

УДК 332.8

С.М.ГЕЛЕВЕРЯ

Харківська національна академія міського господарства

ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ РОЗВИТКУ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА

Аналізуються результати фінансово-господарської діяльності житлових підприємств м.Харкова. Визначено чинники та умови, які дозволять підвищити ефективність діяльності житлових підприємств регіону в сучасних економічних умовах.

Проблема сталого розвитку житлових підприємств набуває особливого значення в умовах формування ринкових відносин у житловій сфері.

Вивченню цих питань присвячені роботи В.М.Бабаєва, О.В.Дзяд, О.А.Карлової, Т.М.Качали, Г.О.Крамаренко, Г.І.Онищука, М.В.Руля, Р.М.Сиротяка, Л.М.Шутенка [1-9] та ін.

Відповідні наукові здобутки мають велике практичне значення, проте здебільшого вони зосереджені на удосконаленні різних аспектів житлової політики на державному та регіональному рівнях, зокрема: удосконаленні тарифної політики [3, 7], реформуванні відносин між суб'єктами у житловій сфері [1, 5, 6, 9], розвитку ринку житлово-комунальних послуг [2, 4, 8].

Разом з тим ефективне функціонування і сталий розвиток житлового господарства неможливі без мобілізації внутрішніх економічних ресурсів житлових підприємств. Серед невирішених питань залишається відсутність дослідження впливу економічних важелів на питому собівартість утримання житлового фонду.

Тому мета статті полягає у науковому обґрунтуванні впливу економічних важелів на стале функціонування житлових підприємств.

Житлове господарство сучасних міст уявляє собою організаційну сукупність житлового фонду, ремонтно-експлуатаційних підприємств і коштів, забезпечуючих його нормальне функціонування [9].

У дев'яти адміністративних районах м.Харкова функціонують 13 виробничих житлових ремонтно-експлуатаційних підприємств (ВЖРЕП) (до 2003 р. їх було 11).

Крім того утримання житлового фонду здійснює 10 відомчих житлово-експлуатаційних дільниць і 25 житлово-експлуатаційних дільниць по обслуговуванню житлового фонду житлово-будівельних коо-

перативів (табл.1).

Таблиця 1 – Структура розподілу будівель за видами підприємств у м.Харкові

Показники	Кількість будівель, одиниць	Питома вага, %
Житлові організації (ВЖРЕП)	7322	75,2
Житлово-будівельні та житлові кооперативи	578	5,9
Акціонерні товариства	929	9,5
Товариства співвласників багатоквартирних будинків	17	0,1
Інші підприємства та організації	888	9,3
Разом	9734	100

Таким чином, 75,2 % багатоквартирних житлових будинків у м. Харкові знаходяться на балансі ВЖРЕП.

Проаналізуємо фінансові результати діяльності ВЖРЕП м.Харкова (табл. 2).

Таблиця 2 – Фінансові результати діяльності ВЖРЕП м. Харкова

Показники	2001 р.	2002 р.	2003 р.
Обсяг наданих послуг без податку на добавлену вартість (доходи), всього, тис. грн.	64615,0	66462,4	67907,9
Витрати виробництва, що відносяться на собівартість послуг, всього, тис. грн.	54737,4	67919,3	77895,0
Прибуток, тис. грн.	9877,6	-	-
Збиток, тис. грн.	-	1456,9	9987,1
Загальна площа житлових приміщень, тис. м ²	16620,9	17160,0	17676,6
Питомі доходи, грн. / м ²	3,88	3,87	3,84
Питомі витрати, грн. / м ²	3,29	3,95	4,41
Питомий прибуток, грн. / м ²	0,59	-	-
Питомий збиток, грн. / м ²	-	0,08	0,56

Як свідчить наведена інформація, обсяг наданих послуг досліджуваними підприємствам за останні три роки має тенденцію до зростання. Це обумовлено збільшенням загальної площі житлових приміщень внаслідок прийняття на баланс підприємств житлового фонду відомств. Однак витрати виробництва зростають більш швидкими темпами. Якщо у 2001 р. вони склали 54,7 млн. грн., то у 2003 р. – 77,8 млн. грн.

