

УДК 332.8

## ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН

Хом'як О.П.

*Дослідження ключових аспектів діяльності підприємств, що надають послуги з обслуговування будинків, споруд та прибудинкових територій станом на сьогодні значно актуалізуються за рахунок дії таких вагомих факторів, як суттєвий рівень зношеності основних виробничих фондів у цій сфері економічних відносин, вкрай низький рівень оплати праці, невідповідність рівня тарифів фактичним витратам на надання послуг тощо. Саме тому у статті акцентовано увагу на вивченні стрижневих проблем розвитку житлово-експлуатаційних підприємств з метою пошуку резервів підвищення рівня ефективності у фінансово-господарській діяльності цих суб'єктів господарювання.*

**Ключові слова:** житлово-експлуатаційні підприємства, прибудинкові території, ефективність.

### ВСТУП

На сучасному етапі розвитку продуктивних сил у нашій державі вкрай важливою проблемою для забезпечення належного рівня життя населення є необхідність формування раціональних правових, організаційно-методичних, фінансово-кредитних та маркетингових умов для діяльності житлово-експлуатаційних підприємств. Адже саме такі умови повинні сприяти реалізації основного завдання діяльності усіх без винятку підприємств житлово-комунального господарства – якісного задоволення потреб кінцевих споживачів. Разом з тим, забезпечення населення якісними послугами в умовах ринкової економіки залежить від можливостей споживачів оплачувати ці послуги. Важливо

пам'ятати, що зростання рівня тарифів значно знижує рівень життя в першу чергу молодих сімей, що не сприяє розширеному відтворенню людських ресурсів.

У процесі здійснення аналізу діяльності житлово-експлуатаційних підприємств необхідно враховувати систему принципів розміщення продуктивних сил, які вперше найбільш повно викладені у наукових працях Поповкіна В.А., до яких віднесено зокрема такі, як принцип обмеженого централізму, комплексності, оптимальності, збалансованості і пропорційності, варіантності, етапності, програмно-цільового розвитку. Особливості теоретико-методологічного забезпечення процесу підвищення ефективності територіального розміщення підприємств галузі житлового господарства були розглянуті у працях Качали Т.М. Подальшого розвитку ця проблема набула в наукових публікаціях Строкань Т.М. та Фашевського М.І., в яких основні принципи зведені до таких: забезпечення стабільності розвитку продуктивних

---

Хом'як Олександр Петрович, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки Тернопільської філії Європейського університету, тел.(067) 859-82-44, E-mail: dr\_sashan@mail.ru

сил, комплексності, єдності і мультиплікаційної залежності функціонування продуктивних сил.

Існуюча організація житлово-експлуатаційного господарства далека від досконалості: вона «не відповідає вимогам системного підходу, не реалізує повністю всі можливості місцевого самоуправління, а найголовніше – не приведена поки що у відповідність до вимог ринку і не дозволяє здійснювати ефективне регулювання та планування розвитку цього важливого сегмента сфери обслуговування» [6, с.2]. Тому з цієї точки зору важливо оцінити структуру управління та функції різноманітних органів відповідно до вимог ринкової економіки. Цей напрямок оцінки є одним із головних, але його реалізація ускладнена тим, що в країні в цілому не склалась поки що оптимальна структура управління відносинами у сфері обслуговування житлового фонду.

Метою дослідження є виявлення можливих резервів підвищення рівня задоволення потреб населення у послугах з обслуговування житла. При цьому, за рахунок дії мультиплікаційного ефекту повинно забезпечуватися стабільне підвищення рівня благополуччя населення та, відповідно, відтворення людських ресурсів.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Важливою проблемою при формуванні повної планової собівартості на етапі визначення економічно обґрунтованого рівня тарифів на послуги з обслуговування будинків, споруд та прибудинкових територій є неоднозначний підхід до визначення рівня фактичних витрат, суть якого полягає у простому сумуванні фактично понесених витрат за попередній (базовий) період. Як показує практичний досвід фінансово-господарської діяльності підприємств, що надають житлово-експлуатаційні послуги, таке сумування здійснюється із широкомасштабним допущенням значного рівня похибок, оскільки фактичні витрати цих підприємств у щоквартальних калькуляціях витрат обліковуються у тисячах гривень із заокругленням лише до одного знаку після коми. Це в кінцевому підсумку призводить до ситуації, коли визначений уповноваженим органом остаточний рівень тарифу є далеким від економічно обґрунтованого.

