

УДК 657.421.1

Н.Ю. Головченко, доц., канд. екон. наук, О.О. Головченко, доц., канд. екон. наук
Кіровоградський національний технічний університет

Передумови реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій

Публікація присвячена конкретизації головних проблем функціонування сфери обслуговування комунального житлового фонду. Як наслідок, визначені головні задачі щодо ефективного реформування дослідженої галузі. Для вирішення поставлених задач сформульовано ряд конкретних пропозицій, які спрямовані на комплексне вирішення досліджуваної проблеми з урахуванням соціальної та економічної складової.

житловий фонд, прибудинкова територія, послуги з утримання, підприємство-балансоутримувач

За два останні десятиліття в Україні стан комунального житлового фонду суттєво погіршився, поточне утримання здійснювалося на незадовільному рівні, планові поточні та капітальні ремонти практично не проводилися (за винятком нечисленних випадків ремонтів дахів та одиничних випадків ремонтів конструктивних елементів та інженерних мереж).

Все це відбувалося на фоні постійного збільшення вартості послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, погіршення якості послуг та хронічної збитковості підприємств, що надають ці послуги. Отже, проблема реформування житлової сфери на сьогодні постала дуже гостро та вимагає вжиття комплексу дієвих заходів по її вирішенню.

Основою для реалізації цих заходів виступають Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” [6], Закон України “Про житлово-комунальні послуги” [5], а також затверджені відповідними радами місцеві програми соціально-економічного розвитку окремих територій [8].

Необхідно відзначити, що окремі проблеми функціонування сфери обслуговування житлового фонду розглядалися у публікаціях сучасних дослідників [1-3], проте системно зазначені проблеми не узагальнювались та не аналізувались.

Метою цієї статті є конкретизація головних проблем функціонування сфери обслуговування житлового фонду комунальної форми власності та визначення на цій підставі основних принципів реформування досліджуваної галузі.

Розглянемо проблеми функціонування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій на прикладі конкретної територіальної громади міста Кіровограда.

Житловий фонд територіальної громади міста Кіровограда складає 1457 багатоквартирних житлових будинків (з них 14 гуртожитків) загальною площею 2 725 699 м² (з них 42 974 м² у гуртожитках), у яких мешкає близько 130 тисяч осіб. Їх обслуговування здійснюється десятима комунальними житлово-експлуатаційними підприємствами. Також діяльність у сфері надання послуг з обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій здійснює низка житлово-будівельних кооперативів, створено 17 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Житловий фонд міста Кіровограда здебільшого оцінюється як старий і

перебуває у незадовільному технічному стані, близько 9,7% будівель перебувають в аварійному або ветхому стані. За роками будівництва житловий фонд розподіляється наступним чином: 38,1% будинків збудовані до 1946 р.; 32,7% – до 1971 р. та 29,2% – до 2007 р. (див. рис. 1).

У зв'язку із старістю та незадовільним утриманням у останні десятиліття основні елементи та будівельні конструкції, інженерні мережі та обладнання переважної більшості багатоквартирних житлових будинків потребують негайного капітального ремонту (близько третини будинків) або реконструкції. Разом з тим, потребують повної заміни внутрішньо будинкові мережі тепlopостачання, водopостачання та водовідведення в багатоквартирних будинках, термін експлуатації яких перевищує 40 років.

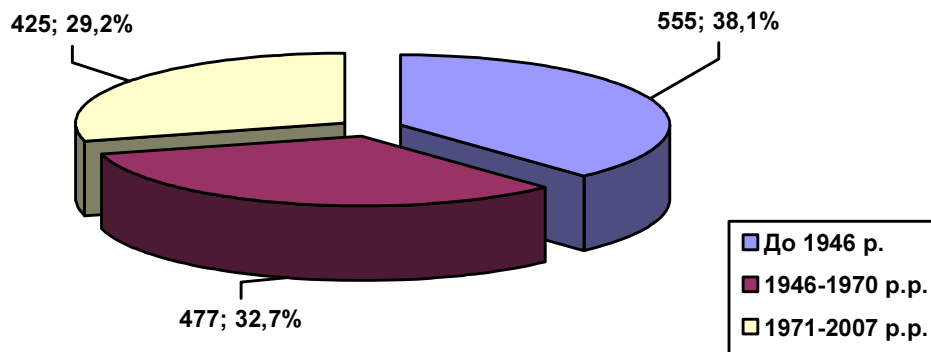


Рисунок 1 – Розподіл житлового фонду за роками будівництва

Особливу тривогу викликає технічний стан покрівель багатоповерхових будинків – майже 270 (18,5%) з них потребує капітального ремонту, 615 (42,2%) потребує поточного ремонту (див. рис. 2). Для проведення їх ремонту до 2015 року необхідно виділити із місцевого бюджету не менш ніж 38,1 млн. грн. у цінах поточного року.

