



А. К. Биркин, П. А. Петров

**ФИНАНСОВОЕ
ПЛАНИРОВАНИЕ
В ЖИЛИЩНОМ
ХОЗЯЙСТВЕ**

Биркин А. К., Петров П. А.

Б59 Финансовое планирование в жилищном хозяйстве. — Финансы и статистика, 1982. — 126 с.

35 коп.

Излагается порядок планирования доходов и расходов жилищных организаций, подведомственных министерствам и ведомствам. Показываются особенности формирования оборотных средств жилищных организаций и финансирования капитального ремонта жилищного фонда.

Для работников финансово-кредитной системы, плановых и контрольных органов жилищно-эксплуатационных организаций.

Цифровые данные, приведенные в примерах, условные.

Б 0604020104—055
010(01)—82 64—82

ББК 65.9(2)26

*Алексей Кириллович Биркин,
Петр Алексеевич Петров*

ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ В ЖИЛИЩНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Рецензенты Н. П. Еськов, А. И. Гончарова

Зав. редакцией В. С. Козлова. Редактор Я. Н. Силуанова. Мл. редактор Е. С. Кастаньос. Техн. редактор И. Л. Белых. Корректоры Т. М. Васильева и Т. Г. Юдина. Худож. редактор О. Н. Поленова. Обложка художника Ю. И. Артюхова

ИБ № 544

Сдано в набор 21.01.82. Подписано в печать 23.03.82. А07899. Формат бумаги 84×108¹/₃₂. Бумага тип. № 2. Гарнитура «Литературная». Высокая печать. Усл. печ. л. 6,72. Усл. кр.-отт. 6,93. Уч.-изд. л. 5,96. Тираж...
Заказ 58. Цена 35 коп.

Издательство «Финансы и статистика».
101000, Москва, ул. Чернышевского, 7.

Типография им. Котлякова издательства «Финансы и статистика»
Государственного комитета СССР по делам издательств, полиграфии
и книжной торговли. 191023. Ленинград Д-23, Садовая, 21.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава I. Хозяйственный расчет в системе жилищного хозяйства	5
Совершенствование управления жилищным хозяйством	5
Основные и оборотные фонды жилищного хозяйства	7
Планирование хозяйственно-финансовой деятельности жилищных организаций	9
Источники покрытия затрат жилищно-эксплуатационных организаций	13
Материальное стимулирование в жилищном хозяйстве	16
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью	18
Глава II. Собственные доходы жилищных организаций	22
Плата за пользование жильем	22
Поступления арендной платы за нежилые помещения	26
Сборы с арендаторов нежилых помещений	30
Платежи предприятий и организаций за обслуживание внутридомовых сетей и устройств	32
Прочие доходы и поступления	34
Анализ полноты поступления доходов	35
Глава III. Расходы жилищно-эксплуатационных организаций	38
Расходы на содержание аппарата управления	41
Содержание обслуживающего персонала	45
Содержание домохозяйства	49
Текущий ремонт жилого фонда	52
Расходы на капитальный ремонт и восстановление основных средств (фондов)	60
Расходы на техническую инвентаризацию и культурно-массовую работу	66
Обязательные платежи и отчисления	67
Глава IV. Целевые расходы и сборы на их покрытие	69
Покрытие разницы в ценах на топливо и теплоэнергию, отпускаемых жилищному хозяйству	70
Затраты на центральное отопление и порядок их возмещения	73
Коммунальные услуги и порядок их оплаты	77
Анализ доходов и расходов за счет целевых сборов	78

Глава V. Доходы и расходы общежитий коечного типа для рабочих и служащих	80
Принципы организации и управления	80
Планирование доходов и расходов	84
Анализ финансовых результатов деятельности общежитий	87
Глава VI. Капитальный ремонт жилищного фонда . . .	91
Планирование капитального ремонта	92
Финансирование капитального ремонта	96
Контроль за выполнением плана капитального ремонта	103
Глава VII. Оборотные средства жилищных организаций	105
Нормирование оборотных средств для создания запасов материалов	107
Нормирование оборотных средств для образования запасов малоценных и быстроизнашивающихся предметов	108
Нормирование оборотных средств, выделяемых на расходы будущих периодов, а также необходимых для осуществления расчетов с квартиросъемщиками . . .	110
Источники формирования оборотных средств	111
Анализ использования оборотных средств	114
Глава VIII. Анализ финансовой деятельности жилищных организаций	115
Анализ годовой и периодической отчетности	115
Проверка технико-экономических показателей	117
Анализ результатов деятельности жилищных организаций	120

