

16.Решение SAP для предприятий водоснабжения и водоотведения [Електронний ресурс] / Офіційний сайт компанії SAP AG. – Режим доступу: [http://www.sap.com/cis/pdf/SAP\\_for\\_Util\\_water.pdf](http://www.sap.com/cis/pdf/SAP_for_Util_water.pdf).

*Отримано 17.09.2012*

УДК 338-KX

О.В.ШКУРКО

*Харківська національна академія міського господарства*

## **СИСТЕМНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТАРИФІВ НА УТРИМАННЯ БУДИНКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

Розкривається негативний вплив недооцінки інфляції на фінансову забезпеченість діяльності житлово-експлуатаційних підприємств.

Раскрывается негативное влияние недооценки инфляции на финансовую обеспеченность деятельности жилищно-эксплуатационных предприятий.

Negative influence of inflation on financial activity of the housing enterprises reveals.

*Ключові слова:* тариф, квартплата, інфляція, житлове господарство, ремонт, недофінансування, послуги.

Сучасна організація економічних відносин у житловому секторі економіки характеризується рядом системних недоліків, без усунення яких нормалізація діяльності житлово-експлуатаційних підприємств, підвищення надійності і якості їх роботи, а також забезпечення стабільної вартості надаваних населенню послуг зустрічається з великими проблемами. Відсутність системності тут яскраво проявляється при формуванні й функціонуванні тарифів по квартплаті. У діючій практиці щодо формування тарифів по утримуванию будинків і прибудинкових територій утвердилася думка, що головне тут – методично бездоганна розробка «економічно обґрунтованого тарифу». При цьому не враховується, що цілком обґрунтований тариф на будь-яку дату в умовах ринкових відносин згодом під впливом інфляції втрачає свою реальну вартість. Нехтування цим чинником закладає підґрунтя для системного недофінансування витрат на утримання житлового комплексу.

Проблеми ефективності управління фінансами у житлового господарства досліджувалися в окремих наукових працях А. Є. Ачкасова, Н. О. Гури, Т. М. Качали, Г. І. Онищука, О.М.Тищенко, Т.П. Юр'євої [1-5] та ін.

Разом з тим відсутність системного підходу до наукового обґрунтування упровадження ринкових механізмів фінансування житлової сфери суттєво загальмувала темпи розвитку реформи.

Метою статті є розкриття негативного впливу недооцінки чинника інфляції на тарифоутворення і фінансову забезпеченість діяльності житлово-експлуатаційних підприємств.

Недосконалість діючої системи фінансування житлового господарства можна представити на схемі, що показана на рис. 1. Схема має три блока. Перший блок характеризує обсяг та структуру фінансування житлового фонду (умовно) у перший рік його експлуатації. На початку року для даного ЖЕП був уведений економічно обґрунтований тариф в розмірі  $T_n$ . Відповідні номінальні доходи на перший рік будуть становити

$$D_n = T_n \cdot P, \quad (1)$$

де  $T_n$  – номінальний тариф на один м<sup>2</sup> житлової площі. (Він був затверджений на початку першого року. Цей тариф не буде переглядатися три роки. Новий економічно обґрунтований тариф, виходячи з діючих цін на кінець третього року, вводиться з початку четвертого року);  $P$  – загальна житлова площа, що знаходиться в експлуатації житлово-експлуатаційного підприємства (ЖЕП).

На блоках рисунку 1 букви з позначками мають такі значення:

$A$  – витрати на утримання прибудинкової території, вивіз твердих побутових відходів і ліквідацію поточних відказів у будинковому обладнанні;

$B$  – нарахування соціальних внесків;

$C$  – витрати на управління ЖЕП;

$D$  – витрати на поточний ремонт будинків;

$E$  – сума недофінансування житлового фонду в результаті не проведення дисконтування тарифу по квартплаті (кумулятивна сума недофінансування житлового фонду з кожним роком збільшується);

$W$  – відновна вартість житлового фонду;

$G$  – недоремонт (фізичний знос) житлового фонду (в результаті недофінансування кумулятивний недоремонт (фізичний знос) житлового фонду з кожним роком збільшується);

$F$  – остаточна вартість житлового фонду (остаточна вартість житлового фонду у зв'язку з недоремонтом зменшується більш високими темпами, ніж при нормальних умовах експлуатації будинків).

Позначки 1, 2 та 3 при цих буквах означають порядковий номер року.

Вважається, що номінально отримані доходи ЖЕП за перший рік будуть дорівнювати фінансовим надходженням  $\Phi_1 = D_n$ . Проте, в результаті інфляції, реальна вартість фінансових надходжень завжди буде  $\Phi_1 < D_n$  і становить

$$\Phi_1 = T_n / (1 + \epsilon) \cdot P, \quad (2)$$

де  $\epsilon$  – коефіцієнт дисконту.