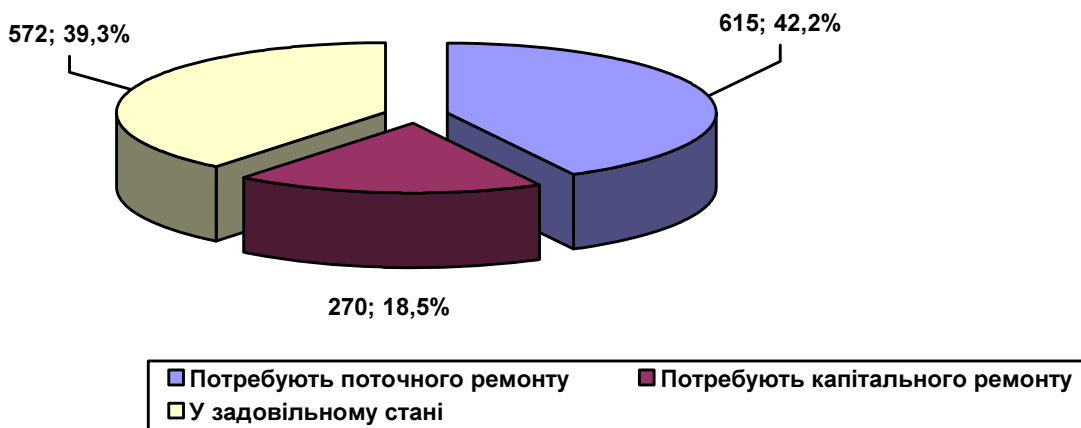


Рисунок 2 – Стан покрівель багатоповерхових будинків

Обслуговуючі житловий фонд комунальні підприємства (КРЕПи та ЖЕКи) за рахунок плати мешканців за обслуговування будинків виконують роботи з поточного ремонту житлового фонду: системи опалення, системи холодного водopостачання, вхідних дверей, електричних щитових, каналізаційних систем, інженерних вводів,

виконують скління вікон у під'їздах, тощо. Однак, якість цих послуг все ще залишається на низькому рівні, а обсяги вкрай недостатні для задоволення навіть мінімальних потреб. Головною причиною такого явища є абсолютна незбалансованість фінансової діяльності діючих комунальних підприємств по утриманню житлового фонду.

Станом на 01.12.2011 року фактичні борги ЖЕКів та КРЕПів більше ніж в 2 рази перевищують суму заборгованості населення за спожиті послуги по утриманню будинків (див. табл. 1).

Таблиця 1 – Баланс боргів та зобов'язань діючих ЖЕКів та КРЕПів станом на 01.12.2011 року

Дебіторська заборгованість (борги)	тис. грн.	Кредиторська заборгованість (зобов'язання)	тис. грн.
Дебіторська заборгованість, всього	7393,4	Кредиторська заборгованість, всього	14452,2
в т.ч.		в т.ч.	
заборгованість населення	5961,5	електроенергія	1386,0
Пільги	429,1	вивезення сміття	701,4
субсидії	213,9	обслуговування ліфтів	389,0
місцеві бюджетні установи	0,4	з оплати праці	1001,2
державні бюджетні установи	–	зі страхування (ЄСВ)	2530,4
інші (комерційні) споживачі	483,1	з бюджетом	6726,6
інша поточна заборгованість	305,4	інші поточні зобов'язання	1717,6

Таким чином, вже сьогодні можливий колапс всієї системи утримання житлового фонду, який може проявитись через:

- припинення вивозу сміття з контейнерних майданчиків ЖЕКів та КРЕПів (заборгованість понад 701,4 тис. грн.);
- припинення обслуговування ліфтів у багатоповерхових будинках (заборгованість понад 389,0 тис. грн.);
- вилучення всіх платежів населення у погашення податкового боргу ЖЕКів та КРЕПів (заборгованість понад 6,7 млн. грн.).

Слід зазначити, що переважна частина заборгованості населення перед КРЕПами та ЖЕКами має терміни понад три роки, та може бути віднесеною до безнадійної. Адже за останні роки спостерігається доволі високий рівень оплати населення за послуги з обслуговування будинків та прибудинкових територій. Так наприклад, за січень–листопад 2011 року населенню міста (з урахуванням пільг та субсидій) нараховано до оплати 34,0 млн. грн., а за цей же період сплачено 33,6 млн. грн. Відсоток оплати складає 98,8%, проте це жодним відчутним чином не вплинуло на фінансовий стан комунальних підприємств (КРЕПів та ЖЕКів).

Стосовно аналізу даних про результати надходження та використання коштів КРЕПами та ЖЕКами міста за січень-листопад 2011 року, то тут також можна простежити ряд тенденцій. Так наприклад:

1. Сукупні надходження КРЕПів та ЖЕКів за цей період склали 33,6 млн. грн., сукупні витрати – 33,7 тис. грн.
2. 94,0% надходжень (31,6 млн. грн. із сукупних 33,6 тис. грн. надходжень) складають плата населення за послуги з обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій (сюди також включено відшкодування органів соціального захисту за пільги і субсидії, що надаються окремим категоріям громадян – 3,4 млн. грн., – 10,1% сукупних надходжень).

