

УДК 336.02.001: [347.191.11(047)]



Бодюк А.В.

Співробітник Київського університету управління і підприємництва, кандидат економічних наук, доцент

Скок П.О.

Проректор з адміністративно-господарської роботи Київського університету управління і підприємництва



Токарев О.С.

Студент обліко-економічного факультету Київського університету управління і підприємництва

ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Проведено дослідження стану житлового фонду, позитивних та негативних результатів від запровадження економічно обґрунтованих тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у м. Києві, розглянуто проблеми соціального захисту населення.

Ключові слова: житлове господарство, населення, послуги, тарифи, платежі, фінансування.

Постановка проблеми. Підприємства житлово-комунального господарства (далі — ЖКГ) України виробляють понад сорок видів послуг, експлуатують значну частину державних основних фондів, забезпечують

робочими місцями значну кількість працездатного населення країни. Вони мають вагоме суспільне значення і наділені потужною ринковою й адміністративною владою. Тому стан підприємств ЖКГ істотно впливає не лише на забезпечення нагальних потреб населення, а й на створення необхідних умов для функціонування всього господарського комплексу. Вдосконалення різних видів діяльності цих підприємств має позитивне значення для підвищення добробуту населення.

Однак, як свідчить практика, актуальними залишаються проблеми:

- повноти і своєчасності платежів населення за комунальні послуги;
- мінімізації заборгованості населення з платежів за комунальні послуги;

- підвищення фінансового стану підприємств ЖКГ;

- співвідношення доходів сімей та їхніх платежів за комунальні послуги;

- якості комунальних послуг та ін.

Аналіз останніх досліджень. Проблему результативності функціонування підприємств ЖКГ досліджували А. Гриценко, В. Базилевич, О. Бакалінська, З. Борисенко, В. Венгер, В. Кривуцький, О. Прутська, Д. Якубенко, О. Яременко, Я. Чумаков та ін. Водночас безліч аспектів цього питання залишаються невисвітленими та потребують подальшого опрацювання. Важливість і актуальність вказаної проблеми та її недостатнє розроблення обумовили вибір теми дослідження. До того ж в умовах сучасної ринкової економіки актуальним є питання реформування ЖКГ України, застосування заходів щодо енергозбереження в межах всієї країни, своєчасного надання якісних послуг і відповідно своєчасності й повноти оплати мешканцями за надані послуги.

Перспективність досліджень цієї статті полягає в тому, що для утримання житлових будинків у належному стані необхідні значні грошові кошти, найбільша частина з яких спрямовується на оплату праці робітників, які безпосередньо обслуговують будинки, а кошти мобілізуються за рахунок ресурсів мешканців.

Як відомо, в розвинутих західноєвропейських країнах квартплата у середньому є значно вищою відносно доходів населення. Нестача коштів у житлово-експлуатаційному об'єднанні (ЖЕО) через низькі тарифи ускладнює утримання житлового фонду на належному рівні відповідно до європейських стандартів. Це призводить до погіршення основних якісних параметрів житла і якості житлових послуг, що надаються безпосередньо квартиронаймачам. Тому у публікаціях обґрунтовуються пропозиції щодо зміни наявної системи розрахунків тарифів для того, щоб підвищити якість комунальних послуг.

Отже, тема аналізу розробки та запровадження економічно обґрунтованих тарифів на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій у м. Києві та рекомендацій щодо вдосконалення механізму підвищення ефективності їх застосування є актуальною.

Метою статті є дослідження стану житлового фонду, позитивних та негативних результатів від запровадження економічно обґрунтованих тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у м. Києві, розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення методики розрахунків.

Для підвищення ефективності та забезпечення беззбитковості функціонування підприємств ЖКГ необхідно виконати такі завдання:

- створити інституційну базу на території міста для функціонування всіх суб'єктів господарювання галузі у беззбитковому режимі;
- запровадити новий механізм тарифоутворення у житловій сфері за умови прозорої економічно обґрунтованої системи визначення рівня тарифів на житлово-комунальні послуги;
- удосконалити механізм адресного соціального захисту населення відповідно до змін чинного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Для виконання цих завдань необхідно здійснити певні заходи щодо оптимізації розміру, структури та механізму застосування тарифів.

Насамперед необхідно врегулювати питання щодо тарифоутворення в житлово-комунальній сфері з метою досягнення балансу між фінансовими потребами виробників/виконавців послуг із платоспроможністю споживачів (мешканців) шляхом прийняття відповідних нормативних актів. Це питання актуальне, оскільки має місце заборгованість населення з комунальних платежів, причому останнім часом вона має тенденцію до зростання.