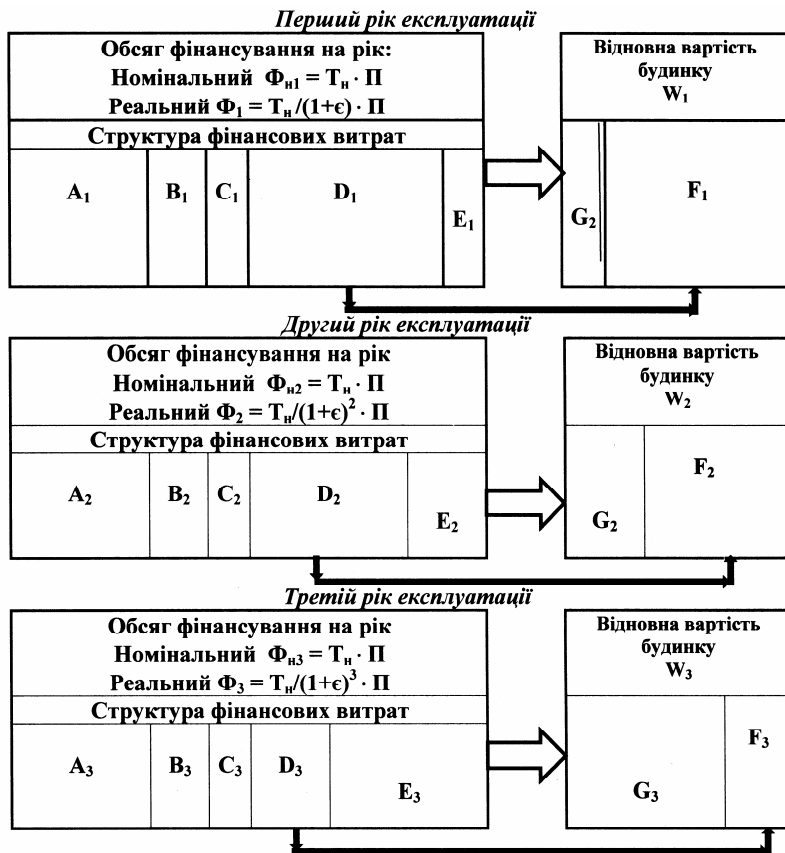


Рис. 1 – Схема зміни структури фінансування житлового фонду в результаті не проведення дисконтування тарифу по квартплаті

Розглянемо приклад. Допустимо, що загальна житлова площа ЖЕП складає  $100\,000\text{ м}^2$ . Встановлений тариф на початок року за місяць становить  $2\text{ грн. / м}^2$ . Коефіцієнт дисконту –  $0,1$  (при рівні інфляції за рік –  $10\%$ ).

#### Рішення

1. Визначаємо розрахунковий дохід на перший рік

$$D = T \cdot \Pi \cdot 12 = 2\text{ грн.} \cdot 100\,000\text{ м}^2 \cdot 12\text{ місяців} = 2\,400\,000\text{ грн.}$$

2. Дисконтуємо суму доходу

$$\Phi_1 = T / (1 + 0,1) \cdot \Pi \cdot 12 = 2\text{ грн.} / (1 + 0,1) \cdot 100\,000\text{ м}^2 \cdot 12\text{ місяців} = 2\,181\,818\text{ грн.}$$

3. Розраховуємо суму недофінансування за перший рік  
 $E_1 = D - \Phi_1 = 2\,400\,000 - 2\,181\,818 = 218\,181,8$  грн.
4. Аналогічно сума недофінансування за другий рік буде становити  
 $E_2 = 2\,400\,000 - 2\,400\,000/(1+0,1)^2 = 416\,528,9$  грн.
5. Недофінансування за другий рік буде  
 $E_3 = 2\,400\,000 - 2\,400\,000/(1+0,1)^3 = 596\,84,45$  грн.
6. Отже, за три роки недофінансування буде складати  
 $218\,181,8 + 416\,528,9 + 596\,844,5 = 1\,231\,555$  грн.

Результати системного нехтування своєчасним проведенням індексації тарифів по квартплаті можна наглядно проілюструвати у графічній формі. На рис. 2 на основі статистичних даних Харкова за період з 1995 по 2010 роки показана динаміка індексів інфляції споживчих цін (А), зростання тарифів по квартплаті (Б) та недофінансування витрат на утримання житлового фонду (С). Наведені на рисунку ряди динаміки свідчать, що протягом п'ятнадцяти років мало місце перманентне відставання тарифів по квартплаті від індексів інфляції споживчих цін.