3. 49,8% (16,8 млн. грн.) видатків складають видатки на заробітну плату та нарахування на фонд заробітної плати.

4. За послуги сторонніх організацій та підприємств сплачено 10,6 млн. грн., що складає 31,5% валових видатків. Основні з них наступні: за використану електричну енергію сплачено 3,0 млн. грн. (9,0% усіх витрат, сюди включена електроенергія, використана мешканцями гуртожитків); за послуги із вивезення твердих побутових відходів – 4,6 млн. грн. (13,7% усіх витрат); за послуги з утримання ліфтів – 1,9 млн. грн. (5,7% усіх витрат); ремонт покрівель – лише 0,4 млн. грн. (1,1% усіх витрат); інші послуги складають незначну долю видатків.

5. Закуплено матеріалів для виконання ремонтних робіт власними силами за 11 місяців поточного року на суму 1,7 млн. грн. (5,0% усіх витрат), близько 151,9 тис. грн. щомісячно. Така незначна сума видатків на матеріали доволі об'єктивно характеризує реальний обсяг виконання ремонтних та обслуговуючих робіт як незначний.

Отже, якщо виключити з сукупних видатків плату за послуги сторонніх організацій, видатки на заробітну плату, нарахування на фонд заробітної плати та податок на додану вартість (2,7 млн. грн., що складає 8,0%) і місцеві податки, інші невиробничі витрати, то у КРЕПів та ЖЕКів практично не залишається фінансових можливостей для проведення ремонтних робіт чи надання реальних послуг для населення.

Проведений аналіз переконливо свідчить про неефективність фінансово-економічної діяльності існуючих підприємств по утриманню житлового фонду, та об'єктивно обґрунтовує нагальну необхідність проведення реформування сфери надання послуг з обслуговування житлового фонду, інженерних мереж і комунікацій, а також прибудинкових територій.

Підсумовуючи вищезазначене можна зробити висновок про те, що в основу реформування доцільно закласти наступні принципи:

- запровадити конкурентні засади з відбору виконавців окремих послуг (прибирання, ремонт та утримання інженерних мереж, утримання ліфтів тощо);
- значно скоротити обсяги непродуктивних (адміністративних, інших операційних) витрат у складі тарифу на утримання будинку;
- сформувати у свідомості мешканців статус співвласників свого багатоквартирного будинку;
- надати співвласникам реальні інструменти по контролю за кількістю та якістю житлово-комунальних послуг, які надаються;
- забезпечити комфортні умови для створення об'єднань співвласників, коли складні організаційно-адміністративні послуги делегуватимуться службі єдиного замовника;
- активізувати роботу з боржниками, з метою уникнення ситуації коли фактично надані послуги не оплачуються споживачами;
- розвантажити міський бюджет в частині дотацій ЖЕКам і КРЕПам, а також суттєво зменшити фінансування міської аварійної служби, по роботах які фактично дублюють послуги підприємств по утриманню інженерних мереж, які сплачуються мешканцями у складі тарифу на утримання будинку.

Застосування зазначених принципів при формуванні регіональних програм реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду є предметом подальших наукових досліджень.

Список літератури

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. / Асаул А.Н. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. / Горемыкин В.А. – 3-е изд., перераб. и доп.

- М.: Издательско-торговая корпорация “Дашков и Ко”, 2003. – 836 с.
3. Житловий кодекс Української РСР, затв. Постановою ВР від 30.06.1983р. № 5465-Х [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
 4. Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання / Манцевич Ю.М. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
 5. Закон України “Про житлово-комунальні послуги” від 24.06.2004р. № 1875-IV [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
 6. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21.05.1997р. № 280/97-ВР [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
 7. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001р. № 2866-III [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
 8. Рішення Кіровоградської обласної ради “Про затвердження обласної програми “Центральний регіон-2015” від 29.12.2010р. № 53 [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://www.oblrada.kirovograd.ua>.

Н. Головченко, А. Головченко

Предпосылки реформирования сферы обслуживания коммунального жилищного фонда и придомовых территорий

Публикация посвящена конкретизации основных проблем функционирования сферы обслуживания коммунального жилищного фонда. Как следствие, определены основные задачи эффективного реформирования исследуемой отрасли. Для решения поставленных задач сформулирован ряд конкретных предложений, направленных на комплексное решение исследуемой проблемы с учетом социальной и экономической составляющих.

N.Golovchenko, A.Golovchenko

Preconditions of reforming of sphere of service of municipal available housing and adjacent territories

The article is dedicated to concrete definition of the basic problems of functioning of sphere of service of municipal available housing. As consequence, the primary goals of effective reforming of investigated branch are defined. For the decision of tasks in view a number of the specific proposals directed on the complex decision of the investigated problem taking into account social and economic components are formulated.

Одержано 15.02.12