

**ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА У
СВІТЛІ СУЧАСНИХ РЕФОРМ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ**

Серов О.О.

Стаття присвячена нинішньому стану житлово-комунального господарства України. Розглянуто основні проблеми, які привели ринок житлово-комунальних послуг до нинішнього стану. Проаналізовано фактори, що впливають на розвиток ЖКГ. Запропоновано основні напрями реформування ЖКГ, які приведуть до поліпшення якості життя населення.

Постановка проблеми. Сьогодні житлово-комунальне господарство України перебуває в стані стагнації. Житловий фонд, який був побудований ще в СРСР, вимагає постійного ремонту і модернізації. Багато внутрішньобудинкових інженерних мереж приходять в непридатність, що призводить до незабезпеченості мешканців будинків такими життєво-необхідними компонентами, як водопостачання, електропостачання, газопостачання. В умовах нестабільної економічної ситуації країни та підвищення цін на матеріали та обслуговування житлових будинків потрібно негайне підвищення тарифів на всі житлово-комунальні послуги. Низькі тарифи призводять до неможливості надання якісного обслуговування.

У зв'язку з тим, що підвищення мінімальної заробітної плати в країні на 2014-2015 рр. було заморожено, підвищення тарифів призводить до того, що незахищені верстви суспільства можуть бути не в змозі заплатити за надання необхідних послуг. Одним із способів вирішення цієї актуальної проблеми, на наш погляд, є перегляд і коректування законодавчої бази, що відповідає за регулювання житлово-комунальної сфери, а також підтримка всіх рівнів населення, як на законодавчому, так і на місцевому рівнях.

У зв'язку з цим, метою даного дослідження є виявлення основних факторів, які призвели житлово-комунальну сферу до нинішнього стану і аналіз можливих рішень щодо підвищення рівня життя населення.

Аналіз існуючого матеріалу. Сьогодні в Україні підприємства житлово-комунальної сфери часто змушують людей оплачувати послуги,

які ті фактично не отримують. Наприклад, при наданні послуг з теплопостачання та постачання гарячої води повинна підтримуватися певна температура теплоносія, але ця плата нерідко нараховується за нормативами, без урахування того, підтримувалася така температура чи ні. Завищеними є норми споживання холодної води. Багато послуг, які входять до квартирну плату, просто не надаються [1].

Така ситуація складається через збереження в нашій країні монополізованої системи експлуатації житла і надання житлово-комунальних послуг. Житлово-комунальні організації не мають реальних стимулів підвищувати якість надання послуг, знижувати їх вартість, а споживач, позбавлений можливості вибору, змушений платити за послуги, які він фактично не отримував.

Стан, у якому перебуває ЖКГ України сьогодні, нагадує ситуацію, яка склалася в країнах Центральної та Східної Європи в кінці минулого століття, коли реформування житлового сектора теж залишалося на периферії реформ [2]. Тим часом, лібералізація економіки і перехід до ринкової форми організації економічних відносин викликав у всіх країнах необхідність перегляду житлової політики. Реформи у сфері ЖКГ стали частиною економічних перетворень, але конкретні шляхи їх реалізації залежали від фінансових можливостей і напрямків економічних реформ в конкретній країні.

У той же час для всіх постсоціалістичних країн були характерні такі зміни:

- зрушення в структурі джерел фінансування житлового будівництва на користь приватного сектора;
- приватизація квартир;
- зміни в механізмах утримання житлового фонду та оплати за житлово-комунальні послуги.

Практично всі країни Центральної та Східної Європи, пройшли шлях реформування житлово-комунального сектора в процесі якого стикалися з проблемою зростання тарифів на комунальні послуги, які значно випереджали зростання доходів населення. Наприклад, в Угорщині тарифи на енергію, газ та інші види палива за 1991 - 2001 підвищилися в 14 Раз, у Польщі - в 18,5 рази [3]. У Чехії тарифи на комунальні послуги зростали не такими високими темпами, як в інших країнах, але в державі зростав рівень доходів населення, а також існували дотації підприємствам, що надають комунальні послуги, завдяки чому вдавалося балансувати співвідношення попиту і пропозиції на ринку

комунальних послуг. Крім того, відбувалася модернізація суб'єктів ринку, що надають послуги ЖКГ та удосконалення їх роботи.