А. К. Биркин, П. А. Петров

**ФИНАНСОВОЕ
ПЛАНИРОВАНИЕ
В ЖИЛИЩНОМ
ХОЗЯЙСТВЕ**

МОСКВА
«ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА»
1982

Авторами отдельных глав являются:
А. К. Биркин — введение, I, II, IV, V и VIII.
П. А. Петров — III, VI, VII

Б $\frac{0604020104-055}{010(01)-82}$ 64—82

ВВЕДЕНИЕ

В Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, принятых Верховным Советом СССР, констатируется, что в результате победы Великой Октябрьской социалистической революции в нашей стране созданы необходимые предпосылки для решения одной из важнейших социальных проблем — удовлетворения потребности трудящихся в жилье.

Последовательно выполняя задачи, поставленные XXV и XXVI съездами КПСС в области экономики, реализуется программное требование — все во имя человека, все для блага человека. Этому призваны способствовать меры, предусмотренные постановлением ЦК КПСС, Президиума Верховного Совета СССР и Совета Министров СССР от 19 марта 1981 г. «О дальнейшем повышении роли Советов народных депутатов в хозяйственном строительстве», где на местные Советы возложен контроль за заказчиками по строительству жилья, домов независимо от ведомственной подчиненности.

Большое значение для дальнейшего развития жилищного хозяйства имеет постановление Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда». Разработаны и реализуются перспективные планы капитального ремонта жилых домов, задания по развитию диспетчерской службы, по автоматизации управления работой инженерного оборудования зданий, а также по экономии тепловой энергии.

Все сказанное свидетельствует о том, что развитие жилищного хозяйства как важного фактора общей программы повышения благосостояния советского народа определяется решениями съездов КПСС, перспек-

тивными, пятилетними и годовыми планами экономического и социального развития страны и отдельными указаниями Коммунистической партии и Советского правительства.

Основные фонды жилищного хозяйства составляют более 20% всех основных фондов страны и около 60% — непроизводственных основных фондов.

В одиннадцатой пятилетке предусмотрено построить за счет всех источников финансирования жилые дома общей площадью 530—540 млн. м², повысить комфортабельность жилищ и уровень их благоустройства, «завершить в основном переход на строительство жилых домов по типовым проектам с усовершенствованной планировкой квартир и улучшенными условиями их эксплуатации... осуществить меры по улучшению эксплуатации жилищного фонда и его сохранности ... повысить обеспеченность городов и других населенных пунктов централизованным теплоснабжением и водоснабжением, улучшать их благоустройство и озеленение, выделять в микрорайонах помещения и площадки для ведения спортивно-оздоровительной и культурно-воспитательной работы»¹.

¹ Материалы XXVI съезда КПСС М., Политиздат, 1981, с. 181.

Глава 1

ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ РАСЧЕТ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

Совершенствование управления жилищным хозяйством

В Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1981—1985 годы и на период до 1990 года говорится о необходимости улучшения управления народным хозяйством с учетом возрастающих масштабов производства, требований научно-технической революции. Это указание Коммунистической партии относится и к совершенствованию управления жилищным хозяйством. Особенно необходимо совершенствовать систему управления жилищным хозяйством местных Советов, укрупнять ее отдельные звенья, специализировать соответствующие организации на капитальном и текущем ремонте, улучшать в целом работу жилищно-эксплуатационных служб.

В настоящее время к участию в управлении жилищным хозяйством и в проведении мероприятий по улучшению эксплуатации и благоустройства жилищного фонда широко привлекается население.

«Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда, указывается в статье 13 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, создаются жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета. Жилищно-эксплуатационные организации обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, эксплуатация домов осуществляется непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией.

Типовое положение о жилищно-эксплуатационной организации утверждается Советом Министров союзной республики или министерством, государственным комитетом, ведомством СССР».