Питомі доходи підприємств значно не змінювались, що обумовлено стабільністю фіксованих тарифів, а питомі витрати значно збільшились з 3,29 грн. на 1 м² у 2001 р. до 4,41 грн. на 1 м² у 2003 р.

Причинами такого явища слід вважати зростання цін на матеріали та ріст заробітної плати.

У структурі доходів досліджуваних підприємств найбільшу питому вагу займає квартирна плата – у 2003 р. це 94,3%. Оплата населення тут складає 81,2%, сума субсидій – 4,0%, пільги – 9,1%.

На збори з орендаторів припадає 3,1% доходів, відшкодування витрат на технічне обслуговування внутридомових мереж зменшується з 3,0% у 2001 р. до 0,2% у 2003 р.

Усі структурні зрушення обумовлені змінами у законодавстві в частині надання пільг та підвищенням добробуту населення регіону, що призвело до зменшення сум нарахованих субсидій.

Структуру витрат досліджуваних підприємств наведено у табл.3.

Таблица 3 – Структуру витрат ВЖРЕП м. Харкова

Показники	2001р.		2002р.		2003р.	
	тис. грн.	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%
Матеріальні витрати з них:	24574,7	44,8	28153,3	41,5	32409,1	41,6
- паливо	2031,1	3,7	1895,6	2,8	2522,4	3,2
- електроенергія	6373,0	11,6	6613,8	9,7	6751,8	8,6
- поточний ремонт	4192,5	7,6	6103,4	8,9	8175,5	10,5
- санітарна очистка	4896,5	8,9	5307,3	7,8	5999,2	7,7
- експлуатація ліфтів	3609,0	13,0	4037,9	12,3	4312,0	11,6
Витрати на оплату праці	17032,1	31,1	24166,0	35,6	28886,2	37,1
Відрахування на соціальні заходи	4672,1	8,5	5369,6	7,9	6267,3	8,0
Амортизація	1978,8	3,6	1617,6	2,4	1615,3	2,1
Інші витрати	6479,7	12,0	8612,8	12,6	8717,1	11,2
Всього витрат	54737,4	100	67919,3	100	77895,0	100

Протягом останніх трьох років спостерігається монотонний ріст витрат майже за всіма економічними елементами.

Найбільша питома вага припадає на матеріальні витрати (у 2003р. це 41,6%) та витрати на оплату праці (37,1%). По цих економічних елементах спостерігається найбільше зростання, в той час як сума амортизації зменшується.

У структурі матеріальних витрат найшвидшими темпами зростають витрати на поточний ремонт, що обумовлено старінням житлового фонду регіону.

Загальновідомо, що ефективність діяльності житлових підприємств обумовлена структурою житлового фонду по поверховості. Найбільш оптимальними з точки зору ефективності діяльності щодо їх утримання є дев'ятиповерхові будинки. Тариф тут у м.Харкові складає 37 коп. за 1 м² загальної площі на місяць, а питома собівартість утримання менша ніж у 12- або 16-поверхівках, бо в останніх у кожному

під'їзді по два ліфта, тоді як у 9-поверхових будинках у кожному під'їзді лише по одному.

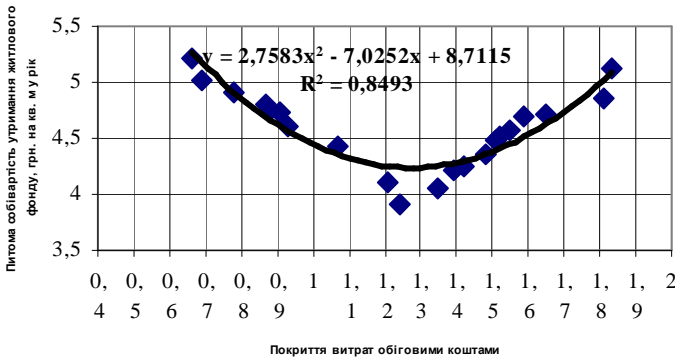
У п'ятиповерхових будинках ліфти відсутні, однак і тариф тут у м. Харкові складає 28 коп. за 1 м² загальної площі на місяць, в той час як питома собівартість підвищується за рахунок того, що у малоповерхівках на кожний квадратний метр загальної площі припадає більша площа підвалів, крівель, прибудинкових територій тощо.

