## 2. Анализ эксплуатационных расходов МП ПЖРЭУ Кировского округа

Основными статьями эксплуатационных расходов МП ПЖРЭУ являются:

- 1) административно-управленческие расходы,
- 2) содержание младшего обслуживающего персонала,
- 3) содержание домохозяйства,
- 4) текущий ремонт,
- 5) прочие обязательные платежи.

<u>Административно-управленческие расходы</u> включают заработную плату административно-управленческого аппарата с начислениями; содержание конторы, включая оплату коммунальных услуг; прочие расходы (телефонные, канцелярские, почтовые расходы, оплату информационных услуг, расходы на проездные билеты, подписку).

<u>Содержание младшего обслуживающего персонала</u> включает расходы на заработную плату (с начислениями) дворников, уборщиц (лестничных клеток, служебных помещений, мусоропроводов), лифтеров, операторов по обслуживанию лифтов и ЭВМ, сторожей, вахтеров, кладовщиков; прочие расходы (расходы на спецодежду, технику безопасности).

<u>Содержание домохозяйства</u> включает расходы на дежурное освещение лестничных клеток, содержание лифтов, вывоз мусора, прочие затраты (содержание дворов, износ инвентаря, транспортные расходы, затраты на дератизацию, расходы на канцелярские товары).

<u>Текущий ремонт</u> включает заработную плату (с начислениями) слесарей, газоэлектросварщиков, электромонтеров, плотников, маляров, кровельщиков; затраты на материалы, расходы по подрядным работам (обслуживание лифтов, электроплит, систем дымоудаления, работы по герметизации швов, измерению сопротивления и другие); прочие затраты (износ спецодежды, списание инструмента, техника безопасности, транспортные расходы и другие).

<u>Прочие обязательные платежи</u> включают оплату услуг банка, кассовое обслуживание, износ основных средств (без учета стоящего на балансе МП ПЖРУ жилого фонда: согласно действующим правилам, амортизация по жилым зданиям не начисляется), техническую инвентаризацию, подготовку кадров, отчисления в фонд страховой медицины, фонд занятости, налог на землю, дорожный налог.

Наконец, кроме эксплуатационных расходов существуют еще <u>внеэксплуатационные</u> <u>расходы</u> (разница в тепловых тарифах, содержание детско-подростковых клубов).

Структура эксплуатационных расходов МП ПЖРЭУ Кировского округа за 9 месяцев 1997 года представлена в Табл. 7.

- second control of the second control of th						
	Админи-	Содержание	Содержание	Текущий	Прочие	Всего
	стративно-	младшего	домо-	ремонт	обязательные	расходов
	управлен-	обслужи-	хозяйства		платежи	
	ческий	вающего				
	аппарат	персонала				
Все расходы	7,6	25,7	17,6	38,5	10,6	100
МП ПЖРЭУ-1	4,8	5,0	9,7	75,9	4,5	100
МП ПЖРЭУ-2	8,9	25,1	20,2	33,3	12,6	100
МП ПЖРЭУ-3	9,7	22,7	20,6	34,4	12,6	100
МП ПЖРЭУ-4	8,2	28,2	23,1	29,4	11,1	100
МП ПЖРЭУ-5	8,8	24,3	18,1	36,2	12,6	100
МП ПЖРЭУ-6	8,0	29,5	19,2	31,3	12,0	100
МП ПЖРЭУ-7	7,6	29,1	19,3	33,9	10,2	100
МП ПЖРЭУ-8	6,5	32,3	16,1	32,2	12,9	100
МП ПЖРЭУ-9	7,2	28,2	18,8	34,6	11,2	100
МП ПЖРЭУ-10	8,6	33,9	17,8	26,5	13,1	100
МП ПЖРЭУ-11	9,1	30,3	16,2	41,3	3,0	100

Табл. 7. Структура затрат МП ПЖРЭУ за 9 месяцев 1997 года (%)

Наибольшая доля затрат МП ПЖРЭУ по обслуживанию жилья приходится на текущий ремонт (в среднем по МП ПЖРЭУ - 38,5%). Существенно выбивается из общего ряда МП ПЖРЭУ —1, это произошло за счет больших затрат в этом МП ПЖРЭУ по статье текущий ремонт — 75,9% (постатейный анализ расходов будет проведен ниже).

Среднемесячные затраты на 1 кв. м полезной площади представлены в Табл. 8.

Табл. 8. Среднемесячные затраты на 1 кв. м полезной площади (руб.)

	Админи-	Содержание	Содержание	Текущий	Прочие	Всего
	стративно-	младшего	домо-	ремонт	обязательные	расходов
	управлен-	обслужи-	хозяйства		платежи	
	ческий	вающего				
	аппарат	персонала				
Все расходы	89,5	301,2	206,4	451,6	123,8	1172,5
МП ПЖРЭУ-1	168,2	175,8	340,3	2656,4	158,4	3499,1
МП ПЖРЭУ-2	83,3	234,7	189,1	311,6	117,9	936,6
МП ПЖРЭУ-3	106,9	249,6	226,1	378,3	138,7	1099,7
МП ПЖРЭУ-4	77,4	266,9	218,2	278,5	105,0	946,0
МП ПЖРЭУ-5	99,8	274,6	204,2	408,2	142,0	1128,8
МП ПЖРЭУ-6	72,6	268,4	174,2	284,8	109,4	909,5
МП ПЖРЭУ-7	83,6	320,9	213,7	374,2	112,2	1104,7
МП ПЖРЭУ-8	81,3	405,2	202,5	404,3	161,3	1254,6
МП ПЖРЭУ-9	77,8	306,1	203,4	375,3	121,3	1083,8
МП ПЖРЭУ-10	95,9	377,7	198,6	295,3	146,2	1113,8
МП ПЖРЭУ-11	104,4	347,5	185,0	473,3	34,9	1145,1

## 2.1. Анализ административно-управленческих расходов

В общей структуре затрат административно-управленческие расходы в среднем по всем МП ПЖРЭУ составляют 7,6%, разброс от 4,8% в МП ПЖРЭУ —1 до 9,7% в МП ПЖРЭУ—3 (см. Табл. 7). Вместе с тем анализ среднемесячных затрат на 1 кв. м обслуживаемой полезной площади показывает, что наибольшие затраты по этому показателю в МП ПЖРЭУ — 1 (168,2 руб.), при средних по всем МП ПЖРЭУ — 89,5 руб. Выше средних затраты также в МП ПЖРЭУ — 3 (106,9 руб.), МП ПЖРЭУ —11 (104,4 руб.), МП ПЖРЭУ — 5 (99,8 руб.), МП ПЖРЭУ — 10 (95,9 руб.) (см. Табл. 8).

Структура самих административно-управленческих расходов представлена в Табл. 9.