Управление государственным жилищным фондом и ответственность за его сохранность возложена на местные Советы народных депутатов и на государственные учреждения и организации, в ведении которых находятся жилые дома. Технический и санитарный надзор за состоянием жилого фонда, контроль за проведением ремонта осуществляют жилищные управления, создаваемые при исполкомах местных Советов народных депутатов и подчиненные одновременно по административной линии соответственно областным и крайвым управлениям жилищного хозяйства, а последние — министерствам жилищно-коммунального хозяйства союзных республик. Непосредственное управление домами возложено на домоуправления или жилищно-эксплуатационные конторы.

Предприятия и хозяйственные организации, имеющие в своем ведении жилые дома, организуют их управление на тех же началах, что и местные Советы, для чего формируют жилищно-коммунальные отделы (ЖКО) или конторы (ЖКК), которые могут иметь в своем подчинении домохозяйства — домоуправления или жилищно-эксплуатационные конторы.

Министерствам и ведомствам разрешено образовывать в своем составе соответствующие отделы (управления), в функции которых входит руководство и организация правильной эксплуатации жилого фонда.

В настоящее время осуществляется постепенная передача ведомственного жилищного фонда в ведение местных Советов народных депутатов, что позволит сэкономить денежные средства, повысить качество эксплуатации жилищного фонда и улучшить техническое состояние строений. К 1980 г. удельный вес жилищного фонда местных Советов в общем объеме государственного жилищного фонда занимал около 40%.

Совершенствованию управления жилищным фондом, укрупнению жилищных организаций местных Советов способствуют мероприятия, проводимые в стране. В РСФСР, например, разработана схема управления жилым фондом, по которой основным звеном станут объединения (тресты). В порядке эксперимента уже дейст-

вует 200 объединений, располагающих централизованными складами, базами средств механизации, диспетчерскими. Жилищно-эксплуатационные конторы входят в объединение на правах производственных единиц и обслуживаются им.

Следует отметить, что укрупнению жилищного хозяйства в ведомственном жилищном фонде препятствуют ведомственные барьеры. Если в жилищном фонде местных Советов на одно домохозяйство в среднем приходится до 50 тыс. м², то на одно предприятие или хозяйственную организацию, имеющую в своем ведении жилищный фонд, — около 7 тыс. м². Значительная часть предприятий и организаций располагает жилищным фондом менее 3 тыс. м².

В соответствии с действующим порядком домоуправления могут создаваться, как правило, только при наличии 15 тыс. м² жилой площади и более. Если жилая площадь составляет от 5 до 15 тыс. м², домоуправления образуются лишь в исключительных случаях (в отдаленных районах или при мелких предприятиях транспорта, связи и других) с разрешения министерств и ведомств СССР, Советов Министров союзных республик. В случае когда на предприятии есть жилищно-коммунальный отдел, домоуправление может быть организовано при наличии жилой площади свыше 20 тыс. м².

Основные и оборотные фонды жилищного хозяйства

В жилищном хозяйстве, как и во всем народном хозяйстве, основные фонды представляют собой экономическую категорию, присущую социалистическому способу производства, основанному на общественной собственности на средства производства. Все основные фонды учитываются в денежном выражении, при этом различают первоначальную, восстановительную и остаточную их стоимость.

Основные фонды жилищного хозяйства относятся к группе так называемых фондов непроизводственного назначения — это жилые дома, а также жилые помещения, находящиеся в нежилых строениях (в служебных зданиях). В жилищных организациях местных Советов на долю жилых домов приходится 96% основных фондов, на котельные, хозяйственные постройки, транспортные средства и т. п. — 4%.

Различают строения квартир­ного типа и общежития, дачи, приспособленные для кругло­го­дичного проживания (летние дачи к жилым строениям не относятся).

Жилищный фонд классифицируется по капитальности строений (исходя из материала стен), благоустройству, этажности, типам квартир и другим признакам. С учетом этих данных определяются расходы, необходимые для содержания жилых домов в надлежащем техническом состоянии, дается количественная и качественная характеристика жилищных условий населения.