Безперечно, у певних категорій громадян виникли труднощі з оплатою житлово-комунальних послуг. Щоб полегшити становище соціально-вразливих верств населення, у більшості країн були введені програми, що передбачають допомогу певним категоріям населення в оплаті житлово-комунальних послуг, виділялися цільові дотації. Вони надавалися домогосподарствам, які мають право на пільги.

Однак, кожна країна Східної Європи пройшла свій шлях і має певні особливості проведення реформ в ЖКГ. Так, у Польщі більша частина комунального житлового фонду є власністю і експлуатується місцевою владою (гмінами), які відповідно до Закону 1994 р. «Про оплату житла і тарифних пільг» мають значну свободу вибору в здійсненні політики в цій сфері. Цим Законом, зокрема, передбачається, що гміни можуть підвищувати комунальні тарифи з метою покриття витрат на утримання житлового фонду, одночасно надаючи певні пільги малозабезпеченим жителям за спеціальними програмами [4].

Безумовно, без реформування системи оплати житла місцева влада може фінансувати реконструкцію житлового фонду, але підвищення тарифів робить реформу дуже непопулярною для територіальної громади.

Основний матеріал. ЖКГ - одне з найважливіших і проблемних галузей економіки. Так як житлово-комунальна галузь є локальним ринком - вона забезпечує необхідні умови життя населення кожного регіону, які, у свою чергу, впливають на розвиток країни в цілому [5]. Незважаючи на те, що увага представників усіх рівнів влади зосереджено на ЖКГ, проблеми в галузі досі не усунуто, галузь залишається в критичному стані, якість житлово-комунальних послуг (ЖКП) населення оцінює як незадовільний.

Незадовільне становище в ЖКГ складалося десятиліттями і зумовлене низкою фундаментальних причин. Серед них можна виділити: недосконалість нормативно-правової бази, граничний рівень зносу об'єктів комунальної інфраструктури, і, як наслідок, висока вартість їх утримання. Незбалансованість тарифної політики з боку органів місцевого самоврядування призвела до додаткових витрат на підприємствах житлово-комунального комплексу. В умовах гострого фінансового дефіциту щорічно збільшується ветхий та аварійний фонд, підвищується рівень зносу комунікацій водопостачання, мереж і генеруючих потужностей, відповідальних за тепlopостачання. Плановий ремонт житлового фонду, мереж та обладнання практично повністю замінений на аварійно-відновлювальний.

Однією з найбільш істотних проблем ЖКГ є формування тарифів на житлово-комунальні послуги. Існуюча система тарифного регулювання сформована без урахування зацікавленості споживачів в якості послуг та оцінки їх платоспроможності, в результаті чого штучно занижуються тарифи, що створює реальну загрозу порушення роботи систем життєзабезпечення населення. У той же час однією з найболючіших проблем ЖКГ є саме зростання тарифів на житлово-комунальні послуги, при цьому щорічне їх зростання вище темпів зростання доходів населення, що і призводить до збільшення дебіторської заборгованості ЖКГ. У цій ситуації необхідна соціальна підтримка малозабезпечених сімей. Кількість сімей, що вимагають нарахування субсидій зростає. Якщо в 2014 році року кількість дзвінків громадян на урядову гарячу лінію з питань надання субсидій склало 11972, то за перший квартал 2015 їх кількість перевищила 50 000 [6]. Така ж ситуація складається в кожному окремому регіоні.

Згідно програми Розвитку ЖКГ на 2011-2014 роки, загальний обсяг інвестицій в ЖКГ становив 23365 млн. грн [7]. Реалізація цієї програми повинна була дозволити провести комплексне переоснащення та модернізацію підприємств ЖКГ з метою забезпечення поступового виведення з експлуатації аварійних житлових будинків, зменшення ресурсоспоживання, укомплектування багатоквартирних будинків будинковими приладами обліку гарячої та холодної води, тепла, забезпечення прозорості у формуванні тарифної політики на ЖКП. Однак, за даними міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України, не було виділено навіть половини необхідної для проведення повноцінних реформ суми [8].

Нами систематизовано основні чинники, які впливають на розвиток ЖКГ:

- формування тарифів на послуги ЖКГ та визначення порогів їхнього зростання;
- наявність необхідних ресурсів і рівень їх використання;
- адресна підтримка малозабезпечених верств населення;
- стан об'єктів житлової та комунальної інфраструктури;
- рівень технологій та організації процесів виробництва та обслуговування об'єктів ринку ЖКГ;
- збільшення інвестиційної привабливості комплексу;
- підвищення рівня обслуговування населення.

Згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» тарифи діляться за порядком затвердження на кілька груп [9].

До першої групи належать такі види послуг, як електрозабезпечення та газозабезпечення населення. Дані тарифи розраховуються і встановлюються національною комісією, що здійснює регулювання у сферах енергетики і комунальних послуг (НКРЕКУ). Підвищення цін на ці тарифи може бути, в першу чергу, обумовлено інфляцією і девальвацією національної валюти.

До другої групи належать тарифи, які встановлюються органами місцевого самоврядування для надання на певній території. До таких тарифів відносять плату за користування водопостачанням та водовідведенням, гарячою водою, утримання будинків і прибудинкових територій, технічне обслуговування ліфтів та вивезення ТПВ.

До третьої групи відносяться тарифи, які встановлюються безпосередньо організацією, що надає послуги на договірній основі, без погодження з органами місцевого самоврядування. В Одесі до таких тарифами можна віднести, наприклад, договірну ціну за прибирання прилеглої до гаражу території.

У жорстких умовах економічної кризи в Україні дуже різко встає питання про підвищення цін на всі групи тарифів. У першу чергу це обумовлено інфляцією і девальвацією, темпи яких перевищили 250% щодо 2013 року [6]. Підвищення цін на імпорту продукції призводить до того, що діючі тарифи перестають окупати витрати на надання послуг.

Так, наприклад, розрахунок витрат на СДПТ проводиться згідно постанови КМУ від 1.06.2011 р №869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги». Крім цього, в галузях ЖКГ для кожного виду послуг є свої норми, які регулюються міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України. Для послуг з утримання будинків та прибудинкових територій такі Норми регламентуються Наказом № 603 від 25.12.2013, чинним до сьогоднішнього дня. Відмінною особливістю даного наказу є помилка, допущена при вказівці нормативної прибиральної площі двірників, що призвела до неможливості використання даної норми і обов'язковому використанню альтернативної норми часу, яка, на нашу думку, є менш об'єктивною і зручною.

Вкрай важкий стан склався у підприємств, що займаються обслуговуванням житлового фонду і прилеглої до нього території. У першу чергу це стосується міст, в яких житловий фонд складається з старих будівель 1950-1990 років. Основна проблема полягає в тому, що тарифи на ці послуги були розраховані з урахуванням старих цін і накладних витрат. Тарифи на утримання будинків та прибудинкових

територій (СДПТ) в Одесі та Чернігові були встановлені в 2008 році, в Києві - в 2012 році, в Іллічівську - в 2009 році.

На даний момент підприємства, які працюють за застарілими тарифами, є збитковими. Отримання збитку в першу чергу обумовлено тим, що діючі тарифи по СДПТ не покривають фактичних витрат на утримання будинків та прибудинкових територій. Викликано це тим, що з моменту введення в дію тарифів, більш ніж у два рази збільшилася мінімальна заробітна плата, зросла вартість енергоносіїв, матеріалів, послуг. Крім цього, комунальні підприємства несуть витрати при виконанні таких послуг, не закладених у тариф, як полив територій, вивезення великогабаритного сміття, прибирання територій, які не увійшли до розрахунок тарифу, проте знаходяться на підконтрольній підприємству території.

Приведення тарифів у відповідність з новими цінами і зарплатами в більшості випадків є неможливим. Причиною даного явища є те, що на старий житловий фонд відсутні технічні паспорти, які потрібні для затвердження нових тарифів. Внаслідок відсутності в структурі діючих тарифів рентабельності, покупка технічних паспортів, по-перше, є неможливою через дорожнечу, а по-друге, незаконною, тому що це не закладено в тарифі.

