

Прежде чем начинать опрос, нужно проверить анкету на небольшом числе лиц, чтобы окончательно доработать ее методом постепенного приближения; таким путем можно избежать многих ошибок. После сбора всех анкет нужно обобщить полученные ответы на вопросы. Эта операция может быть легко выполнена вручную при опросе нескольких десятков и даже нескольких сотен человек. В случае опроса значительно большего числа людей, особенно если вопросов более 50, следует использовать электронно-вычислительную технику.

Каждый ответ нужно тщательно проанализировать и в случае надобности отбросить, если ясно, что он заведомо неверный, из него невозможно что-либо понять или же если опрашиваемый ответил просто «для галочки».

После того, как ответы проверены и в случае необходимости исправлены, нужно обработать результаты и представить их в форме таблиц, графиков, а также аналитической записки.

Обобщение полученных результатов позволит, по нашему мнению, не только дать достоверную оценку качества коммунального обслуживания населения данного города, но и определить основные реальные пути улучшения работы коммунальной сферы.

1. Білуха М.Т. Курс аудиту. – К., 1988. – 574 с.

2. Кулаковська Л.П., Піча Ю.В. Основи аудиту. – К.: Каравелла, 2002. – 504 с.

3. Лушкін В.А., Паникаров В.Д., Ялдин І.В., Ачкасов А.Е. Аудит. – Житомир, 1999. – 237 с.

Получено 17.10.2003

УДК 658.152

Г.И.БОНДАРЕНКО

Харьковское городское бюро технической инвентаризации

И.А.ЧИСТЯКОВА

Харьковская государственная академия городского хозяйства

ПРОБЛЕМЫ АМОРТИЗАЦИИ КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Рассматриваются особенности начисления амортизации на объекты коммунальной собственности, обосновывается порочность отсутствия амортизационного фонда в жилищном хозяйстве. Подчеркивается необходимость упорядочения формирования амортизации при аренде нежилых помещений.

Коммунальная собственность является важнейшим активом каждого города. Львиную долю этого актива составляет жилищный фонд и нежилые помещения, сдаваемые в аренду. С точки зрения экономической теории сохранность и воспроизводство жилых зданий должно обеспечиваться механизмом начисления амортизации.

Общие проблемы теории амортизации нашли отражение в работах [1-5]. Однако вопросы амортизационной политики в отношении объектов коммунальной собственности практически еще не исследованы.

Во второй половине прошлого века такой механизм в городах Украины обеспечивался тем, что 95% арендной платы за нежилые помещения направлялись в фонд капитального ремонта жилого фонда. То есть арендная плата за нежилые помещения компенсировала простое воспроизводство жилищ.

В последние десять лет произошли радикальные изменения. Теперь доходы от арендной платы поступают в городской бюджет и используются, главным образом, на социальные нужды населения. Амортизация на жилые дома не начисляется. Все это приводит к недофинансированию ремонтных работ. Особенно пагубно недоремонт сказывается на техническом состоянии инженерного оборудования зданий.

Стоимость инженерного оборудования жилых зданий составляет 30-40% от балансовой стоимости зданий. Функционально его эксплуатация протекает значительно интенсивнее, чем других составляющих зданий.

То положение, что амортизация на жилые здания не начисляется, привело к большому износу домов и внутреннего инженерного оборудования, что вызывает все большие утечки воды и потери тепла.

В наше время потери воды и ее нерациональное использование в городах Украины достигают 40-60% от подачи воды в распределительную сеть, в денежном выражении сумма потерь выражается “астрономической” цифрой – 400 млн. грн. в год.

Потери воды из внешних и внутренних сетей водоснабжения имеют объективную тенденцию к возрастанию за счет:

- увеличения протяженности сетей и их амортизации (20% внешних сетей в Украине уже отслужили нормативные сроки эксплуатации);
- увеличения этажности (высоты) домов, и, как следствие, давления воды на вводах в дома и во внутренних сетях;
- устаревания внутренних систем водоснабжения и водоразборной арматуры.

Потери воды при транспортировке и распределении обусловлены повреждением трубопроводов, недоучетом водомеров, хищениями воды. Средний мировой уровень этих потерь составляет около 20% при достаточно широком диапазоне колебаний – от 7,4% в Копенгагене до 40% в Бразилии. В Токио этот показатель составляет 20,5, в Бостоне – 26, Барселоне – 24, Риме – 25, Киеве – 19,8%. Однако потери у

потребителей в развитых странах значительно меньше, чем у нас (от 5 до 15%). Следовательно, есть возможность, достигнув уровня средних мировых потерь, выйти на реализацию до 80% воды и на уровень общих потерь до 30%, т.е. сократить подачу воды на 15-25%.

Общая экономия электроэнергии за счет сокращения подачи воды на 20% составит 0,75 млрд. кВт-ч, а вследствие уменьшения водоотведения и очистки сточных вод на 20% – 0,46 млрд. кВт-ч. Всего – 1,21 млрд. кВт-ч в год.

В этих условиях необходимо принять радикальные меры по устранению аварий на водопроводах в максимально короткое время – за счет целевого фонда, который должен начисляться как дополнительная часть амортизационных отчислений. В основу существующих методов начисления амортизации положен принцип отражения физического износа основных фондов. При этом для упрощения расчетов принято считать, что физический износ нарастает равномерно пропорционально нормативному сроку эксплуатации объекта. Такой же подход подтверждается многочисленными исследованиями и статистическими данными.