Отже, актуально розробити комплекс заходів щодо погашення населенням заборгованості за житлово-комунальні послуги та недопущення утворення нової заборгованості — це можна реально зробити за умови відновлення суспільного виробництва, однак цей шлях потребує певного часу. Тому проблему заборгованості необхідно вирішувати за рахунок інших джерел, наприклад збільшення терміну розстрочення боргу, тобто встановлення реального для боржника періоду. Одночасно доцільно розробити механізм реального впливу на неплатників щодо обов'язковості погашення ними заборгованості, оскільки система штрафів не до всіх боржників соціально справедлива (у частини з них борги виникають через бідність).

Вазначимо, що навіть за судовим рішенням практика стягнення з певних осіб солідарно заборгованості не завжди закінчується її погашенням. Боржники з різних причин, насамперед через бідність, можуть частково виконувати своє зобов'язання з оплати житлово-комунальних послуг і одночасно з погашення заборгованості. У результаті в них виникає нова заборгованість за комунальні послуги перед балансоутримувачем будинку.

Тому пропонуємо плату за бідні верстви населення здійснювати за рахунок державних коштів (ЖЕО не повинні збіднюватися), але ці кошти з часом покриваються мешканцями, і держава не збіднюється.

Отже, доцільно розробити механізм формування тарифної політики в сфері ЖКГ на основі платоспроможності киян та соціологічних досліджень їх фінансового стану. З метою встановлення об'єктивної вартості послуг, на наш погляд, потрібно систематично провести економічний та технічний аудит цін і тарифів на житлово-комунальні послуги, паралельно запровадити їх постійний моніторинг відповідно до обсягів та якості.

Крім того, важливо організувати відкритість процесу тарифоутворення та інші заходи на міському рівні для того, щоб змінити механізм встановлення тарифів.

Проведений аналіз нормативних документів показав, що в м. Києві відсутній об'єктивний і регулюючий механізм контролю за відповідністю цін і тарифів на житлово-комунальні послуги та їх якісними показниками, чітка схема перегляду та зміни тарифів. Одним із недоліків є закритість процесу тарифоутворення. Населення залишається практично відірваним від питань, пов'язаних з ціноутворенням, хоча вони насамперед стосуються мешканців міста.

Комунальні послуги, які мали б забезпечувати цивілізований побут громадян, за традицією надаються компаніями, що займають монопольне становище на ринку відповідних послуг. Від цього страждає споживач, оскільки він змушений "мириться" з цінами, які йому диктують, а то й з якістю послуг.

На нашу думку, необхідно переглянути існуючі тарифи та статті витрат на утримання житлового фонду м. Києва, щоб виявити резерви для зниження витрат на основі визначення вартості житлово-комунальних послуг на всіх етапах виробництва і постачання споживачу та зниження рівня витрат і вартості послуг шляхом виведення економічно обґрунтованих витрат.

Процес тарифоутворення на комунальні послуги у житловому господарстві ґрунтується на собівартості цих послуг, тобто обсяг визначається за витратним принципом. Основним недоліком цього принципу тарифоутворення є надання комунальним підприємствам можливості прямого чи опосередкованого отримання коштів з бюджету або від інших споживачів. Тому підприємства не зацікавлені у зниженні собівартості послуг. Застосування цього принципу слід вважати одним з недоліків тарифоутворення. В установлених тарифах на комунальні послуги визначення розміру і відповідно покриття складових витрат, які пов'язані зі зростанням цін на продукцію і послуги виробничо-технічного призначення, залежить також від комерційних і промислових споживачів.

Такі фактори призводять до посилення диспропорцій між групами споживачів послуг та позбавляють тарифну систему регулювальної функції. Ці фактори зумовлюють гостру необхідність у майбутньому перегляді існуючих принципів тарифоутворення.

Процес регулювання тарифоутворення, на наш погляд, повинен включати порядок і механізм розрахунку тарифів на комунальні послуги та стимулювати зниження витрат отримувачів послуг за систематичну дисциплінованість, ресурсозбереження на підприємствах, які надають ці послуги. За мету економічного стимулювання власних колективів мають взяти скорочення питомих витрат матеріальних та енергетичних ресурсів для виходу на режим беззбиткового господарювання.

Як варіант пропонуємо застосувати *принцип плановості*, за яким розрахунок тарифу на комунальні послуги повинен включати визначення розміру планових витрат послугонадавача на одиницю послуги з урахуванням його потреби в ресурсах у натуральному вираженні та базового прибутку (як так званого природного монополіста). Мають також аналізуватися статті витрат базового тарифу, що підлягають індексації.

Вдосконалити систему розробки нормативів споживання відповідних видів послуг необхідно, погодивши їх з даними фактичного рівня споживання, а також передбачити зниження сум розрахунків за надання неякісних послуг або надання їх не в повному обсязі, тобто запровадити

диференціацію наданих послуг у неповному обсязі. Тоді можна встановлювати і зниження плати за такі послуги. Нині ж на практиці таке зниження не застосовується, а факти недодання послуг систематичні.