Окрім того, у відповідності до вимог чинного законодавства, зокрема Правил надання послуг з обслуговування будинків, споруд та прибудинкових територій, житлово-експлуатаційні підприємства повинні в обов'язковому порядку здійснювати щомісячний перерахунок розміру плати за надані не в повному обсязі послуги в розрізі відповідних статей погодженої Структури витрат в межах діючого тарифу. Цей перерахунок здійснюється із врахуванням обсягів фактично понесених підприємством витрат, що обліковуються у вище

згаданих калькуляціях. Таким чином, за рахунок некоректного заокруглення сум понесених витрат має місце широкомасштабне недонарахування сум перерахунків для кінцевих споживачів.

Специфічною особливістю проведення згаданих перерахунків у галузі житлово-комунального господарства є той факт, що коли йдеться про окремо взятого абонента, обсяги цих перерахунків не є значними. Однак, якщо врахувати ту обставину, що на обслуговуванні лише у одного підприємства може бути десятки тисяч, а подекуди і сотні тисяч квадратних метрів житлового фонду, то можна з упевненістю стверджувати про масштабній обрахунок кінцевих споживачів, на який держава не має жодних важелів впливу.

Причиною виникнення зазначених недоліків у порядку нарахування сум перерахунків, на нашу думку, є низький рівень кваліфікації відповідальних працівників житлово-експлуатаційних підприємств, який в свою чергу пояснюється надзвичайно низьким рівнем оплати їх праці, що, зрозуміло, не стимулює працевлаштування на посади економістів житлово-експлуатаційних підприємств персоналу з належним рівнем компетенції. З іншого боку, некоректність порядку заокруглення обсягів фактичних витрат зазначених підприємств обумовлюється інертністю системи управління комплексом житлово-комунальних послуг, яка не може своєчасно реагувати на зміни у потребах та інтересах кінцевих споживачів послуг.

Як відомо, Структура витрат в межах діючого тарифу передбачає чіткий перелік статей витрат, який запроваджується на загальнодержавному рівні (див. рис. 1). При цьому, рівень цих витрат встановлюється відповідними органами місцевого самоврядування індивідуально для кожного надавача послуг, з урахуванням особливостей технологічного процесу того чи іншого суб'єкта господарювання, як це і передбачено вимогами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Однак, при формуванні кожної із статей, як показує аналіз практичної діяльності вказаних суб'єктів господарювання, проведений автором під час реалізації контрольно-наглядових заходів (64 перевірки житлово-експлуатаційних підприємств), наявні певні проблеми як прикладного так і теоретико-методологічного характеру. З огляду на зазначене, розглянемо їх більш детально в розрізі кожної статті.

1. Прибирання сходових кліток та прибудинкових територій. При формуванні цієї статті витрат у житлово-експлуатаційних підприємств існують проблеми методологічного характеру, пов'язані із невідповідністю питомих норм витрат робочого часу на виконання тих чи інших операцій вимогам системи ринкових відносин, яка формується у нашій державі. Перегляд цих норм є вкрай важливим завданням і обумовлений їх застарілістю та недостатньою структурованістю.

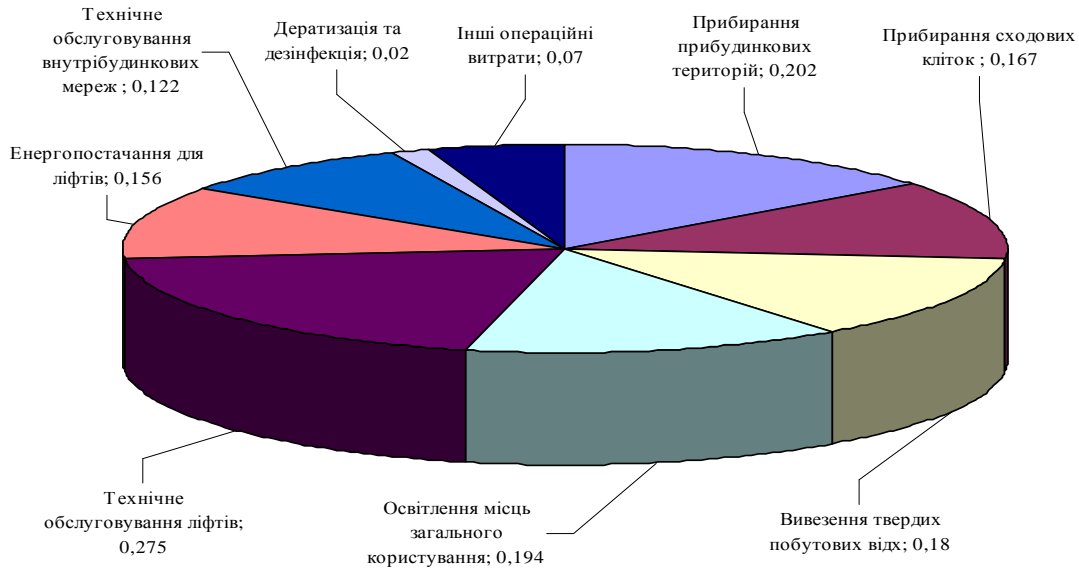


Рис. 1 Структура витрат в межах діючого тарифу на послуги з обслуговування будинків і споруд на прикладі м. Тернополя, грн.

2. Вивезення твердих побутових відходів. При формуванні витрат за цією статтею на етапі перегляду рівня тарифів на житлово-експлуатаційні послуги окремі уповноважені органи місцевого самоврядування (особливо у західних регіонах держави) пропонують виокремити вивезення ТПВ у окрему послугу, зменшивши повну планову собівартість послуг з обслуговування будинків і споруд та прибудинкових територій. Однак, на нашу думку, така інновація не є доцільною, оскільки з одного боку потребує значних капіталовкладень, а з іншого – зумовить виникнення цілого комплексу проблем організаційного та правового характеру.

3. Освітлення місць загального користування. Як показує аналіз практичної діяльності житлово-експлуатаційних підприємств, у вітчизняному законодавстві з незрозумілих причин станом на сьогодні на загальнодержавному рівні відсутній єдиний нормативний документ, який би регламентував питомі норми витрат малоцінних та швидкозношувальних предметів (МШП), розроблений спеціалізовано для сфери житлового господарства. Саме тому надавачі послуг формують витрати за цією статтею не виходячи з економічно обґрунтованого розрахунку, а з урахуванням фактичних даних за попередній (базовий) період. Такий підхід не у всіх випадках є правильним та об'єктивним.

4. Технічне обслуговування ліфтів. Слід зазначити, що витрати за цією статтею формуються лише для тих будинків, які фактично обладнані диспетчеризованими або ж недиспетчеризованими ліфтами. Відповідно, і загальний тариф на житлово-експлуатаційні послуги (квартирна плата) формується, як правило, за двома ставками – «для будинків з ліфтами» та «для будинків без ліфтів». При цьому, ключовою проблемою раціоналізації розрахунку витрат за цією статтею є наявність фактів включення надавачами послуг, які займаються

обслуговуванням ліфтів, у загальну структуру їх собівартості тих витрат, які згідно вимог чинного законодавства не можуть відшкодовуватися за рахунок тарифу, а повинні компенсуватися за рахунок коштів місцевого бюджету, або ж благодійних внесків. Так, наприклад, частими є випадки включення суб'єктами господарювання у структуру собівартості послуг з технічного обслуговування ліфтів витрат капітального характеру, що є прямим порушенням вимог пункту 2.16 Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150.

Тут слід зазначити, що ця проблема стала надзвичайно актуальною після ліквідації Кабінетом Міністрів України 28 березня 2011 року Державної інспекції з контролю за цінами, одним із повноважень якої було відстеження та недопущення таких фактів порушення вимог нормативно-правових актів.

5. Енергопостачання для ліфтів. Особливістю тарифоутворення при формуванні цієї статті є постійна зміна тарифів на послуги з електропостачання, що негативно впливає на забезпечення відповідності понесених житлово-експлуатаційними підприємствами витрат надходженням коштів від споживачів у вигляді квартирної плати. Адже, не дивлячись на те, що вартість послуг з електропостачання змінюється енергопостачальними організаціями щомісячно, рівень квартирної плати органами місцевого самоврядування переглядається в середньому один раз на два-три роки, що зумовлено чинниками перш за все політичного характеру.

6. Технічне обслуговування внутрібудинкових мереж холодного водопостачання та водовідведення. У багатьох населених пунктах нашої держави вказані мережі передано на обслуговування саме житлово-

експлуатаційним підприємствам, а послуги з постачання холодної води та відведення стоків та, відповідно, обслуговування мереж водопостачальними організаціями надаються лише до точки розподілу будинку. При цьому, ключовою проблемою є відсутність у суб'єктів господарювання, які надають житлово-експлуатаційні послуги, спеціалістів належної кваліфікації, що в основному зумовлено вкрай низьким рівнем оплати праці.