Табл. 9. Структура административно-управленческих расходов (%)

	Заработная плата	Содержание конторы	Прочие	Всего
	ΑУΠ	(вкл. коммунальные услуги)	расходы	расходов
	с начислениями			
Все расходы	84,1	6,7	9,2	100
МП ПЖРЭУ-1	67,7	16,0	16,3	100
МП ПЖРЭУ-2	86,5	6,8	6,7	100
МП ПЖРЭУ-3	76,8	11,7	11,5	100
МП ПЖРЭУ-4	92,6	2,5	4,9	100
МП ПЖРЭУ-5	85,7	1,2	13,1	100
МП ПЖРЭУ-6	85,7	10,3	4,0	100
МП ПЖРЭУ-7	91,2	3,9	4,9	100
МП ПЖРЭУ-8	84,7	7,6	7,7	100
МП ПЖРЭУ-9	94,1	1,1	4,8	100
МП ПЖРЭУ-10	73,8	8,5	17,7	100
МП ПЖРЭУ-11	87,1	2,2	10,7	100

Данная таблица позволяет сделать вывод о том, что содержание конторы некоторыми МП ПЖРЭУ явно неоправданно. Прежде всего этот вывод относится к МП ПЖРЭУ — 1 и 3, затраты которых на АУП в целом превосходят средние по Кировскому округу.

Основная доля административно-управленческих расходов приходится на заработную плату (с начислениями). В среднем по всем МП ПЖРЭУ эта доля составляет 84,1%. В абсолютном выражении эти затраты представлены в Табл. 10.

	Среднемесячные расходы	Среднемесячные	Численность	Среднемесячная
	на заработную плату АУП	расходы на	АУП,	заработная плата
	(с начислениями),	заработную плату	чел.	АУП,
	тыс. руб.	АУП, тыс. руб.		тыс. руб.
Все расходы	220002,	162489	168	967,2
МП ПЖРЭУ-1	14650	11010,0	13	846,9
МП ПЖРЭУ-2	22151	16643,0	17	979,0
МП ПЖРЭУ-3	17222	12910,0	14	922,1
МП ПЖРЭУ-4	18696	13402,6	14	957,3
МП ПЖРЭУ-5	16339	12256,2	13	942,8
МП ПЖРЭУ-6	23025	17269,3	17	1015,8
МП ПЖРЭУ-7	18416	13201,2	14	942,9
МП ПЖРЭУ-8	23228	17011,9	17	1000,7
МП ПЖРЭУ-9	29032	20811,4	20	1040,6
МП ПЖРЭУ-10	22107	16632,1	17	978,4
МП ПЖРЭУ-11	15136	11341,6	12	945,1

Табл. 10. Среднемесячные расходы на заработную плату по МП ПЖРЭУ

Таким образом, среднемесячная заработная плата АУП МП ПЖРЭУ выше средней по Омску (за девять месяцев последняя составляла немногим более 800 тыс. руб.). Учитывая различия в объемах жилого фонда, обслуживаемого МП ПЖРЭУ, а также различия в оснащенности организаций основными средствами и ремонтной базой, представляется естественным вывод о необходимости объединения некоторых МП ПЖРЭУ с целью сокращения накладных расходов. В то же время возможен и другой путь, представляющийся более целесообразным и радикальным — создание конкурентной среды в сфере услуг по техническому содержанию жилья. Подробнее об этом говорится в заключении к данному отчету. Здесь же важно выделить то обстоятельство, что сумма в 89,5 руб. на кв. м. в месяц покрывает накладные расходы большинства МП ПЖРЭУ, составляя 7,6% от общих расходов, и может быть принята в качестве исходной базы для последующей калькуляции цены услуг МП ПЖРЭУ (или других организаций) по данной статье.

# 2.2. Анализ затрат на содержание младшего обслуживающего персонала

В общей структуре затрат затраты на содержание младшего обслуживающего персонала (МОП) составляют в среднем по всем МП ПЖРЭУ 25,7%. Разброс по отдельным МП ПЖРЭУ от 5,0% в МП ПЖРЭУ—1 до 33,9% в МП ПЖРЭУ—10 (см. Табл. 7). Среднемесячные затраты на 1 кв. м полезной площади по всем МП ПЖРЭУ составили 301,2 руб. Самые низкие среднемесячные затраты по этой статье в МП ПЖРЭУ—1 (175,8 руб.), наиболее высокие в МП ПЖРЭУ— 8 (405,2 руб.), МП ПЖРЭУ— 10 (377,7 руб.) и МП ПЖРЭУ— 11 (347,5 руб.) (см. Табл. 8).

В категорию МОП входят дворники, уборщицы лестничных клеток, служебных помещений, мусоропроводов, лифтеры, операторы по обслуживанию лифтов и ЭВМ, вахтеры, кладовщики. На данную статью затрат поэтому существенное воздействие оказывает степень благоустройства жилого фонда, закрепленного за каждым конкретным МП ПЖРЭУ, т.е. наличие лифтов и мусоропроводов. Наименее благоустроенный жилой фонд закреплен за МП ПЖРЭУ — 1, наиболее благоустроенный (со всеми удобствами, лифтом и мусоропроводом) — за МП ПЖРЭУ — 8, 10, 11 (см. Табл. 3). Численность работников МОП по МП ПЖРЭУ представлена в Табл. 11.

Табл. 11. Численность МОП по МП ПЖРЭУ (чел.)

	Дворники	Убор-	Убор-	Убор-	Лифтеры	Прочие	Всего
		щицы	щицы	щицы			
		л./кл.	сл./пом.	м./пр.			
	штат	штат	штат	штат	штат	штат	штат
	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт
Всего	<u>518</u>	<u>496</u>	<u>26</u> 26	324 324	<u>562</u>	<u>77</u> 67	<u>2003</u>
	518	91		324	562	67	1588
МП ПЖРЭУ-1	<u>34</u>	<u>14</u>	<u>3</u> 3	<u>4</u> 4	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>70</u>
	34	0	3	4	6	9	56
МП ПЖРЭУ-2	<u>61</u>	<u>51</u>	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>39</u>	<u>12</u>	<u>184</u>
	61	2	1	20	39	11	134
МП ПЖРЭУ-3	<u>39</u>	<u>38</u>	<u>1</u>	<u>18</u>	<u>22</u>	<u>7</u> 7	<u>125</u>
	39	9	1	18	22		96
МП ПЖРЭУ-4	<u>49</u>	<u>43</u>	<u>3</u> 3	<u>22</u>	<u>32</u>	<u>5</u> 2	<u>154</u>
	49	4	3	22	32		112
МП ПЖРЭУ-5	<u>36</u>	3 <u>5</u> 5	<u>1</u>	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>2</u> 2	<u>123</u>
	36	5	1	24	25		93
МП ПЖРЭУ-6	<u>54</u>	<u>62</u>	<u>2</u> 2	<u>49</u>	<u>64</u>	<u>3</u>	<u>234</u>
	54	10	2	49	64	1	180
МП ПЖРЭУ-7	43 43	<u>48</u>	<u>1</u> 1	32 32	<u>44</u>	<u>2</u> 2	<u>170</u>
	43	15	_	32	44		137
МП ПЖРЭУ-8	<u>52</u>	<u>59</u>	<u>3</u> 3	<u>47</u>	<u>114</u>	<u>8</u> 8	<u>283</u>
	52	16		47	114	8	240
МП ПЖРЭУ-9	<u>70</u>	<u>60</u>	<u>7</u> 7	<u>42</u>	<u>52</u>	<u>18</u>	<u>249</u>
	70	17	7	42	52	16	204
МП ПЖРЭУ-10	<u>49</u>	<u>56</u>	<u>3</u> 3	<u>43</u>	<u>120</u>	<u>8</u>	<u>279</u>
	49	6	3	43	120	6,5	227,5
МП ПЖРЭУ-11	31 31	<u>30</u> 7	<u>1</u> 1	23 23	<u>44</u>	<u>3</u>	<u>132</u>
	31	7	1	23	44	2,5	108,5

Обращает на себя внимание практическое отсутствие уборщиц лестничных клеток. Из 496 по штатному расписанию в МП ПЖРЭУ округа фактически работает лишь 91 уборщица. Работники МП ПЖРЭУ объясняют эту ситуацию отсутствием средств на оплату труда данной категории работников. Таким образом, важнейшая услуга по обслуживанию жилья из обязательных негласно пополняет список услуг, оказываемых жильцам за дополнительную плату<sup>25</sup>.

Вывод относительно низкой эффективности работы АУП в некоторых МП ПЖРЭУ также может быть проиллюстрирован следующими данными (см. Табл. 12).

Табл. 12. Численность и зарплата МОП, Приходящиеся на 1 работника и 1 руб. зарплаты АУП соответственно

	Расходы на з/п МОП на 1 руб. затрат	МОП, приходящийся на одного работника АУП,
	на з/п АУП	чел.
По всем	4,0	9,5
МП ПЖРЭУ		
МП ПЖРЭУ-1	1,5	4,3
МП ПЖРЭУ-2	3,2	7,9

 $<sup>^{25}</sup>$  Имеются в виду случаи найма уборщиц лестничных клеток жильцами подъездов в складчину.

72

МП ПЖРЭУ-3	3,0	6,9
МП ПЖРЭУ-4	3,7	8,0
МП ПЖРЭУ-5	3,2	7,2
МП ПЖРЭУ-6	4,3	10,6
МП ПЖРЭУ-7	4,2	9,8
МП ПЖРЭУ-8	6,0	11,1
МП ПЖРЭУ-9	4,1	10,2
МП ПЖРЭУ-10	5,3	13,4
МП ПЖРЭУ-11	3,8	9,0

Как видим, в первых пяти МП ПЖРЭУ на одного начальника приходится всего четыре — восемь работников МОП, составляющих, как правило, большинство работников этих организаций. Аналогичная ситуация с зарплатой: на рубль зарплаты АУП, составляющую основную часть накладных расходов, приходится в среднем всего лишь четыре рубля расходов по оплате МОП. Даже отталкиваясь от этого среднего уровня, можно сделать вывод о возможности сокращения накладных расходов за счет повышения эффективности управления минимум на 25% (если довести показатели ряда МП ПЖРЭУ по затратам на содержание МОП в расчете на 1 руб. затрат на содержание АУП с 3 руб. до 4 руб.)

### 2. 3. Анализ затрат на содержание домохозяйства

В общей структуре затрат затраты на содержание домохозяйства составляют в среднем по МП ПЖРЭУ 17,6%. Эта цифра колеблется от 9,7% в МП ПЖРЭУ — 1 до 23,1% в МП ПЖРЭУ — 4 (см. Табл. 7).

Среднемесячные затраты на 1 кв. м полезной площади самые высокие в МП ПЖРЭУ — 1 (340,3 руб. при средних затратах по всем МП ПЖРЭУ в 206,4 руб.) и самые низкие в МП ПЖРЭУ — 6 (174,2 руб.), МП ПЖРЭУ — 11 (185,0 руб.), и МП ПЖРЭУ — 2 (189,1 руб.) (см. Табл. 8). Структура затрат на содержание домохозяйства представлена в Табл. 13.

	Дежурное	Содержание	Вывоз	Прочие	Всего
	освещение	лифтов	мусора	затраты	расходов
	лестн.				
	площадок				
Все расходы	12,1	16,6	50,1	21,2	100
МП ПЖРЭУ-1	6,9	10,6	46,9	35,6	100
МП ПЖРЭУ-2	8,9	10,8	54,6	25,7	100
МП ПЖРЭУ-3	20,2	17,4	47,1	15,3	100
МП ПЖРЭУ-4	15,3	15,8	47,8	21,1	100
МП ПЖРЭУ-5	6,5	18,1	51,1	24,3	100
МП ПЖРЭУ-6	13,8	13,9	54,8	17,5	100
МП ПЖРЭУ-7	17,7	19,8	47,6	14,9	100
МП ПЖРЭУ-8	9,7	26,0	49,3	15,0	100
МП ПЖРЭУ-9	9,2	14,4	53,5	22,9	100
МП ПЖРЭУ-10	11,4	17,9	49,5	21,2	100
МП ПЖРЭУ-11	15,3	18,2	42,2	24,3	100

Табл. 13. Структура затрат на содержание домохозяйства (%)

Половина затрат (в среднем по МП ПЖРЭУ — 50,1%) на содержание домохозяйства ложится на затраты по вывозке мусора. Эти затраты с 01.08.97 г. исключены из эксплуатационных расходов МП ПЖРЭУ и определены в качестве самостоятельного платежа. Таким образом авторы данной меры предполагали "вывести" затраты на вывозку мусора из списка услуг, предоставляемых "за квартплату". Однако эффективность данной меры оказалась более чем сомнительна. Так, убытки МП ПЖРЭУ уменьшились ненамного, поскольку в их составе остается

налог на добавленную стоимость, предъявляемый к оплате мусоровывозящими организациями, а также оплата льгот по квартирной плате в расчете той части, которая ранее приходилась на вывозку мусора. Уместен вопрос: почему НДС не вошел в состав платы за вывозку мусора, если целью изменения порядка расчетов было полное погашение жильцами данного вида затрат? Естественно, что тариф, предъявляемый к оплате за услуги по вывозке мусора, является неизменным и утверждается Омским городским Советом. Однако затраты по вывозке мусора могут меняться, что и имеет место в реальности, соответственно, меняется и размер НДС. В результате, даже если первоначальный расчет тарифа по вывозке мусора для населения и включал НДС, впоследствии по крайней мере часть данного налога стала предъявляться Спецавтохозяйством к оплате МП ПЖРЭУ. И это естественно, так как договор на вывозку мусора со Спецавтохозяйством заключает не население непосредственно, а МП ПЖРЭУ. Таким образом, попытка решить проблемы убыточности организаций жилищно-коммунального хозяйства через выделение в рамках квартирной платы отдельных услуг по содержанию здания — это <u>тупиковый путь</u>. Кто бы ни обслуживал в дальнейшем жильцов, МП ПЖРЭУ или частные фирмы, они должны нести ответственность за весь круг услуг по техническому содержанию здания.

В то же время сам тариф за вывозку мусора, предъявляемый Спецавтохозяйством к оплате гражданами представляется несколько завышенным. Тем не менее последнее нельзя утверждать с полной уверенностью, не имея на руках исчерпывающих и достоверных данных о работе этого предприятия. Скорее всего, предъявляемые расчеты расходов будут оправдывать данный высокий тариф. Однако мусоровозы есть не только у данной организации, поэтому на открытых торгах можно было бы выяснить, насколько действительно оправдан предъявляемый тариф<sup>26</sup>.

### 2.4. Анализ затрат на текущий ремонт

Затраты на текущий ремонт занимают наибольшую долю в общей структуре расходов МП ПЖРЭУ. В среднем по МП ПЖРЭУ она составляет 38,5%. Существенно превышена эта доля в МП ПЖРЭУ — 1. Здесь она составила 75,9% (см. Табл. 7). Об этом свидетельствуют и среднемесячные затраты на 1 кв. м полезной площади — 2656,4 руб. при средних затратах по всем МП ПЖРЭУ —451,6 руб. (см. Табл. 8).

Анализ фактического объема работ по текущему ремонту, выполненных МП ПЖРЭУ округа, как хозспособом, так и подрядным способом, свидетельствует о том, что столь значительные затраты МП ПЖРЭУ — 1 являются необоснованными (см. Табл. 14 и 15):

	Ремонт	Ремонт	Ремонт	Замена	Замена	Замена
	лестнич.	фасада,	кровли,	приборов	трубопр.	запорной
	клеток,	кв. м / %	кв. м / %	РСГ,	м п. / %	арматуры,
	кв.м / %			шт. / %		шт. / %
1	2	3	4	5	6	7
Всего	<u>21474</u>	867	6049	<u>2570</u>	4704	<u>5535</u>
	100	100	100	100	100	100
МП ПЖРЭУ-1	1060	<u>0</u>	<u>575</u>	<u>85</u>	<u>875</u>	<u>450</u>
	4,9	0	9,5	3,3	18,6	8,1
МП ПЖРЭУ-2	0	0	<u>258</u>	<u>627</u>	<u>660</u>	<u>545</u>
	0	0	4,3	24,4	14,0	9,8
МП ПЖРЭУ-3	0	0	<u>890</u>	<u>212</u>	<u>645</u>	<u>347</u>
	0	0	14,7	8,2	13,7	6,3

Табл. 14. Объем работ по текущему ремонту, выполненных МП ПЖРЭУ в 1997 году хозспособом

2

Так, по данным САХ 62 машины обслуживают 463 500 человек, тариф по вывозу ТБО — 1463 руб. на 1 чел.; соответственно, по грубой прикидке эксплуатация 1 машины должна приносить выручку не меньше 11 млн. руб. в месяц (463500\*1463/62), или 132 млн. руб. в год.

1	2	3	4	5	6	7
МП ПЖРЭУ-4	_	•	•	-		,
MIII II/KP J y -4	<u>546</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>177</u>	<u>185</u>	<u>366</u>
	2,5	0	0	6,9	3,9	6,6
МП ПЖРЭУ-5	<u>1452</u>	<u>6</u>	<u>116</u>	<u>314</u>	<u>182</u>	<u>360</u>
	6,7	0,7	1,9	12,2	3,9	6,5
МП ПЖРЭУ-6	<u>918</u>	<u>741</u>	<u>248</u>	<u>232</u>	<u>215</u>	<u>458</u>
	4,3	85,5	4,1	9,0	4,6	8,3
МП ПЖРЭУ-7	<u>5075</u>	<u>120</u>	<u>715</u>	<u>193</u>	<u>224</u>	<u>502</u>
	23,6	13,8	11,8	7,5	4,8	9,1
МП ПЖРЭУ-8	<u>7555</u>	<u>0</u>	<u>306</u>	<u>74</u>	<u>510</u>	<u>394</u>
	35,2	0	5,1	2,9	10,8	7,1
МП ПЖРЭУ-9	<u>4868</u>	<u>0</u> <b>0</b>	<u>280</u>	<u>482</u>	<u>537</u>	<u>1479</u>
	22,7	0	4,6	18,8	11,4	26,7
МП ПЖРЭУ-10	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2462</u>	<u>131</u>	<u>301</u>	<u>400</u>
	0	0	40,7	5,1	6,4	7,2
МП ПЖРЭУ-11	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>199</u>	<u>43</u>	<u>370</u>	<u>234</u>
	0	0	3,3	1,7	7,9	4,2

Табл. 15. Объем работ по текущему ремонту, выполненных МП ПЖРЭУ в 1997 году подрядным способом

	Устранение	Измер.	Ремонт кровли,	Благоустройство,
	промерзаний,	сопр. изол.	кв. м./ %	млн. руб./ %
	пм/%	млн. руб. / %		
Всего	<u>12639</u>	<u>107,2</u>	<u>13211</u>	<u>88,26</u>
	100	100	100	100
МП ПЖРЭУ-1	<u>1413</u>	<u>0</u>	<u>4367</u>	<u>53,8</u>
	11,2	0	33,1	61,0
МП ПЖРЭУ-2	<u>876</u>	<u>5,6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	6,9	5,2	0	0
МП ПЖРЭУ-3	<u>1321</u>	<u>9,7</u>	<u>1868</u>	<u>8,4</u>
	10,5	9,0	14,1	9,5
МП ПЖРЭУ-4	<u>1227</u>	<u>11,4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	9,7	10,6	0	0
МП ПЖРЭУ-5	<u>1051</u>	<u>0</u>	<u>1650</u>	<u>0</u>
	8,3	0	12,5	0
МП ПЖРЭУ-6	<u>1257</u>	<u>10,69</u>	<u>715</u>	<u>0</u>
	9,9	10,0	5,4	0
МП ПЖРЭУ-7	<u>559</u>	<u>43,01</u>	<u>1013</u>	<u>0</u>
	4,4	40,1	7,7	0
МП ПЖРЭУ-8	<u>2088</u>	<u>11,1</u>	<u>1437</u>	<u>0</u>
	16,5	10,4	10,9	0
МП ПЖРЭУ-9	<u>1090</u>	<u>9,0</u>	<u>2161</u>	<u>28,06</u>
	8,6	8,4	16,4	29,5
МП ПЖРЭУ-10	<u>922</u>	<u>1,2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	7,3	1,1	0	0
МП ПЖРЭУ-11	<u>835</u>	<u>5,5</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	6,6	5,1	0	0

Относительно других МП ПЖРЭУ в МП ПЖРЭУ — 1 только по ремонту кровли и благоустройству, выполненным подрядным способом, произведен более высокий объем работ. Вместе с тем, по объему расходов в денежной форме это менее 9% от всех расходов МП ПЖРЭУ — 1 на текущий ремонт.

Структура самих затрат на текущий ремонт представлена в Табл. 16.

Табл. 16. Структура затрат на текущий ремонт по МП ПЖРЭУ (%)

	Заработная плата с начислениями	Обслуживание лифтов	Прочие затраты	Всего расходов
Все расходы	28,7	19,9	51,4	100
МП ПЖРЭУ-1	6,4	0,7	92,9	100
МП ПЖРЭУ-2	39,6	16,6	43,8	100
МП ПЖРЭУ-3	30,2	21,0	48,8	100
МП ПЖРЭУ-4	43,1	25,8	31,1	100
МП ПЖРЭУ-5	35,3	23,9	40,8	100
МП ПЖРЭУ-6	36,3	37,2	26,5	100
МП ПЖРЭУ-7	32,9	25,8	41,3	100
МП ПЖРЭУ-8	34,1	28,3	37,6	100
МП ПЖРЭУ-9	39,6	29,5	30,9	100
МП ПЖРЭУ-10	40,9	28,9	30,2	100
МП ПЖРЭУ-11	31,2	23,3	45,5	100

Как видно из Табл. 16, наибольшая часть затрат по текущему ремонту в МП ПЖРЭУ — 1, приходится на статью "Прочие затраты", в состав которых входят затраты на материалы.

Принципиальным моментом в отношении затрат на текущий ремонт является следующее:

состав работ по проведению текущего и частичного капитального ремонта в целом совпадает (более того, состав работ по ремонту также во многом схож и с составом работ по строительству новых зданий). Это позволяет МП ПЖРЭУ затраты, осуществляемые на капитальный ремонт зданий, проводить как текущий ремонт и относить на убытки по содержанию здания.

Так, в МП ПЖРЭУ — 1 в 1997 году был проведен капитальный ремонт (практически полная перепланировка) общежития. Тем не менее, затраты по ремонту общежития вошли в состав затрат по текущему ремонту. В результате убытки от содержания зданий растут.

Важно то, что в городе в целом идет постоянное старение жилого фонда, требуется осуществление все больших объемов капитального ремонта. Смешение затрат на проведение капитального и текущего ремонта может приводить к <u>бесконечному росту</u> как затрат на техническое содержание здания, так и квартирной платы. Кроме того, неочевидно, почему жильцы новых домов должны компенсировать затраты на проведение капитального ремонта жильцам старых домов.

В состав затрат всех МП ПЖРЭУ на текущий ремонт включены затраты по эксплуатации внутридомовых сетей, которые возмещаются МП ПЖРЭУ предприятиями коммунального хозяйства (водопроводно-канализационными, электро-, газо-, теплоснабжения). С учетом этого факта собственно затраты МП ПЖРЭУ по обслуживанию жилья должны быть меньше на величину этих затрат.

Если проанализировать перечень услуг, выполняемых МП ПЖРЭУ в счет платы за техническое обслуживание здания (см. Табл. 17), можно сделать вывод о том, что значительная доля этих услуг приходится как раз на обслуживание внутридомовых коммуникаций.

Табл. 17. Перечень услуг в счет платы за техническое обслуживание здания

1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее						
	их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у						
	водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечек, уплотнение сгонов.						
2.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения						
	(трубопроводов, приборов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное						
	функционирование.						

3.	Подготовка к отопительному сезону и эксплуатация распределительных систем отопления
	(узлов отопления).
4.	Планово предупредительные работы по поддержанию запорной арматуры и
	трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в рабочем состоянии (во
	вспомогательных помещениях, тех. подвалах).
5.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена и ремонт
	выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий
	ремонт электропроводки во вспомогательных помещениях.
6.	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) и
	электрооборудования квартир (не по вине проживающих).
7.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, грязи, листьев и посторонних
	предметов.
8.	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли:
	внутреннего водостока и наружного водостока.
9.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков.
10.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных
	полотен, витражных и витринных заполнений стеклоблоков во вспомогательных
	помещениях.
11.	Содержание и озеленение придомовых территорий.
12.	Восстановление функционирования: диспетчерской системы, автоматики
	противопожарной защиты и сигнализации.
13.	Восстановление работоспособности лифтов.
14.	Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов.
15.	Вывоз мусора.
16.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных водостоков (насосов).

В 1998 году решением Региональной энергетической комиссии расходы на содержание внутридомовых сетей исключаются из себестоимости электрической и тепловой энергии и включаются в затраты жилищных организаций.

В связи с этим необходимо отметить два обстоятельства:

- <u>снижаются расходы коммунальных (энергоснабжающих)</u> организаций по обеспечению населения коммунальными услугами. Соответственно, увеличивается доля покрытия себестоимости этих услуг тарифом, предъявляемым к оплате населению. К сожалению, выделить размер указанного снижения расходов на данный момент невозможно, так как нет данных о затратах этих организаций;
- при расчете размера квартплаты, которая должна покрывать эксплуатационные расходы, в качестве исходных принимались расходы <u>с учетом обслуживания внутридомовых сетей</u>, что отвечает реальным условиям 1998 года. В то же время процент покрытия квартплатой эксплуатационных расходов в 1997 году оказался несколько заниженным. Для того, чтобы получить корректную цифру, необходимо было из статьи затрат по текущему ремонту убрать размер затрат на обслуживание и ремонт внутридомовых сетей, что в условиях действующей системы отчетности сделать практически невозможно.

Перечень услуг, выполняемых МП ПЖРЭУ Кировского округа по заявкам населения за счет собственных средств жителей, представлен в Табл.18.

Табл. 18. Перечень услуг за счет собственных средств жителей

	Наименование работ	Цена
		без стоимости
		материалов, руб.
1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды	23 990
2.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку.	36 660
3.	Смена смывного бачка	69 900

4.	Смена сиденья к унитазу	20 313
5.	Смена водоразборного крана	29 870
6.	Смена умывальника	83 170
7.	Смена унитаза со смывным бачком	115 900
8.	Установка мойки от кухонного гарнитура	185 699
9.	Смена ванно-душевого смесителя	39 737
10.	Смена смесителя	76 260
11.	Смена сифона для раковины	26 140
12.	Смена ванной	117 470
13.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели	53 260
14.	Смена приборов отопления	95 820
15.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол	
16.	Смена неисправного замка врезного-накладного	30 800
17.	Смена оконных и дверных ручек	16 000
18.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели	
19.	Устранение засоров, произошедших по вине проживающих:	
	в трубопроводах (унитаз)	53 590
	в санитарных приборах	66 360
20.	Прочие сервисные работы и услуги, не включенные в состав обязательных для ремонтно-эксплуатационных предприятий	

Подводя итог анализу, осуществленному в этом разделе, еще раз зафиксируем следующие выводы:

- основная часть затрат МП ПЖРЭУ связана с текущим ремонтом (38,5%). В свою очередь, большая часть указанных затрат связана с обслуживанием внутридомовых коммуникаций. Тем не менее, возмещение затрат по обслуживанию внутридомовых коммуникаций составляет в среднем по Кировскому округу не более 50% затрат на текущий ремонт. Отсюда следует, что затраты на текущий ремонт МП ПЖРЭУ в целом регулярно завышаются;
- указанное завышение происходит из-за осуществления частичного капитального ремонта, учитываемого как <u>текущий</u>. Следует отметить, что проведение последнего <u>способствует улучшению качества содержания жилья</u>. Однако побочным результатом такой схемы проведения ремонта является удорожание содержания здания и последующий рост квартплаты.

### 2.5. Прочие обязательные платежи

В общей структуре затрат прочие обязательные платежи в среднем по всем МП ПЖРЭУ составляют 10,6%, разброс по МП ПЖРЭУ довольно значительный: от 3,0% в МП ПЖРЭУ —11, до 13,1% в МП ПЖРЭУ — 10 (см. Табл. 7). Среднемесячные затраты по статье "Прочие обязательные платежи" на 1 кв. м полезной площади в среднем по МП ПЖРЭУ составили 123,8 руб. Самые низкие в МП ПЖРЭУ —11: 34,9 руб., самые высокие в МП ПЖРЭУ —1: 158,4 руб. (см. Табл. 8). Относительно прочих обязательных платежей, таким образом, можно отметить лишь то, что такой большой разброс свидетельствует об отсутствии специальной работы со стороны окружного жилищного управления по контролю за данным видом расходов.

## 3. Определение возможностей пересмотра уровня тарифов по обслуживанию жилья (квартплаты)

МП ПЖРЭУ - предприятия убыточные. В 1997 году эксплуатационные расходы МП ПЖРЭУ Кировского округа покрывались собственными доходами в среднем лишь на 49,1% (см. Табл. 19).

Табл. 19. Соотношение эксплуатационных расходов и убытков МП ПЖРЭУ за 9 месяцев 1997 года

	Эксплуата-	Фактические	Доля расходов, не	Убытки
	ционные	убытки,	покрываемых собственными	на 1 кв. м
	расходы,	млн. руб.	поступлениями от	полезной
	млн. руб.		деятельности МП ПЖРЭУ,	площади,
			%	тыс. руб.
МП ПЖРЭУ-1	4050,5	1774,3	43,8	13,8
МП ПЖРЭУ-2	2591,4	1287,0	49,7	4,2
МП ПЖРЭУ-3	2076,8	1140,4	54,9	5,4
МП ПЖРЭУ-4	2220,2	1055,7	47,5	4,0
МП ПЖРЭУ-5	1938,8	1089,0	56,2	5,7
МП ПЖРЭУ-6	3029,4	1311,3	43,3	3,5
МП ПЖРЭУ-7	2402,6	1337,6	55,7	5,5
МП ПЖРЭУ-8	3808,2	2211,5	58,1	6,6
МП ПЖРЭУ-9	3869,0	2150,1	55,6	5,4
МП ПЖРЭУ-10	3130,9	1445,8	46,2	4,6
МП ПЖРЭУ-11	1715,7	899,5	52,4	5,4
Всего	30833,6	1502,2	50,9	5,4

Убытки жилищных организаций покрываются из городского бюджета. По смете расходов Кировского округа в 1997 году на покрытие убытков от эксплуатации жилого фонда расходы планировались на уровне 26140 млн. рублей (15,6% от общей суммы расходов округа). Соотношение плановых и фактических убытков по МП ПЖРЭУ Кировского округа за 9 месяцев 1997 года представлено в Табл. 20.

Табл. 20. Соотношение плановых и фактических убытков по МП ПЖРЭУ за 9 месяцев 1997 года

	Плановые убытки,	Фактические убытки,	Отношение
	млн. руб.	млн. руб.	фактических убытков
			к плановым, %
МП ПЖРЭУ-1	1847,2	1774,3	96,1
МП ПЖРЭУ-2	1265,2	1287,0	101,7
МП ПЖРЭУ-3	1096,0	1140,4	104,1
МП ПЖРЭУ-4	983,9	1055,7	107,3
МП ПЖРЭУ-5	938,8	1089,0	116,0
МП ПЖРЭУ-6	1212,4	1311,3	108,2
МП ПЖРЭУ-7	1207,2	1337,6	110,8
МП ПЖРЭУ-8	1993,6	2211,5	110,9
МП ПЖРЭУ-9	1961,1	2150,1	109,6
МП ПЖРЭУ-10	1449,3	1445,8	99,8
МП ПЖРЭУ-11	736,4	899,5	122,1
Всего	14691,1	15702,2	106,9

Повышение тарифов, как одно из слагаемых вывода обслуживающих жилье предприятий на рентабельный уровень работы, неизбежно, но при условии улучшения качества обслуживания жилого фонда. Проведенный ниже расчет показывает, что такое повышение должно составить примерно двукратное увеличение (см. Табл. 21).

Табл. 21. Структура жилья и тарифов по степени благоустройства

Категория жилья	Полезная	Тариф	Начисления	Тариф,	Начисления
•	площадь,	с 01.08.97г.,	по тарифу,	увеличенный	по тарифу,
	кв. м	руб. за 1 кв.м	тыс. руб.	в 2 раза	тыс.руб.
		полезной	в месяц		в месяц
		площади			
со всеми удобствами,	1965418	690	1356138	1380	2712277
лифтом и					
мусоропроводом					
со всеми удобствами,	370931,7	530	196594	1060	393188
без лифта, с					
мусоропроводом					
со всеми удобствами,	618088	500	309044	1000	618088
без лифта и					
мусоропровода					
полублагоустроенное	5613,8	410	2302	820	4547
неблагоустроенное	5285,8	120	634	240	1269
Всего	2965337,3 <sup>27</sup>		1864712		3729368
Средняя плата		629		1258	
за техническое					
обслуживание 1 кв. м					
полезной площади					
по Кировскому округу					
Фактические затраты		1067 <sup>28</sup>		1067	
по обслуживанию 1 кв.м					
полезной площади					
по Кировскому округу					

Как видно из таблицы, на рентабельный режим работы МП ПЖРЭУ выходят при увеличении тарифов по оплате жилья в два раза по сравнению с ныне существующими: (1258 руб. - 1067 руб.) \* 2965337,3 = 566379424,3 руб. = 566,4 млн. рублей.

Табл. 22. Динамика расходов МП ПЖРЭУ (млн. руб.)

	Ян-	Фев-	Март	Ап-	Май	Июнь	Июль	Август	Сен-
	варь	раль		рель					тябрь
1. Административно-	217,9	230,0	298,7	236,6	241,3	289,1	320,5	271,6	248,8
управленческие									
расходы:									

<sup>3</sup>десь приведены данные по полезной площади обслуживаемого жилья за ноябрь 1997 год.

Это — фактические затраты по обслуживанию 1 кв. м полезной площади, рассчитанные как среднемесячные по 9-ти месяцам 1997 года. Необходимо отметить, что затраты МП ПЖРЭУ по обслуживанию жилья имеют большие колебания по месяцам, что в значительной степени объясняется неравномерностью выставления платежей за оказываемые услуги. При этом фактор сезонности на объем проводимых МП ПЖРЭУ платежей влияния практически не оказывает. В связи с этим при определении базы для определения эксплуатационных затрат были взяты средние за весь период (см. табл. 22).