Поряд з тим, питома собівартість утримання житлового фонду обумовлена ще й особливостями технологічного процесу, рівнем зносу житлових будинків, факторами наявності і структури ресурсів у розподіленні житлових ремонтно-експлуатаційних підприємств.

З метою розробки економіко-математичної моделі залежності питомої собівартості утримання житлового фонду м. Харкова від показника покриття витрат обіговими коштами, нами були зібрані статистичні дані про відповідні показники по 11 виробничих житлових ремонтно-експлуатаційних підприємствах м.Харкова за останні два роки.

Всього вихідний масив даних склав 22 спостереження.

Кореляційне поле залежності питомої собівартості утримання житлового фонду від покриття витрат обіговими коштами наведено на рисунку.



Поле кореляції залежності питомої собівартості утримання житлового фонду від покриття витрат обіговими коштами

Залежність тут носить яскраво виражений екстремальний характер, найкращим чином апроксимація здійснюється поліноміальним трендом другого порядку, а точка мінімуму відповідає покриттю витрат обіговими коштами – 1,27.

Тому, якщо витрати досліджуваних підприємств у 2003 р. станови-

ли 77858,0 тис. грн., необхідних обігових коштів для обслуговування виробництва потрібно 98879,6 тис. грн. Тоді, як на початок 2004 р. сума обігових коштів становила 70599,7 тис. грн.

Отже, нестача 28279,8 тис. грн. обігових коштів перешкоджає в певній мірі сталому розвитку житлового господарства м.Харкова, а це обумовлює необхідність пошуку додаткових фінансових ресурсів.

1.Бабасв В.М., Шутенко Л.М., Семенов В.Т., Маляренко В.А., Карпушин Е.І. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства // Міське господарство України. – 2003. – №3. – С. 2-7.

2.Дзяд О.В. Формування ринкових відносин у житловому секторі економіки України: Дис... канд. екон. наук: 08.01.01. – Д., 1999. – 165 с.

3.Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): Автореф. дис...канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 1998. – 16 с.

4.Качала Т.М. Територіальна організація житлово-комунального господарства України: методологія, практика та механізм регулювання: Дис... д-ра екон. наук: 08.10.01. – К., 2002. – 554 с.

5.Крамаренко Г.О. Організаційно-економічний механізм управління житлово-комунальним комплексом: Автореф. дис...д-ра екон. наук: 08.06.01 / НАН України; Інститут економіки промисловості. – Д., 1998. –36с.

6.Онищук Г.І. Міський комплекс України: теорія та практика розвитку: Автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.10.01 / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К., 2002. – 38с.

7.Руль Н.В. Социально-рыночный подход в формировании тарифов и прибыльности жилищно-коммунальных услуг на предприятиях с монопольным характером деятельности: Дис... канд. екон. наук: 08.10.03. – Х., 1997. – 199 с.

8.Сиротяк Р.М. Аналітичне забезпечення менеджменту житлово-комунальних підприємств у перехідній економіці (на прикладі житлово-комунальних підприємств західного регіону України): Дис... канд. техн. наук: 08.06.04. – Л., 1998. – 297 с.

9.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

Отримано 01.04.2005

УДК 388.9

Г.В.ВЫСОЦКАЯ, канд. екон. наук, Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА
Харьковская национальная академия городского хозяйства

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОРОДСКОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Рассматривается налог на недвижимость как альтернатива имущественным налогам и налогу на землю в местные бюджеты.

Анализ нормативно-законодательной базы источников формирования местных бюджетов позволяет сделать вывод об отсутствии по-