

## ВИКОРИСТАННЯ РИНКОВИХ МЕХАНІЗМІВ ДЛЯ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ В УКРАЇНІ

Лисюк В.М., Серов О.О.

---

*Стаття присвячена дослідженню існуючих проблем житлово-комунального господарства України. У статті визначено найбільш суттєві проблеми ЖКГ, дані узагальнені витрати на утримання житлового фонду, розкриті проблемні пункти, з яких складається тариф на СДПТ. Запропоновано можливі шляхи вирішення проблемних моментів галузі. Обумовлена необхідність термінового реформування галузі і неефективність реформ, які проводяться в наш час.*

**Постановка проблеми.** Про проблему ринкових відносин у сфері забезпечення необхідних потреб населення сказано дуже мало. На перші місця в таких потребах можна поставити потреби в їжі, житлі і теплі, одязі, затишок і комфорт [1]. Переважна більшість з цих потреб знаходять своє задоволення на місцевих – локальних ринках. До цих ринків можна віднести такі, як ринки продовольчих товарів, послуги громадського харчування, ринки житла і житлових послуг, предмети гардероба, меблів і ремонту житла, тощо.

Сьогодні житлово-комунальне господарство України перебуває в стані стагнації [2]. Житловий фонд, який був побудований ще в СРСР, вимагає постійного ремонту і модернізації. Багато внутрішньобудинкових інженерних мереж приходять в непридатність, що призводить до незабезпеченості жителів будинків такими життєво необхідними компонентами, як водопостачання, електропостачання, газопостачання. При цьому слід зазначити, що стан основних фондів житлово-комунального господарства досяг рівня, при якому вже в найближчому майбутньому буде неможливо запобігти техногенним аварії [3]. У умовах нестабільної економічної ситуації в країні і підвищення цін на матеріали і обслуговування житлових будинків потрібне негайне підвищення тарифів на всі житлово-комунальні послуги. Низькі тарифи призводять до неможливості надання якісного обслуговування. Нинішні розцінки – в середньому 1.42 грн / м<sup>2</sup>. – діють з 2008 р. і давно нерентабельні [4].

**Основний матеріал.** У світлі останніх реформ житлово-комунального господарства, що відбуваються на території України, найбільш істотною є необхідність передачі будинків комунальної власності в управління товариству співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Кінцевою метою цієї реформи є ліквідація комунальних підприємств, які в даний момент обслуговують житлові будинки і передача цих будинків на баланс ОСББ. Однак, варто зазначити, що на даний момент такі комунальні підприємства також займаються вирішенням ряду проблем міської громади, що виходять за рамки поняття «обслуговування житлового фонду».

До таких проблем слід відносити:

— прибирання «безхазяйних» територій - тобто тих, які не ввійшли в розрахунок тарифу на утримання будинку та прибудинкової території (СДПТ), однак які знаходяться на підконтрольній підприємству території. Такими територіями можуть виступати занедбані санаторії, приватні сектори,

трансформаторні підстанції та інші об'єкти, що знаходять на прибудинковій території;

— полив території. Ця послуга не входить в тариф на СДПТ, однак, необхідність поливу території є однією з першочергових у літній період;

— підрізання, а також інші види робіт з деревами для приведення їх у належний санітарний стан. Ще одна необхідна для безпечної життєдіяльності жителів міста послуга, яка не входить в тариф на СДПТ, однак вимагає великих фінансових витрат;

— вивезення великогабаритного сміття також є необхідною жителям міста послугою, тому що великі його нагромадження перешкоджають проїзду або навіть проході по прилеглий прибудинковій території. Крім того, слід зазначити, що необхідно не тільки вивезти сміття, а також поховати його на звалищі, що також вимагає витрат підприємства;

— утримання дитячих та спортивних майданчиків також лежить непосильним тягарем на плечах комунальних підприємств. Особливістю даного виду робіт є той факт, що незадовільний стан дитячої або спортивного майданчику може призвести до травм, або навіть летального результату людей, що використовують дане спорудження. З огляду на те, що у обслуговують житловий фонд комунальних підприємств в штатному розкладі відсутні працівники, які можуть інспектувати, складати дефектні акти, а також проводити ремонт подібних інженерних споруд, можна зробити висновок, що більшість існуючих дитячих і спортивних майданчиків не перебувають в кращому стані. Косметичний ремонт є єдиною можливістю обслуговувати вищевказані інженерні об'єкти. А також, природно, ці витрати не входить в тариф на СДПТ і лягають виключно на підприємство;

— відсутність технічних паспортів на житлові будинки є ще однією істотною перешкодою оптимальному функціонуванню підприємства. В силу дорожчечі їх виготовлення (від 20 до 60 тис. грн.) за один техпаспорт, підприємство не може зробити це саме. Однак, в цьому році Одеська міська рада вирішила виділяти гроші на виготовлення технічних паспортів з метою подальшої передачі їх на баланс ОСББ [5].