2. Содержание млад-	869,5	815,6	839,0	840,2	886,7	895,0	959,5	932,3	881,8
шего обслуживаю-									
щего персонала									
3. Содержание	584,7	616,1	576,4	535,6	635,7	631,6	597,1	410,4	840,2
домохозяйства									
4. Текущий ремонт	843,9	792,7	1247,9	1069,8	945,2	1222,8	1164,3	2939,8	1649,1
5. Прочие обязатель-	176,1	156,1	628,5	158,4	153,9	832,3	151,1	158,9	841,0
ные платежи									
Итого расходов	2692,1	2610,4	3590,5	2840,6	2862,8	3870,9	3192,4	4713,0	4461,0
МП ПЖРЭУ									

Вместе с тем здесь необходимо учесть целый ряд факторов, действующих как в сторону уменьшения доходов МП ПЖРЭУ, так и в сторону их увеличения. К первым относятся, прежде всего, наличие льгот по оплате жилья и собираемость квартплаты. Ситуация с льготами и собираемостью квартплаты в 1997 году представлена в Табл. 23.

	Начислено	Сумма	Доля льгот	Начислено	Поступление	Собираемость
	по тарифу	льгот	в квартплате,	с учетом	квартплаты	квартплаты,
			%	льгот		%
МП ПЖРЭУ-1	567,3	80,9	14,3	486,4	386,4	79,4
МП ПЖРЭУ-2	1729,9	371,8	21,5	1358,1	1149,5	84,6
МП ПЖРЭУ-3	1224,1	258,2	21,1	965,9	758,6	78,5
МП ПЖРЭУ-4	1565,2	349,1	22,3	1216,1	1047,2	86,1
МП ПЖРЭУ-5	1333,5	373,8	28,0	959,7	762,2	79,4
МП ПЖРЭУ-6	2237,5	316,7	14,2	1920,8	1629,2	84,8
МП ПЖРЭУ-7	1478,4	227,3	15,4	1251,1	1091,8	87,3
МП ПЖРЭУ-8	2180,7	409,5	18,8	1771,1	1525,6	86,1
МП ПЖРЭУ-9	2377,7	327,9	13,8	2049,8	1708,7	83,4
МП ПЖРЭУ-10	1982,1	351,7	17,7	1630,4	1309,8	80,3
МП ПЖРЭУ-11	1135,0	174,6	15,4	960,4	744,4	77,5
Всего	17811,4	3241,5	18,2	14570,0	12113,4	83,1

Табл. 23. Платежи по обслуживанию жилья в 1997 году (млн. руб.)

Имеющиеся льготы по оплате жилья уменьшили поступления потенциальной квартплаты в 1997 году на 18,2%. В среднем же за месяц недополучение квартплаты по этой причине составило 270,1 млн. рублей. Это ведет к снижению прибыльности работы МП ПЖРЭУ, достигаемой при двукратном повышении тарифов:

566,4 млн. руб. - 270,1 млн. руб. = 296,3 млн. руб.

Еще 204,7 млн. рублей в среднем за месяц было недополучено из-за задолженности жильцов по квартплате. Это практически уже съедает ту прибыль, которую дает двукратное повышение тарифов. Но здесь необходимо учитывать следующие факторы. Во-первых, в 1997 году сложилась достаточно сложная ситуация с выплатой заработной платы. И тем не менее, несмотря даже на это, а также на отмену обязательных сроков внесения платежей и, соответственно, штрафных санкций за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, процент собираемости квартплаты (83,1%) достаточно высок. Это дает возможность сделать вывод о том, что при более благоприятных социально-экономических условиях, введении обязательных сроков внесения платежей и санкций за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, а также дополнительной работы со стороны работников обслуживающих организаций, направленной на своевременность и полноту оплаты услуг, этот фактор будет незначительно влиять на прибыльность работы МП ПЖРЭУ.

За 9 месяцев 1997 г. по всем МП ПЖРЭУ процент покрытия эксплуатационных расходов квартирной платой составил в среднем 39,8 по начисленной квартплате и 32,3 по квартплате с

учетом льгот (см. Табл. 24). Без МП ПЖРЭУ — 1, которое сильно выбивается из общего ряда, этот процент составил 44,5 и 36,1 соответственно.

Табл. 24. Соотношение эксплуатационных расходов и квартплаты за 9 месяцев 1997 года (млн. руб.)

	Эксплуата-	Кварт-	Процент	Начис-	Процент	Поступ-	Процент
	ционные	плата,	покрытия	ленная	покрытия	ление	покрытия
	расходы	начис-	эсплуата-	кварт-	эксплуата-	кварт-	эксплуата
		ленная	ционных	плата (с	ционных	платы	ционных
		по тарифу	расходов	учетом	расходов		расходов
			квартп-	льгот)	кварт-		кварт-
			латой		платой		платой
МП ПЖРЭУ-1	4050,5	350,8	8,7	301,3	7,4	219,5	5,4
МП ПЖРЭУ-2	2591,4	1194,9	46,1	941,8	36,3	684,9	26,4
МП ПЖРЭУ-3	2076,8	851,0	41,0	666,7	32,1	492,3	23,7
МП ПЖРЭУ-4	2220,2	1094,5	49,3	840,2	37,8	665,0	30,0
МП ПЖРЭУ-5	1938,8	961,0	49,6	658,3	34,0	455,3	23,5
МП ПЖРЭУ-6	3029,4	1531,3	50,5	1323,0	43,7	1046,5	34,5
МП ПЖРЭУ-7	2402,6	1021,5	42,5	867,5	36,1	731,3	30,4
МП ПЖРЭУ-8	3808,2	1509,9	39,6	1217,2	32,0	968,2	25,4
МП ПЖРЭУ-9	3869,0	1635,6	42,3	1406,5	36,4	1104,6	28,6
МП ПЖРЭУ-10	3130,9	1372,0	43,8	1123,3	35,9	850,1	27,2
МП ПЖРЭУ-11	1715,7	754,8	44,0	622,3	36,3	500,1	29,1
Всего	30833,6	12277,3	39,8	9967,9	32,3	7717,8	25,0

Эти данные могут привести к выводу о том, что двукратного увеличения ныне действующих тарифов будет недостаточно для вывода МП ПЖРЭУ на рентабельный режим работы. Но здесь необходимо учитывать то обстоятельство, что до первого августа 1997 года действовали более низкие тарифы за обслуживание жилья (см. Табл. 25).