На нашу думку, необхідно:

— переглянути існуючі тарифи та статті витрат на утримання житлового фонду м. Києва, щоб виявити резерви для зниження витрат на основі визначення вартості житлово-комунальних послуг на всіх етапах виробництва і постачання споживачу та зниження рівня витрат і вартості послуг шляхом виведення економічно обґрунтованих витрат;

— своєчасно розробити та впровадити механізм відшкодування з бюджету різниці між фактичною вартістю робіт з обслуговування й утримання житлового фонду та затвердженого розміру тарифів, який має діяти до переходу на стовідсоткову оплату житлових послуг;

— забезпечити перехід до стовідсоткового відшкодування витрат на утримання житлового фонду відповідно до стандартів проживання та здійснювати накопичення грошових коштів на проведення капітальних ремонтів житлових будинків;

— офіційно забезпечити прозорість тарифів на утримання житлового фонду для населення шляхом надання платіжних документів, в яких буде відображено фактичне надання послуг за всіма складовими;

— забезпечити вдосконалення системи соціального захисту населення шляхом переходу до системи персоніфікованих рахунків громадян, на які будуть перераховуватись всі види соціальної допомоги, в тому числі пільги з оплати житлово-комунальних послуг та житлові субсидії.

Використання такого механізму повинно дати можливість:

— забезпечити суто цільовий характер та прозорість направлення і використання бюджетних коштів;

— здійснювати адресність та строковість субсидіювання;

— якщо той чи інший вид послуг мешканці не отримали, то не здійснювати оплату за них;

— за умови вибору постачальника (виробника) комунальних послуг здійснювати оплату обраному виробнику/постачальнику.

Це має сприяти розвитку самоорганізації громадян у житловій сфері та посиленню їх контролю щодо якості житлово-комунальних послуг, розвитку товариств співвласників житла та інших об'єднань громадян, ринку професійних послуг з управління житловим фондом.

Нагадаємо, що розрахунок витрат на оплату за спожиту електроенергію для освітлення місць загального користування проводиться за такою формулою:

$$E_{л} = \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} \cdot B_{сц} +$$

$$\frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} \cdot B_{нв} + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot O + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot M + (K_e \cdot T_e)$$

$$+ \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} \cdot B_{сц} + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot Z_{мін} \cdot K_{п} \cdot K_{з} \cdot K_{с} \cdot K_{п} \cdot B_{нв} + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot O + \frac{\sum_{i=1}^n S_i}{N_{п}} \cdot M + (K_e \cdot T_e)$$

$$S_{жп} + S_{нп1}$$

де E_L — складова тарифу з освітлення місць загального користування;

S_i — кількість одиниць, які обслуговує електрик;

N_n — норма обслуговування на одну особу, встановлена колективним договором кожного підприємства, але не нижче, ніж норма, запропонована Наказом № 59 від 4 серпня 1997 р. [1];

Z_{\min} — рівень мінімальної заробітної плати на відповідний момент обчислення, встановлений Законом України “Про Державний бюджет України”;

K_p — коефіцієнт розрядності працівників, який встановлюється відповідно до галузевої угоди та виконання відповідних робіт;

K_s — коефіцієнт запланованих невиходів, який встановлюється відповідно до міжгалузевої угоди;

K_c — коефіцієнт співвідношень до мінімальної тарифної ставки, який встановлюється відповідно до галузевої угоди та виконання відповідних робіт;

K_n — коефіцієнт доплат, який встановлюється відповідно до колективного договору та виконання відповідних робіт;

V_{sc} — відсоток відрахування податків на заробітну плату в соціальні та інші фонди;

V_{nv} — відсоток накладних витрат;

O — величина обов’язкових платежів до бюджету;

M — вартість матеріальних витрат на одного працівника в місяць;

K_e — кількість кВт год використаної електроенергії для освітлення місць загального користування;

T_e — вартість 1 кВт год електроенергії;

$S_{жп}$ — загальна площа квартир (приміщень, призначених для проживання) в житловому будинку (гуртожитку);

$S_{нп}$ — загальна площа нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку), які мають окремі виходи безпосередньо на сходові клітки.

На наш погляд, ця формула має бути спрощена, оскільки світлово-промінювання залежить від електричного джерела, а не від площ освітлювальних приміщень, місць загального користування тощо.

Аналізуючи результати впровадження економічно обґрунтованих тарифів на послуги з утримання будинків споруд та прибудинкових територій, можна стверджувати таке.

Узагальнюючі показники ефективності виробництва (діяльності підприємств) — приріст платежів за житлово-комунальні послуги дає підприємствам реальну базу для планування та витрачання одержаних коштів на придбання основних засобів, можливості вдосконалювати структуру і підвищувати рівень надання послуг з утримання будинків, одержувати частково прибуток і направляти одержані кошти на модернізацію будинків, в тому числі на заходи, пов’язані з енергозбереженням будинків.

Такими показниками ефективності використання праці (персоналу), як приріст платежів за житлово-комунальні послуги, оцінюється можливість підприємств своєчасно проводити виплату заробітної плати робітникам, які обслуговують будинки, а також сплачувати податки. Своєчасна виплата заробітної плати, матеріальне стимулювання у вигляді премій та доплат дає можливість вимагати від персоналу надання якісних послуг.

Показники ефективності використання виробничих основних і оборотних засобів, що обумовили приріст платежів за житлово-комунальні послуги, свідчать про зростання потенціалу комунальних підприємств, який дозволяє закупляти нову комп'ютерну техніку, додаткові машини та механізми (на кшталт газонокосарки), тракторці, снігоприбиральні машини — для підвищення якості послуг.

Зростання показників ефективності використання фінансових коштів (оборотних коштів і капітальних вкладень), зокрема приросту платежів за житлово-комунальні послуги, свідчать про збільшення фінансового потенціалу комунальних підприємств, що відповідно дає їм змогу своєчасно розраховуватись зі всіма контрагентами, які обслуговують житловий фонд: перевізники сміття, виконавці з технічного обслуговування ліфтів тощо.

Проблеми аналізованих тарифів вирішуються одночасно з проблемами соціального захисту населення. Необхідно провести реформування у сфері соціального захисту населення, щоб органи місцевої виконавчої влади та місцевого самоврядування, уповноважені ними організації забезпечили неможливість:

- включення до тарифів на комунальні послуги необґрунтованих витрат, пов'язаних з монопольним становищем організацій ЖКГ;
- зниження якості послуг, обумовлених нормативами та договорами на технічне обслуговування та надання послуг;
- невиправдано високого рівня тарифів за понаднормове надання житлово-комунальних послуг.

Для цього необхідно запровадити систему державних соціальних стандартів та нормативів у сфері житлово-комунального обслуговування, які встановлюються з метою визначення державних гарантій щодо надання житлово-комунальних послуг і встановлення розмірів плати за житло та комунальні послуги й забезпечують реалізацію конституційного права громадянина на житло.

Тому потрібно передбачити, щоб основою для розрахунку обсягів необхідних видатків під час формування відповідних бюджетів для забезпечення фінансування нарахованих пільг та призначених субсидій були соціальні нормативи, встановлені чинним законодавством:

- соціальна норма житла, щодо оплати якої держава надає пільги та призначає субсидії малозабезпеченим верствам населення відповідно до їх динамічних платіжних можливостей;
- нормативи споживання послуг, які затверджуються для розрахунків із споживачем;
- нормативи платежів від громадян щодо витрат на утримання житла і комунальних послуг залежно від доходів сім'ї.

Висновки та пропозиції. Отже, незважаючи на велику кількість проблем, які ще не вирішені, у цілому у м. Києві прийняття чинних, економічно обґрунтованих на даний час тарифів має позитивний економічний ефект. Тому початі реформи слід продовжувати одночасно їх модернізуючи.

Житлове господарство столиці характеризується високим рівнем монополізації комунальних підприємств щодо утримання житла в усіх районах міста. Недосконалість системи управління в сфері функціонування суб'єктів природних монополій у ЖКГ, затягування процесу його

реформування призвели до того, що підприємства галузі не можуть ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належної якості.

Житлове господарство належить до соціально важливих секторів економіки України. Нині більшість житлово-експлуатаційних підприємств є збитковими. Така ситуація спричинена тим, що споживачі вимагають надання якісних та недорогих послуг, а фінансування ЖЕО обмежене через низький рівень тарифів. Підвищення тарифів призводить до соціального протесту та стримується органами влади.

Тому, на наш погляд, держава має прямо фінансувати ЖЕО, відмовитися від ПДВ при сплаті послуг на користь ЖЕО.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству “Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду” від 4 серпня 1997 р. № 59.

2. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства “Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд” від 10 серпня 2004 р. № 150.

Надійшла до редакції 16.01.2014

Бодюк А.В., Скок П.А., Токарев А.С. *Повышение эффективности функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства.*

Проведено исследование состояния жилищного фонда, положительных и отрицательных результатов от внедрения экономически обоснованных тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений, придомовых территорий г. Киева, проблемы социальной защиты населения.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, население, услуги, тарифы, платежи, финансирование.

Bodyuk A.V., Skok P.A., Tokarev A.S. *Increase of efficiency of functioning of enterprises of housing economy.*

Research of the state of housing fund, positive and negative results, is conducted from introduction of the economic grounded tariffs on services in maintenance of houses, buildings, in town Kyiv, problems of social defence of population.

Keywords: housing economy, population, services, tariffs, payments, financing.