До революции жилой фонд в городах и поселках городского типа, составлявший 180 млн. м² общей площади, на 80% состоял из одно-двухэтажных, главным образом деревянных, строений. К водопроводу было присоединено не более 10%, а к канализации — 2% домов, расположенных преимущественно в центральных районах крупных городов, электрическое освещение имели лишь 5% жилых домов.

В целом за годы Советской власти введено в эксплуатацию 3,5 млрд. м² жилья, из них около 2 млрд. м² — в домах государственного и общественного жилищного фонда и жилищно-строительных кооперативов. Городской обобществленный жилищный фонд характеризуется высоким уровнем благоустройства: 89% жилой площади обеспечено водопроводом, 87% — канализацией, 86% — центральным отоплением, 79% снабжается газом, более 50% имеют горячее водоснабжение и более 75% — ванны.

Стоимость основных фондов жилищного хозяйства ныне составляет 339 млрд. руб. Это большое народное богатство. Теперь имеется возможность успешно решать одну из серьезных социальных проблем — предоставлять каждой семье отдельную квартиру. Уже около 80% городских жителей располагают такими квартирами.

До недавнего прошлого 85—90% основных производственных операций в жилищном хозяйстве выполнялись вручную. В настоящее время в основном ликвидированы мелкие котельные, что позволило сэкономить значительное количество топлива, механизмуется уборка территорий домоуправлений; разработаны мероприятия, повышающие ответственность жилищных работников и населения за сохранность домов, проводятся паспортизация и общественный смотр сохранности жилищ-

ного фонда, способствующие приведению домов в хорошее техническое состояние.

Однако много еще существенных недостатков в использовании жилищного фонда. Встречаются случаи, когда построенные и сданные в эксплуатацию дома длительное время не заселяются. В ряде мест отдельные квартиры выделяются под магазины, ателье, конторы. Есть факты перевода жилых помещений и домов, вполне отвечающих современным техническим и санитарным требованиям, в нежилые, с переоборудованием их для административных и других нужд.

Воспроизводство основных фондов жилищного хозяйства осуществляется за счет капитальных вложений и капитального ремонта. Капитальные вложения на жилищное строительство финансируются из государственного бюджета (амортизация в части, предназначенной на восстановление основных фондов, по жилым строениям не начисляется), а также за счет специальных фондов предприятий — фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства, фонда предприятия, фонда ширпотреба и других.

Государственные жилищно-эксплуатационные организации, состоящие на самостоятельном балансе, владеют собственными оборотными средствами, образующими оборотные производственные фонды и фонды обращения. К производственным фондам относятся материалы для текущего ремонта и эксплуатации, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, к фондам обращения — расходы будущих периодов и средства в расчетах с квартиросъемщиками.

Собственные оборотные средства необходимы жилищным организациям для образования постоянных минимальных переходящих запасов материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, покрытия расходов будущих периодов и средств в расчетах с квартиросъемщиками. Временная потребность организаций в дополнительных оборотных средствах покрывается кредитами Госбанка.

Планирование хозяйственно-финансовой деятельности жилищных организаций

Научно-техническая и экономическая обоснованность планов во многом определяется согласованностью финансового и хозяйственного планирования.

К утверждаемым показателям по эксплуатационной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций, например в РСФСР, относятся: объем работ по текущему ремонту жилых домов (в руб. и м² жилой площади); финансовый результат; общий фонд заработной платы; отчисления на подготовку кадров, на содержание вышестоящей организации, выделенной на хозяйсчет; объем фондируемых материалов и оборудования, поставляемых вышестоящей организацией (по видам поставок).

Хозяйственно-финансовые планы разрабатываются в два этапа. Сначала жилищно-эксплуатационная организация с привлечением общественных организаций и коллектива разрабатывает и представляет вышестоящей организации в установленный срок проект хозяйственно-финансового плана. Затем после получения от вышестоящей организации утверждаемых показателей производится детализация этого проекта и утверждение его руководителем хозяйства до начала планируемого года.

Хозяйственно-финансовый план жилищной организации местных Советов в РСФСР содержит:

- основные показатели эксплуатационной деятельности;
- общую характеристику управления домами, жилищно-эксплуатационной конторы (техничко-экономические показатели);

- сводную смету доходов и расходов;

- смету расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт жилого фонда;

- смету расходов на содержание обслуживающего персонала;

- смету расходов на содержание домохозяйства;

- смету административно-управленческих расходов;

- сводный план по труду и заработной плате;

- план организационно-технических мероприятий;

- расчет доходов от квартирной платы;

- расчет арендной платы за нежилые помещения и сборов с арендаторов на покрытие эксплуатационных расходов.

К плану прилагаются расчеты, обосновывающие содержание представленных документов, и планы, связанные с деятельностью жилищной организации. При наличии в жилищном хозяйстве общежитий коечного типа для рабочих и служащих составляется также смета по эксплуатации общежитий.

Показатели хозяйственно-финансового плана жилищной организации можно подразделить на:

1) технико-экономические, характеризующие состояние жилищного фонда (в основном натуральные и количественные показатели со всеми необходимыми расчетами) и организационно-технические мероприятия и являющиеся исходными для определения материальных и трудовых затрат, а также доходов и расходов жилищного хозяйства — жилая площадь, находящаяся в эксплуатации, в том числе жилая площадь, занятая общежитиями коечного типа; площадь нежилых помещений, в том числе сдаваемых в аренду, площадь кровель; стоимость жилищного фонда (с учетом капитальности стен); стоимость транспортных средств и прочих основных фондов, учитываемых на балансе жилищного хозяйства; количество проживающих, численность квартиросъемщиков, включая членов семей; количество коек в эксплуатации в общежитиях коечного типа; благоустроенность жилищного фонда: площадь и количество квартир, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электроосвещением, газом; количество лифтов, мусоропроводов и т. д.; площадь дворов, лестниц и других поверхностей, убираемых за счет средств домохозяйства;

2) хозяйственно-финансовые — сводная смета по эксплуатации, финансовый план, план по труду, кассовый план, смета по содержанию общежитий и т. п.

Сводная смета доходов и расходов (см. табл. ниже) является основным документом, синтезирующим все показатели работы жилищно-эксплуатационной организации в денежном выражении. Во многих жилищных организациях она заменяет финансовый план.

1 Доходы

	На планируе- мый год, тыс. руб.
Квартирная плата	1 262
Арендные доходы	776
Сборы с арендаторов на эксплуатационные расходы	337
Поступление от предприятий и организаций за обслуживание внутридомовых сетей и оборудования	175
Поступление от ЖСК, принятых на обслуживание	—
Прочие доходы	170

Итого

2 720

II. Расходы

Текущий ремонт жилого фонда	1 360
Содержание обслуживающего персонала	527
Содержание домохозяйства	296
Расходы на содержание аппарата управления	183
Амортизация машин, оборудования и инвентаря	5
Обязательные отчисления (платежи)	264
в том числе:	
на подготовку кадров	3
на содержание вышестоящей организации	27
скидки персональным пенсионерам со стоимости центрального отопления	45
Техническая инвентаризация	5
Культомассовая работа	24
Прочие расходы	56

Итого	2 720
-------	-------

Превышение доходов над расходами

—

В балансе доходов и расходов ведомственных жилищных организаций, которые находят отражение в финансовом плане предприятия, в дополнение к перечисленным статьям должны отражаться расходы на амортизацию жилищного фонда, показываться источники их покрытия. Убытки, как правило, покрываются прибылью от основной деятельности предприятий и организаций, в ведении которых находится жилищное хозяйство.

Часть сметы (общие итоги) ведомственного жилищного хозяйства представлена ниже (тыс. руб.):

Всего доходов	2 720
Итого расходов без отчисления в фонд амортизации	2 470
Отчисления в фонд амортизации	2 130
Всего расходов	4 600
Убытки	1 880

Отдельно планируются доходы и расходы общежитий коечного типа для рабочих и служащих, превышение расходов над доходами (убытки), которое покрывается за счет прибыли основной деятельности предприятий и организаций. Превышение доходов над расходами по эксплуатации направляется на покрытие затрат, связанных с начислением амортизации, и, таким образом, должно сокращать размер дотации на капитальный ремонт жилья, покрываемой за счет средств предприятий, хозяйственных организаций или бюджета.

В плане по труду указывается численность работников, фонд заработной платы с разбивкой по источни-