Табл. 25. Уровень тарифов по категориям жилья

Категория жилья	Полезная	Тариф	Тариф	Увеличение
	площадь,	до 01.08.97г.,	с 01.08.97г.,	тарифов,
	кв. м	руб. за 1 кв. м	руб. за 1 кв. м	%
		полезной	полезной	
		площади	площади	
со всеми удобствами,	1965418	430	690	60,5
лифтом и мусоропроводом				
со всеми удобствами,	370931,7	390	530	35,9
без лифта, с мусоропроводом				
со всеми удобствами,	618088	360	500	38,9
без лифта и мусоропровода				
полублагоустроенное	5613,8	310	410	32,3
неблагоустроенное	5285,8	90	120	33,3
Всего	2965337,3			
Средняя плата за техническое		409,6	629	53,6
обслуживание 1 кв. м				
полезной площади				
по Кировскому округу				

Как видно из таблицы, средняя плата за техническое обслуживание 1 кв. м полезной площади до первого августа 1997 года составляла 409,6 рублей. Поэтому, при тарифах,

действовавших до первого августа 1997 года, вывод МП ПЖРЭУ на рентабельную работу предполагал бы увеличение этих тарифов более чем в два.

Наряду с рассмотренными факторами, уменьшающими потенциальную квартплату, необходимо учитывать тот факт, что квартплата является не единственным источником покрытия эксплуатационных затрат МП ПЖРЭУ. Наряду с ней доходными статьями являются: возмещение затрат за обслуживание внутридомовых сетей, поступления от ЖСК, кондоминиумов, арендная плата, плата за услуги коммунальным организациям и другие. Причем доля квартплаты в общих доходах МП ПЖРЭУ за 9 месяцев 1997 года в среднем по МП ПЖРЭУ составила 51% (см. Табл. 26).

Табл. 26. Эксплуатационные расходы и доходы МП ПЖРЭУ за 9 месяцев 1997 года (млн. руб.)

	Эксплуата-	Доходы	В том числе	Доля	Процент
	ционные		квартплата	квартплаты	покрытия
	расходы			в общих	экспл. расходов
				доходах	собственными
					доходами
МП ПЖРЭУ-1	4050,5	2276,2	219,5	9,6	56,2
МП ПЖРЭУ-2	2591,4	1304,4	684,9	52,5	50,3
МП ПЖРЭУ-3	2076,8	936,4	492,3	52,6	45,1
МП ПЖРЭУ-4	2220,2	1164,5	665,0	57,1	52,5
МП ПЖРЭУ-5	1938,8	849,8	455,3	53,6	43,8
МП ПЖРЭУ-6	3029,4	1718,1	1046,5	60,9	56,7
МП ПЖРЭУ-7	2402,6	1065,0	731,3	98,7	44,3
МП ПЖРЭУ-8	3808,2	1596,7	968,2	60,6	41,9
МП ПЖРЭУ-9	3869,0	1718,9	1104,6	64,3	44,4
МП ПЖРЭУ-10	3130,9	1685,1	850,1	50,4	53,8
МП ПЖРЭУ-11	1715,7	816,2	500,1	61,3	47,6
Всего	30833,6	15131,4	7717,8	51,0	49,1

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

# Предложения по осуществлению реформы жилищно-коммунального хозяйства в 1998 году

Очевидно, что повышение тарифов необходимо начинать одновременно с осуществлением реальных мер в механизме обеспечения горожан услугами жилищно-коммунального хозяйства. В связи с этим в качестве первоочередных мер необходимо сделать следующее:

- 1. Составить список *обязательных* услуг, предоставляемых населению организацией, взявшей подряд на обслуживание жилого фонда микрорайона (квартала), находящегося на территории N-го округа, а также уровень тарифов на эти услуги на соответствующий период 1998 года, утвердить его постановлением мэра или постановлением Омского Городского Совета<sup>29</sup>. Данный список должен быть доведен до населения, чтобы, с одной стороны, прекратить имеющуюся практику фактически незаконных "поборов" работниками ЖКХ; с другой необходимо также определить список платных услуг, в отношении которых допускается свободное ценообразование. В настоящее время такая работа уже проведена департаментом жизнеобеспечения и департаментом экономики составлен список необходимых нормативов, они проходят стадии согласования и должны быть приняты постановлением главы администрации города Омска.
- 2. Из состава МП ПЖРЭУ следует вывести часть работников, отвечающих за сбор квартирной платы и контроль качества услуг, оказываемых организациями ЖКХ. Указанная часть работников должна войти (как структурное подразделение) в состав *Службы единого заказчика*, действующей на территории округа<sup>30</sup>. Соответственно должны быть приняты документы, регламентирующие порядок контроля качества услуг, а также ставящие премирование этих работников в зависимость от уровня собираемости квартирной платы. Необходимо также отрегулировать взаимоотношения этих структурных подразделений с муниципальной милицией (участковыми) для принятия мер к злостным неплательщикам.
- 3. Между жильцами и Службой единого заказчика должны быть заключены типовые договоры найма (договоры на содержание и обслуживание) жилья, в которых определяется круг обязанностей и величина тарифов на услуги организаций ЖКХ.
- 4. Служба единого заказчика может привлекать для обслуживания жилья несколько различных предприятий одного профиля, устраивая открытые торги на оказание услуг. Рассчитанная выше цена в 1067 руб. за кв. м. (или, после деноминации, 1 руб. 10 коп. за кв. м.) должна быть первоначальной ценой торгов; в процессе которых она может быть снижена. Аналогичным образом премирование работников Управления муниципального заказа (и Службы единого заказчика) необходимо поставить в зависимость от успеха торгов. Кроме того, для проведения торгов необходимо заранее сформировать "пакеты домов", то есть те районы, которые должны выставляться на обслуживание.
- 5. Для того, чтобы строительно-ремонтные, транспортные предприятия и частные фирмы, занимающиеся оказанием соответствующего круга услуг, успели подготовиться к процессу торгов, в соответствии с документами, регламентирующими проведение торгов на получение муниципального заказа, исходные условия и правила необходимо опубликовать не менее чем за три месяца до проведения торгов. Комитет по связям с общественностью также должен исчерпывающим образом проинформировать население о сути проводимых преобразований.

<sup>30</sup> Как уже указывалось, в настоящее время накладные расходы составляют до 10% общих расходов МП ПЖРЭУ. В результате предлагаемых мер они должны быть сокращены.

Следует отметить, что согласно Постановлению Главы Администрации Омской области от 15.02.1996 (в редакции 10.06.1997) утверждение цен (тарифов) на оплату населением жилья и коммунальных услуг делегировано *администрациям городов* и районов области, но в Омске такие решения обычно принимались Постановлениями Городского Совета. В то же время, в соответствии с Уставом города (ст.6, п.8) это входит в компетенцию Городского Совета.

Проделанный анализ показывает, что в случае одномоментного повышения квартирной платы в два раза, а также заключения договоров с товариществами собственников жилья (или в иных организационных формах) на проведение капитального ремонта жилищно-коммунальное хозяйство в Омске станет рентабельной отраслью. Однако поднимать квартплату в отдельно взятом округе невозможно; кроме того, поднимать ее до осуществления перечисленных организационных мер бесполезно.

Опасения насчет слишком высокого уровня квартирной платы в настоящее время являются беспочвенными, это подтверждается и результатами осуществленного ОмГУ в декабре по заказу информационно-аналитического управления социологического исследования. Кроме того, несмотря на политические заверения о "постепенном росте квартплаты" в реальности в 1997 году в Омске она росла скачкообразно — в 1,5 раза за год.