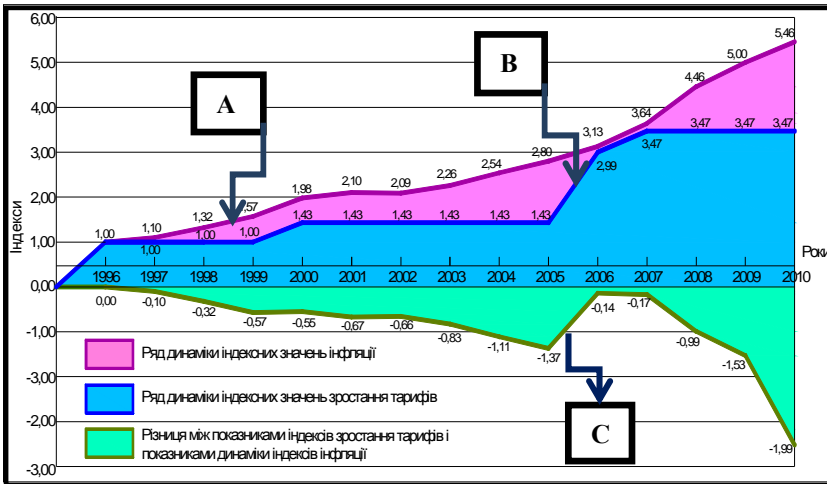


Рис. 2 – Ряди динаміки індексів зростання тарифів, динаміки індексів інфляції та недофінансування житлово-експлуатаційних підприємств Харкова за період з 1995 по 2010 роки

В офіційній інформації сайту Харківської міської ради значилося, що в цей період без проведення індексації діяли тарифи з квартирної плати (плати за утримання житла), затверджені розпорядженням Харківської обласної державної адміністрації від 28.04.1999 р. № 344 із

змiнами, внесеними розпорядженням вiд 10.05.2000 р. № 422, за один м<sup>2</sup> загальної площi у таких розмiрах:

- для житлових будинкiв, обладнаних лiфтами, 0,37 грн. в мiсяць;
- для житлових будинкiв без лiфтiв – 0,28 грн. в мiсяць.

За 6 рокiв, що минули з моменту затвердження тарифiв, вiдбулися значнi змiни в структурi i розмiрах собiвартостi утримання житлового фонду. Мiнiмальна заробiтна плата за цей перiод збiльшилася майже в 4,5 рази (з 74 грн. до 332 грн.), а середньомiсячна заробiтна плата працiвникiв житлового господарства за цей же перiод зросла в 3,3 рази.

Низька заробiтна плата призвела до надзвичайно високої плинності кадрiв та неукомплектованостi штатного персоналу. Нормативна чисельнiсть працiвникiв житлово-експлуатацiйних пiдприємств мiста (13453 чол.) була укомплектована лише на 55,5 % (7473 чол.), в тому числi нормативна чисельнiсть двiрникiв вiдповiдно лише на 46 % (при нормi 5189 чол. фактично працювало 2395 чол.), слюсарiв-сантехникiв – на 54 % (при нормi 1899 чол. фактично працювало 1025 чол.).

Незважаючи на щорiчний прирiст житлового фонду комунальної власностi за рахунок прийняття вiдомчого житла, чисельнiсть працiвникiв житлового господарства з року в рiк скорочувалася. З моменту затвердження тарифiв (1999 р.) житловий фонд мiста збiльшився на 17,6 % , а за цей же час фактична чисельнiсть працюючих в житлово-му господарствi зменшилась на 18,1 %.

У зв'язку з iнфляцiйними процесами протягом шести рокiв у п'ять разiв вирости цiни на основнi ремонтно-експлуатацiйнi матерiали. В рамках тих доходiв, якi формувалися на базi тарифiв, що були затвердженi в 1999 році (0,37 i 0,28 грн. за м<sup>2</sup> в мiсяць), житлові пiдприємства мали змогу закупити матерiали i запаснi частини для проведення ремонтних робiт в обсязi лише 5-10% вiд потреби.

Роками не здiйснювався ремонт пiд'їздiв. Не виконувався в необхідних обсягах пiдтримуючий ремонт у ветхих та аварiйних житлових будинках, що створювало загрозу для безпечного проживання в них мешканцiв.