Существующее законодательство предусматривает возмещение только технического обслуживания ПЖРЭПами. Согласно системе ТОиР техническое обслуживание предусматривает только систему осмотров и исправление мелких повреждений. Хроническое недофинансирование капитального ремонта и замены привело к аварийному состоянию инженерного оборудования жилых зданий (количество аварий возросло в 5 раз).

Большинство объектов водопроводно-канализационного хозяйства в настоящее время находятся в завершающем периоде, когда обычный ремонт не может приостановить нарастание износа. Для улучшения состояния объектов необходимы инвестиции для замены труб, однако денег на эти цели практически нет.

Поэтому проблема начисления амортизации обусловлена не только экономической теорией, но и острой практической необходимостью. С нашей точки зрения, было бы логично расширить сумму возмещения производителей коммунальных услуг, включив в нее и амортизационные отчисления. Сумма амортизационных отчислений может быть рассчитана по формуле

$$A = \frac{B_6}{T_6} + \frac{B_K}{T_K} + \dots + \frac{B_n}{T_n} = \frac{B_0(Y_6 + Y_K + \dots + Y_n)}{T_{cp.вз}}$$

где A – амортизационные отчисления; B_6, B_K, \dots, B_n – балансовая стоимость внутренних систем водопровода, канализации и других комму-

нальных служб; B_0 – балансовая стоимость здания; $T_0, T_1 \dots T_n$ – срок службы внутренних систем; $U_0, U_1 \dots U_n$ – удельный вес внутренних систем водопровода, канализации и других коммунальных служб в стоимости здания; $T_{ср.вз.}$ – средневзвешенный срок службы инженерного оборудования здания.

Учитывая, что внутренние системы имеют повышенной износ, в ближайшие годы на приведение их в нормальное техническое состояние необходимо использовать метод ускоренной амортизации.

В связи с финансовым кризисом, наличием большой дебиторской задолженности начисляемая амортизация не покрывается суммами адекватных фондов. И, наконец, по действующему законодательству амортизация в завершающий период может полностью прекращаться.

Однако во всех случаях объекты ЖКХ являются жизнеобеспечивающими и должны эксплуатироваться.

По нашему мнению, решение проблемы может быть найдено за счет дополнения действующего законодательства об амортизации положением, заключающемся в том, что для поддержания эксплуатационного состояния самортизированных объектов на предприятиях создается страховой ремонтный фонд целевого использования, предназначенный для устранения аварий и поддерживающего ремонта.

Требуется упорядочения начисления амортизации и на нежилые помещения, сдаваемые в аренду. Так как этот вопрос входит в компетенцию органов местного самоуправления, исполком Харьковского городского совета решением от 19.11.1999 г. №1474 утвердил методику возмещения арендаторами затрат на эксплуатацию домов и содержания придомовых территорий. Эта методика предусматривает, что сумма возмещения на эксплуатацию и текущий ремонт зданий должна рассчитываться по формуле

$$H = \frac{Z_0 - Z_{ВД}}{S_{Ж}} \cdot I \cdot P,$$

где H – норма возмещения эксплуатационных расходов домохозяйству, грн/м²; Z_0 – общие эксплуатационные расходы домохозяйства за год, грн; $Z_{ВД}$ – затраты на содержание внутрименового инженерного оборудования за год, грн; I – индекс инфляции от даты расчета возмещения до даты ее начисления; P – уровень предельной рентабельности, равный 10%.

В значение Z_0 должны включаться все статьи затрат, утвержденные для жилищно-эксплуатационных организаций постановлением Кабинета Министров Украины от 22.06.1988 г. №939. Однако изуче-

ние этого постановления показывают, что начисление амортизации в перечне затрат отсутствует. Таким образом, в существующей нормативной базе, регламентирующей эксплуатационные издержки, элемент амортизации не предусмотрен. По нашему мнению, такое положение должно быть исправлено.

- 1.Борисенко З.М. Амортизаційна політика. – К.: Наукова думка, 1993. – 135 с.
- 2.Гордиенко В., Ключкин Ю., Наров Э. Стимулирующая роль амортизационной политики // Плановое хозяйство. – 1998. – №7. – С.54-55.
- 3.Джунь Б.М. Эффективность использования основных фондов коммунального хозяйства. – К.: Будівельник, 1969. – 168 с.
- 4.Economist. – 1996. – №1. – P.82.
- 5.Макконнел К. Экономикс. Принципы, проблемы. – М.: Инфра-М, 2003. – 972 с.
- 6.Рибалкин В. Основи економічної теорії. – К.: Академія, 2002. – 352 с.

Получено 17.10.2003

УДК 628 К : 658.152.1

Н.И.ДЕГТЯРЕВ

Харьковское городское бюро технической инвентаризации

В.В.ТИТЯЕВ

Харьковская государственная академия городского хозяйства

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ОЦЕНКИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

Рассматриваются вопросы трансформации традиционных задач инвентаризации объектов городского хозяйства к новым рыночным условиям. Обосновываются новые методические подходы к проведению оценки недвижимости. Подчеркивается необходимость взаимосвязи показателей инвентаризации с действующими стандартами финансового учета.

Согласно Закону Украины «О местном самоуправлении в Украине» учет и регистрацию объектов городской недвижимости всех форм собственности возложен на местные органы управления [4]. Для выполнения этих работ в 280 городах и поселках страны учреждены коммунальные предприятия – бюро технической инвентаризации. Деятельность бюро осуществляется в соответствии с действующим законодательством и нормативными документами. Основное нормативно-методическое обеспечение деятельности инвентаризационных структур осуществляет согласно Указу Президента Украины от 19 августа 2002 г. №723/2002 Государственный комитет Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

На бюро технической инвентаризации возлагается непосредственное выполнение следующих задач: