

Проблемні питання тарифоутворення у житловому секторі економіки

Шкурко О.В., ст. викл., Василевська Н.Є., к. е. н., доц., Харківський національний університет міського господарства

Актуальність невідкладного вирішення завдань з реформування діяльності підприємств житлово-комунального господарства обумовлена гостротою проблем, що накопичилися в цій галузі. Житлово-комунальне господарство є найбільш технічно відсталою галуззю економіки з багатьма проблемами, які останнім часом значно загострилися. Постійно погіршується стан житлового фонду. Близько 40 тисяч будинків (що складає приблизно 4 % житлового фонду України) належить до категорії старих і аварійних. На межі повної зупинки перебуває ліфтове господарство. Підприємства житлово-комунального господарства не мають вагомих економічних стимулів до оптимізації структури тарифів і зниження нераціональних витрат матеріально-технічних ресурсів. Організація економічних відносин у житловому секторі економіки до теперішнього часу 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 утримуванню 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 та ін .

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

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 змінами, внесеними розпорядженням від 10.05.2000 р. № 422, за один м² загальної площі у таких розмірах:

- для житлових будинків, обладнаних ліфтами, 0,37 грн. в місяць;
- для житлових будинків без ліфтів – 0,28 грн. в місяць.

За 6 років, що минули з моменту затвердження тарифів, відбулися значні зміни в структурі і розмірах собівартості утримання житлового фонду.

Мінімальна заробітна плата за цей період збільшилася майже в 4,5 рази (з 74 грн. до 332 грн.), а середньомісячна заробітна плата працівників житлового господарства за цей же період зросла в 3,3 рази.

Низька заробітна плата призвела до надзвичайно високої плинності кадрів та неукомплектованості штатного персоналу. Нормативна чисельність працівників житлово-експлуатаційних підприємств міста (13453 чол.) була укомплектована лише на 55,5 % (7473 чол.), в тому числі нормативна чисельність двірників відповідно лише на 46 % (при нормі 5189 чол. фактично працювало 2395 чол.), слюсарів-сантехніків – на 54 % (при нормі 1899 чол. фактично працювало 1025 чол.)

Незважаючи на щорічний приріст житлового фонду комунальної власності за рахунок прийняття відомчого житла, чисельність працівників житлового господарства з року в рік скорочувалася. З моменту затвердження тарифів (1999 р.) житловий фонд міста збільшився на 17,6 % , а за цей же час фактична чисельність працюючих в житловому господарстві зменшилась на 18,1 %.

У зв'язку з інфляційними процесами протягом шести років у п'ять разів вирости ціни на основні ремонтно-експлуатаційні матеріали. В рамках тих доходів, які формувалися на базі тарифів, що були затверджені в 1999 році (0,37 і 0,28 грн. за м² в місяць), житлові підприємства мали змогу закупити матеріали і запасні частини для проведення ремонтних робіт в обсязі лише 5-10% від потреби.

Роками не здійснювався ремонт під'їздів. Не виконувався в необхідних обсягах підтримуючий ремонт у ветхих та аварійних житлових будинках, що створювало загрозу для безпечного проживання в них мешканців.

Необхідно також вказати на те, що перегляд тарифів по квартплаті у містах України проводиться несистемно один раз в декілька років. Ця обставина об'єктивно, в умовах інфляції, усугубляє незадовільний фінансовий стан житлово-експлуатаційних підприємств. Слід при цьому зазначити, що з причин браку бюджетних асигнувань недофінансування житлово-експлуатаційних підприємств накопичується і ніяким чином не компенсується. В результаті із року в рік розміри грошових та матеріальних витрат на технічне обслуговування та поточний ремонт інженерного обладнання будинків значно менше нормативних, що в решті решт призвело до надмірного фізичного зносу систем водопостачання та опалення житлових будинків і непродуктивного збільшення втрат ресурсів, які уже в декілька разів перевищують відповідні показники у житлових будинках 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.

Для нейтралізації негативного 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»). Діюча методика «витрати плюс» дозволяє підприємствам ЖКГ враховувати в тарифі операційні витрати, амортизаційні відрахування та встановлений рівень рентабельності, то RAB-метод перетворює останній компонент цієї формули в рівень доходу на капітал (R). Цей дохід визначається двома складовими: регуляторною базою активів (RAB) компанії та регуляторною нормою прибутковості (r). Регуляторна база активів (RAB) визначається як справедлива вартість активів підприємства, які використовуються в регульованій діяльності, і може бути оцінена кількома способами: як ринкова вартість компанії, відновлювана вартість активів, дисконтуваний потік грошових коштів, балансова вартість або вартість заміщення активів. Тобто, фактично необхідно на підставі незалежної експертизи, провести оцінку основних фондів підприємств. Система РАБ 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.