Необхiдно також вказати на те, що перегляд тарифiв по квартплатi у мiстах України проводиться несистемно один раз в декiлька рокiв. Ця обставина об'єктивно, в умовах iнфляцiї, усугублює незадовiльний фiнансовий стан житлово-експлуатацiйних пiдприємств. Слiд при цьому зазначити, що з причин браку бюджетних асигнувань недофiнансування житлово-експлуатацiйних пiдприємств накопичується i нiяким чином не компенсується. В результатi з року в рiк розмiри грошових та матерiальних витрат на технiчне обслуговування та поточний ремонт iнженерного обладнання будинкiв значно менше нормативних, що в

решті решт призвело до надмірного фізичного зносу систем водопостачання та опалення житлових будинків і непродуктивного збільшення втрат ресурсів, які в декілька разів перевищують відповідні показники у житлових будинках країн Європи (рис. 3).



Рис. 3 – Порівняльні середні показники втрат ресурсів у житлових будинках України та країн Європи

Поряд з негативним впливом ігнорування інфляції на визначення необхідних фінансових ресурсів для діяльності житлово-експлуатаційних підприємств нині значним недоліком тарифоутворення в житловому господарстві слід вважати нарахування розміру прибутку від собівартості експлуатаційних витрат на утримання будинків. Такий метод не може стимулювати економію експлуатаційних витрат. Навпаки, в результаті безгосподарської діяльності при збільшенні втрат води, тепла та інших ресурсів, які у житлово-комунальному господарстві включаються до собівартості послуг, прибуток підприємства автоматично збільшується. Зрозуміло, що нарахування прибутку від собівартості виключає можливість дати правильну оцінку економічної ефективності функціонування господарської діяльності житлово-експлуатаційних підприємств.

Доречно у зв'язку з цим відмітити, що для нейтралізації негативно-го впливу затратного принципу на вартість послуг у житлово-комунальних підприємствах Англії, Канади, Японії ще з початку 90-х років минулого століття набув широкого розповсюдження метод, за яким норма прибутку встановлюється не від собівартості послуг, а від

справедливої вартості активів підприємств «Regulatory Asset Base» – скорочено RAB (у перекладі на українську мову «Регуляторна база активів – РАБ»). Система РАБ, на відміну від витратного механізму, передбачає встановлення норми прибутку на регуляторну базу активів та зниження ступеню залежності між встановленим тарифом та витратами підприємства, що забезпечує для суб'єктів господарської діяльності формування стимулів до скорочення витрат аналогічні тим, що діють в конкурентному середовищі. Але щоб застосувати стимулюючу систему у вітчизняних житлово-експлуатаційних підприємствах необхідно визначитися з методами розрахунку ефективності експлуатації житлових будинків, оцінки їх ринкової і справедливої вартості та зміни корисності.

1. Ачкасов А.Е. Управление объединениями совладельцев многоквартирного дома (кондоминиумами) / А.Е. Ачкасов, И.Н. Васильева, А.В. Васильев. – Х.: ХНАГХ, 2009. – 220 с.

2. Гура Н.О. Фінансові витрати: нова концепція визначення та порядок капіталізації / Н.О. Гура // Фінанси України, № 12. – 2010. – С. 89-96.

3. Качала Т. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в контексте регионального развития. Экономика Украины. – К.: Изд-во «Преса України». – № 10. – 2010. – С. 84-93.

4. Онищук Г.І. Соціально-економічні особливості житлово-комунальної сфери міського господарства / Г.І. Онищук // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. – Київ: Техніка, 2002. – Вип. 37. – С. 65-71.

5. Тищенко О.М. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи / О.М. Тищенко, М.О. Кизим, Т.П. Юр'єва, С.Ю. Юр'єва, І.В. Покуца. – Х.: «ІНЖЕК», 2008. – 368 с.

*Отримано 23.10.2012*

УДК 332.8

В.П.ПОЛУЯНОВ, д-р екон. наук, М.А.ГОЛОВЧАНСЬКА

*Автомобільно-дорожній інститут ДВНЗ «ДонНТУ», м. Горлівка*

## **ВИЗНАЧЕННЯ ПРІОРИТЕТНИХ ШЛЯХІВ ФІНАНСУВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Визначено шляхи залучення фінансових ресурсів у галузь ЖКГ України, проаналізовано можливості їх використання та визначено найперспективніші джерела фінансування діяльності житлово-комунальних підприємств.

Определены пути привлечения финансовых ресурсов в отрасль ЖКХ Украины, проанализированы возможности их использования и определены перспективные источники финансирования деятельности жилищно-коммунальных предприятий.

Ways of mobilization financial resources to the Ukrainian housing sector are determined; possibilities of their use are analyzed and promising sources of funding for housing and communal enterprises are identified.

*Ключові слова:* фінансові ресурси, житлово-комунальне господарство, інвестиції.