Основним джерелом доходу КП «ЖКС» на даний момент є оплата людьми рахунків за утримання будинку та прибудинкової території. Дана стаття доходу становить приблизно 80% від загальної суми річного доходу підприємства.

Решта 20% підприємство отримує за допомогою таких джерел:

- повернення експлуатаційних витрат з орендарів нежитлових приміщень;
- повернення експлуатаційних витрат з орендарів внутрішньобудинкових електромереж;
- за використання підвальних приміщень в приватних цілях;
- оплата за використання нежитлових приміщень;
- обслуговування юридичних осіб, які дислокуються на ввіреній підприємству території;
- оплата за утримання території, прилеглої до приватних гаражів;
- оплата за використання сараїв;
- за доставку рахунків ГЕРЦ до кінцевого споживача;
- оплата за послуги асенізації;
- за використання підсобних приміщень;
- інші доходи.

Найбільш істотними з перерахованих вище статей доходу є повернення експлуатаційних витрат з орендарів нежитлових приміщень в розмірі 11%, оплата за утримання території, прилеглої до приватних гаражів в розмірі 3%, повернення експлуатаційних витрат з орендарів внутрішньобудинкових електромереж в розмірі 2%. Все інше становить не більше 4% доходу комунального підприємства.

При цьому слід зазначити, що, крім власного доходу, такі підприємства отримують бюджетні дотації. Приблизний список інвестиційних програм, що дотуються з міського бюджету, щорічно складається з 11 пунктів і включає в себе:

- утримання безхазяйних територій, що знаходяться на підконтрольній підприємству території;
- утримання територій, які не оплачуються населенням, тобто не ввійшли в тариф при його розрахунку з різних причин;
- полив прибудинкової території;
- вивезення великогабаритного сміття з прибудинкової території, яку обслуговує підприємством;
- знесення, підрізка та розпилювання дерев, що знаходяться на прибудинковій території, що обслуговується підприємством;
- утримання дитячих та спортивних майданчиків, які знаходяться на прибудинковій території, що обслуговується підприємством;
- покриття різниці між вартістю електроенергії, закладеної в тариф, і оплачуваної на даний момент;
- покриття різниці між вартістю таких комунальних послуг, як опалення, освітлення, водопостачання та водовідведення, які безпосередньо пов'язані з процесом надання послуг з утримання будинків і прибудинкових територій, які були закладені в тариф і які оплачуються на даний момент;
- утримання старого та аварійного фонду, мешканці якого звільнені від сплати тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій;
- покриття різниці між мінімальною зарплатою, закладеної в тариф і виплачується на даний момент.

Таблиця 1

Узагальнений розподіл витрат підприємства щодо складових тарифу

Складові тарифу	Відносна величина затрат
Прибирання прибудинкової території, підвалів, технічних поверхів, горищ	25 %
Прибирання сходових кліток	2 %
Технічне обслуговування ліфтів	2 %
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення та зливної каналізації, несучих і захисних конструкцій, столярних виробів, димовентканалів;	11 %
Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв і елементів зовнішнього благоустрою;	24 %
Дератизація, дезінсекція	1 %
Освітлення місць загального користування, підвалів, підкачування води, електроенергія ліфтів	10 %

З огляду на величезний обсяг необхідної дотації, міський бюджет не в силах повністю погасити потреби підприємства в додатковому фінансуванні. Неповне фінансування, зазвичай не більше 50% від зазначеного підприємством в бюджетному запиті, призводить до того, що підприємству доводиться витратити гроші, які можна було б витратити на таку необхідну річ, як поточний ремонт інженерних складових будинку, на ті статті витрат, на які відсутній бюджетне фінансування в повному обсязі.

Приблизний, відносний розподіл витрат підприємства щодо складових тарифу можна побачити в таблиці 1.

Решта 25% витрат підприємство витрачає на утримання адміністративно-керуючого і інженерно-технічного персоналів, а також на благоустрій території, витрати на який не входять до тарифу.

Виходячи з проведеного аналізу, можна сказати, що комунальні підприємства не тільки не отримують в повному обсязі необхідний для оптимального функціонування дохід, а й результативно витрачають отримані гроші.

Дивлячись на структуру базового тарифу на СДПТ можна відзначити, що близько 50% витрат в цій структурі займає поточний ремонт. Бачачи, що витрати за цією статтею не перевищують 25% всіх витрат підприємства, стає незрозуміло, куди йдуть гроші, яких бракує. Однак, в той же час слід зазначити, що так як тарифи на СДПТ в м. Одеса були введені в дію в 2008 р., витрати, закладені в тариф, не покривають фактичних витрат на утримання будинків та прибудинкової території. Це викликано більш ніж дворазовим збільшенням мінімальної заробітної плати, колосальним збільшенням вартості матеріалів, електроенергії, палива та інших, необхідних для роботи, речей.

Однак, слід також відзначити, що ЖКС має право перерозподіляти витрати в структурі тарифу, не перевищуючи при цьому загальну суму всіх складових [6]. За допомогою такого перерозподілу коштів комунальні підприємства надають найбільш необхідні, першочергові, послуги. Як можна побачити вище – такими послугами є:

- прибирання прибудинкової території, підвалів, технічних поверхів, горищ;
- поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв і елементів зовнішнього благоустрою;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення та зливної каналізації, несучих і захисних конструкцій, столярних виробів, димовентканалів;
- освітлення місць загального користування, підвалів, підкачування води, електроенергія ліфтів.

При цьому можна відзначити, що поточний ремонт конструктивних елементів будинку в даний момент виконується не погоджується з планом, а в разі поломки. Для прикладу можна взяти ремонт даху: норма поточного ремонту в рік - 10% даху. Відсутність ремонту даху протягом багатьох років, призводить до того, що в разі поломки, підприємство ремонтує ділянку даху, що перевищує встановлені 10%. Це говорить про те, що гроші на разовий великий ремонт беруться з грошових потоків від інших будинків.

**Висновки.** З огляду на кількість витрат комунального підприємства, які не входять до тарифу на СДПТ, хотілося б відзначити, що підприємству просто необхідні додаткові джерела доходу. На даний момент такими можуть стати наступні джерела [7]:

- стягування плати за використання інженерних мереж житлового будинку. Ними користуються такі компанії, як інтернет-провайдери, телевізійні компанії і т.д.

- стягування плати за оренду підвальних і горищних приміщень, де можуть бути встановлені «серверні», насоси підкачки води і т.д.;

- скорочення управлінського персоналу, утримання якого обходиться підприємству надзвичайно дорого і часткове збільшення окладів залишилися працівникам;

- стягування плати за обслуговування інженерних спорудження та архітектурних форм, які перебувають на підконтрольній підприємству території;

- отримання дотацій міської ради в повному обсязі.

Нами вже було згадано, що слід усвідомити необхідність цілеспрямованого стимулювання дослідження та розвитку локальних ринків як важливого чинника зміцнення регіональної і муніципальної економіки [8]. Все перераховане вище говорить про те, що негайне реформування цієї галузі житлово-комунального господарства просто необхідно провести в найкоротші терміни. При цьому масова передача будинків в управління ОСББ не тільки не вирішить проблему, а й може зробити її набагато серйозніше. На даний момент ніхто, крім підприємств, які обслуговують житловий фонд, не має досвіду в даній сфері, що може в свою чергу негативно позначитися на стані технічних вузлів і інженерних мереж житлового будинку.

## Література

1. Серов О., Аналіз локальних ринків та їх проблем в умовах економічного кризису в Україні./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №60. – С. 171-180.

2. Серов О., Проблеми житлово-комунального господарства у світлі сучасних реформ економіки України./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №62. – С. 148-156.

3. Инякин В.Н. Минимизация последствий техногенных аварий в жилищно-коммунальном хозяйстве / В.Н. Инякин, В.В. Шевченко // Экономика пром-сті. — 2010. — № 2. — С. 41-48.

4. Тариф на СДПТ вырастет в скором времени // Odessa.net. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.odessa.net/news/society/22819/](http://www.odessa.net/news/society/22819/)

5. Рішення Одеської міської ради від 16.03.2016 р. № 453-III «Про затвердження Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки» // Одеса: офіційний сайт міста [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://omr.gov.ua/acts/council/81347/>

6. Постановление Кабинета Министров Украины №869 от 11.06.2011 г. «Про обеспечение единого подхода к формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги» // "Офіційний вісник України" від 16 вересня 2011 року N 14 [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP110869.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP110869.html)

7. Серов О., Шляхи розвитку локального ринку житлово-комунального господарства./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №62. – с. 148-156.

8. Лысюк В.М., Серов А.О., Локальные рынки в системе национальной экономики: определение, функции, задачи / Лысюк В.М., Серов А.О. //

Economics, management, law: innovation strategy: Collection of scientific articles. – C. 51-54.

***Abstract***

The article is devoted to analysis of using market mechanisms to reform the housing and communal services in Ukraine. Attention is paid to the peculiarities of local markets housing and communal services. Problems of housing and communal services of Ukraine are researched. It's known that a lot of internal engineering networks come into disrepair, leading to insecurity of residents houses vital components' such as water supplement, electricity supplement, gas supplement. The paper identified the most significant problems of utilities, the generalized cost of maintaining the housing stock are given, the problematic points of the tariff for the maintenance of houses and local area are disclosed. The problem points of the transition housing stock to condominiums' balance are considered. The attention to urban problems such as irrigation areas, cleaning of ownerless territories, removal of bulky waste, pruning trees, and maintenance of playgrounds and sports grounds due to the lack in the city of specialized utilities to solve the above problems is paid. Income and expenditure of utility company, which provides services to housing is researched. The possible ways of solving the problem moments of industry are proposed. It's admitted that massive transfer of houses from utilities' balance to condominiums' balance will not only leave problems but also can make them much worse because of management company's lack of experience in houses' serving which could in turn adversely affect the state of technical components and engineering systems house. The need to reform the sector and the ineffectiveness of the reforms taking place in our time are caused.