Наслідком перерахованих вище факторів є неможливість комунальними підприємствами надати закладені в тариф послуги в повному обсязі і належної якості. На нашу думку, для вирішення існуючих проблем, необхідно провести комплексну реформу всього ЖКГ, а також переглянути існуючі документи, що визначає порядок і норми розрахунку тарифів.

Можна виділити наступні основні напрями реформування:

- формування державної житлово-комунальної політики;
- моніторинг з боку державних і муніципальних органів діяльності природних монополій на ринку комунальних послуг;
- вдосконалення системи фінансування ЖКГ та оплати житла і комунальних послуг та системи соціального захисту населення;
- реформування тарифної політики;
- розвиток конкурентного середовища на ринку ЖКП;
- впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів на конкурсній основі;
- вдосконалення системи управління сфери ЖКГ;

– технічне переоснащення ЖКГ, наближення до вимог Європейського Союзу і т.д.

Висновки. Проаналізувавши нинішній стан ЖКГ можна зробити висновок, що воно вимагає негайного втручання, як на вищих рівнях влади, так і на рівні місцевого самоврядування.

Найбільш пріоритетним, на наш погляд, завданням є демонополізація окремих сегментів комунального господарства. Діяльність таких природних монополій, як Обленерго, Облгазів, водоканалів повинна контролюватися органами Антимонопольного комітету України і строго регулюватися усіма рівнями влади. Підприємства, що займаються обслуговуванням житлового фонду, повинні всіляко підтримуватися і контролюватися органами місцевого самоврядування. Крім субсидій, що виділяються неплатоспроможним верствам населення, міська громада також повинна надавати цільову фінансову допомогу на ремонтні роботи найбільш застарілого житлового фонду. Необхідною умовою для розвитку цієї галузі також є перегляд нормативної бази тарифоутворення, без чого неможливе надання підприємствами всіх послуг у повному обсязі.

Ще одним виходом зі сформованої ситуації може бути проведення взаємозаліку для мешканців. Як відомо, ремонтні роботи аварійного і старого фонду вимагають великих грошових витрат, для покриття яких можна поєднати зусилля комунальних підприємств, мешканців будинку та інвесторів.

На наш погляд, найбільш продуктивним виходом зі сформованої ситуації буде розробка конкретної державної програми з розвитку ЖКГ на 2016-2020 роки рр. з урахуванням перерахованих вище проблем.

Література

1. Баранов А., Жилищно-коммунальное хозяйство: время перемен [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/amc/control/uk/publish/article?showHidden=1&art_id=58442&cat_id=47051&ctime=1202807545526
2. Самойленко В.С., Развитие ЖКХ: зарубежный опыт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2009-1/doc/5/07>
3. Лучкина Л., Жилищный сектор в постсоциалистических странах Европы / Л. Лучкина // Мировая экономика и международные отношения. – 2004. – № 3. – С. 89–95.

4. Лучшие инновационные практики в местном самоуправлении, международный опыт [Текст]: в рамках сотрудничества с программой АМР США «Реформирование тарифов и реструктуризация коммунальных предприятий в Украине» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.auc.rql.net.ua/uk/icma/dosvid/zmist.html>
5. Серов О., Аналіз локальних ринків та їх проблем в умовах економічного кризису в Україні./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №60. – с. 171-180.
6. Офіційний сайт міністерства статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
7. Програма економічних реформ України на 2010-2014 гг. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zn.ua/img/st_img/2010/800/all.doc.
8. Офіційний сайт міністерства регіонального розвитку, будівництва і ЖКГ України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>
9. Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

Abstract

Serov A.

Problems of housing and communal services during current economic reform in Ukraine

The article is devoted to the current state of housing and communal services of Ukraine. The basic problems that have led the market of housing and communal services in the current state are founded. The factors affecting the development of housing and communal services are analyzed. The main directions of reforming housing and communal services that will lead to improved quality of life are proposed.