7. Дератизація та дезінфекція. Роботи в межах цієї складової комплексної послуги з обслуговування житлового фонду здійснюються, як правило, не господарським, а підрядним способом. Проте, якість зазначених робіт відповідальними установами санітарно-епідеміологічної служби контролюється не кожного разу під час їх проведення, а із певною періодичністю, що допускає можливість певних порушень.

8. Інші операційні витрати. Нормування таких витрат для житлово-експлуатаційних підприємств у нашій державі ускладнюється відсутністю належної нормативно-правової бази, яка б забезпечувала відповідну регламентацію процесу включення тих чи інших фактичних витрат до цієї статті.

Для реалізації основного завдання – створення умов для функціонування у безбитковому режимі суб'єктів господарювання у сфері житлово-експлуатаційного господарства необхідно проводити роботу щодо забезпечення реалізації наступних заходів:

- забезпечити прозорість процесу розробки тарифів на оплату послуг з обслуговування житлового фонду шляхом інформування населення через засоби масової інформації про склад витрат;

- створити в усіх районних адміністраціях відділи, які б безпосередньо займались питаннями функціонування та розвитку галузі не тільки у містах і селищах, а в сільських населених пунктах;

- посилити роботу щодо створення на місцях конкурентного середовища в сфері надання житлово-експлуатаційних послуг, провести демонополізацію галузі;

1. посилити роботу щодо реалізації договірних відносин та впровадити систему ліцензування і контролю за якістю наданих послуг;

2. посилити роль органів місцевого самоврядування в питаннях управління,

функціонування, забезпечення тарифної політики та забезпечення населення в повній мірі необхідними та якісними послугами;

3. впровадити механізми інвестиційного кредитування розвитку галузі під відповідальність органів місцевого самоврядування;

- передати управління житловим фондом на утримання та обслуговування реальним власникам, таким, як об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків, юридичним або фізичним особам, кондомініумам.

Впровадження цих заходів дасть можливість значно покращити систему надання послуг у цьому надзвичайно важливому сегменті економіки, відповідальність населення за утримання житлового фонду, визначить реальні обсяги необхідних послуг та економічно обґрунтовану їх вартість, посилить відповідальність як органів місцевого самоврядування, так і відповідальність надавачів послуг за якість послуг.

## ВИСНОВКИ

При розгляді питань соціальної ефективності функціонування житлово-експлуатаційних підприємств, необхідним є їх розгляд і як таких, що надають послуги, безпосередньо спрямовані на покращання умов праці та відпочинку населення. Відповідні показники, як правило, не піддаються об'єктивній вартісній оцінці і вимагають специфічних вимірників. Необхідно зазначити, що до показників соціально-економічної ефективності житлово-комунального господарства повинні бути віднесені наступні: 1) збільшення житлової площі та площі прибудинкових територій, що обслуговується; 2) величина житлової та загальної площі на одного мешканця; 3) зростання благоустрою житлового фонду внаслідок покращання його інженерного забезпечення та зниження фізичного зносу; 4) ліквідація перебоїв в тепло-, водо-, газо-, електропостачанні та проблем з водовідведенням; 5) вчасне вивезення твердих побутових відходів; 6) підвищення якості твердого покриття міських шляхів та тротуарів; 7) раціоналізація маршрутів та зростання комфортності перевезень громадян міським пасажирським транспортом; 8) утримання в належному стані міських зелених насаджень та ін.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» // Урядовий кур'єр. – 1997. – 24 травня, №111. – С. 4.
2. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» // Урядовий кур'єр. – 2004. – 3 серпня, №144. – С. 3.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 14.02.2002 р. № 139 “Про схвалення Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002–2005рр. та на період до 2010 року” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>
4. Андрушків Б., Кирич Н. Якщо власники квартир об'єднуються // Міське господарство України. – 2003. – №3. – С.20-21.
5. Бордюк Н. А у нас в квартирі газ, а у Вас? // Урядовий кур'єр. – 2001. – 7 січня. – С. 4.
6. Данилишин Б. Ілюзія та реаліт комунальної сфери // Урядовий кур'єр. – 2003. – 28 листопада. – С. 7.
7. Коваленко-Кужольна З.М. Вигідно: і державі, і працівнику, і споживачу... // Міське господарство України. – 2004. – №1. – С. 35-36.
8. Кравченко В. Житлова проблема – оголений нерв суспільства // Дзеркало тижня. – 2002. – 21 вересня. – С. 11.
9. Полуянов В.П. Проблемы рыночного реформирования водопроводно-канализационного хозяйства Украины // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – №3. – С. 31.-41.