

УДК: 65.01:338.5:338.465.4

А. Л. Висоцький,  
ст. викладач кафедри економіки підприємства та інвестицій,  
Національний університет «Львівська політехніка»

## ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЦІНОУТВОРЕННЯ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

У статті проаналізовано теоретичні та практичні аспекти ціноутворення підприємств житлово-комунального господарства, визначено проблеми у формуванні та встановленні цін (тарифів) на житлово-комунальні послуги та обґрунтовано шляхи їх вирішення. Запропоновано рекомендації з комплексного застосування існуючих підходів щодо формування тарифів, із урахуванням у структурі тарифу елементів, які спрямовуватимуться на інноваційний розвиток підприємств житлово-комунального господарства.

**Ключові слова:** ціноутворення, житлово-комунальне господарство, підприємства – природні монополісти, тариф.

*The article analyzes theoretical and practical aspects of pricing of housing and communal services, identified problems in the formation and establishment of prices (tariffs) for utility services and reasonable solutions. The recommendations of the comprehensive application of existing approaches to the formation of tariffs, taking into account the structure of the tariff items directed to the innovative development of housing and communal services.*

**Key words:** pricing, housing and utilities, enterprises – natural monopolies, tariff.

**Вступ.** Інноваційний поступ економіки України зумовлює необхідність вирішення проблемних питань, серед яких одне з особливих місць відведене пошуку шляхів підвищення ефективності функціонування житлово-комунального господарства. Від якості послуг, що надаються житлово-комунальними підприємствами, та встановлених на них цін (тарифів) безпосередньо залежить рівень життя кожної людини. На цей час якість практично всіх видів житлово-комунальних послуг залишається низькою, не відповідає установленим стандартам. При цьому розміри тарифів на послуги поступово зростають. Пояснення полягає в тому, що майже всі вітчизняні житлово-комунальні підприємства залишилися Україні у спадок від радянського періоду. Це означає, що підприємства було створено з урахуванням інших масштабів збуту послуг, інших стратегій технічного переозброєння, фінансової підтримки з боку держави тощо. Складна фінансово-економічна ситуація в Україні на цей час не дає достатніх можливостей підприємствам житлово-комунального господарства для здійснення модернізації, реконструкції. Самі підприємства не завжди мають змогу здійснювати такі заходи, оскільки переважно є збитковими.

Втрати ресурсів через зношеність водогонів, тепломереж, і, відповідно, збільшення обсягів використання дороговартісних розхідних матеріалів, відсутність необхідного санітарного забезпечення (очистка, знезараження тощо) – все це спричиняє зростання тарифів. Разом з тим, до цього призводить і постійне зростання цін на енергоносії, недосконалість механізму регулювання тарифів тощо.

Таким чином, тарифи на послуги підприємств житлово-комунального господарства часто не відображають реальних процесів у галузі, є необґрунтованими. Ситуація ускладнюється і тим, що практично всі такі підприємства є природними монополістами, а отже, надмірне зростання тарифів на житлово-комунальні послуги при зниженні рівня їхньої якості може призвести до негативного соціально-економічного ефекту.

Наукові та практичні дослідження проблем ціноутворення на послуги підприємств житлово-комунального господарства зосереджено, зокрема, у працях [1-7]. Розмаїття існуючих розробок за цією темою підтверджує її актуальність. Проте здебільшого науковці розглядають ціни (тарифи) у контексті загального покращення функціонування житлово-комунальних підприємств, а на більш детальне вивчення, власне, процесів формування, встановлення та регулювання цін (тарифів) на житлово-комунальні послуги часто не звертається необхідної уваги.

**Постановка задачі.** Метою статті є обґрунтування теоретичних та практичних аспектів ціноутворення для підприємств житлово-комунального господарства.

**Результати.** Проблеми ціноутворення на підприємствах житлово-комунального господарства є характерними для усіх регіонів України. З метою дослідження «вузьких місць» у ціноутворенні на житлово-комунальні послуги та обґрунтування теоретичних і практичних рекомендацій щодо їх вирішення, об'єктом обрано Комунальне підприємство «Житловий ремонтно-експлуатаційний район №8» (далі – ЖРЕР №8), як один із найбільших ЖРЕР м. Ужгорода, Закарпатської області.

ЖРЕР №8 надає послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій населенню, яке мешкає в будинках, розмішених на території його обслуговування, а також юридичним і фізичним особам, об'єкти яких розташовані на території ЖРЕР №8. На обслуговуванні ЖРЕР №8 є п'яти- та дев'ятиповерхові будинки; загальна площа житлового фонду становить 176319,36 м<sup>2</sup>, у тому числі дев'ятиповерхових будинків – 131403,16 м<sup>2</sup>, п'ятиповерхових – 44916,2 м<sup>2</sup>.

Тарифи на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій встановлено рішенням Ужгородської міської ради від 25.03.09 р. №82 «Про внесення змін до рішення виконкому міської ради від 28.01.09р. №7» (далі – Рішення №82) і становлять: 1,0777 грн./м<sup>2</sup> загальної площі для шести-, семи-, восьми- та дев'ятиповерхових будинків; 1,2243 грн./м<sup>2</sup> загальної площі для трьох- чотирьох- та п'ятиповерхових будинків; 0,596 грн./м<sup>2</sup> загальної площі для одно- та двоповерхових будинків. На основі Рішення №82, ЖРЕР №8 сформовано тарифи на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій окремо для кожного будинку, що обслуговується, та залежно від переліку послуг, які надаються конкретному будинку.

Тарифи та фактичні витрати з надання послуг (за їх видами) ЖРЕР №8 у 2011 р. наведено в таблиці 1.

Таблиця 1.

Тариф та витрати з надання послуг ЖРЕР №8 (2011 р.)

Назва послуги	Тариф, встановлений Рішенням №82, грн./м <sup>2</sup> заг. площі		Фактичні витрати, тис.грн./рік		Фактичні витрати (тариф), грн./м <sup>2</sup>	
	Дев'яти-повер-хові	П'яти-повер-хові	Дев'яти-повер-хові	П'яти-повер-хові	Дев'яти-повер-хові	П'яти-повер-хові
1	2	3	4	5	6	7
1. Прибирання прибудинкової території	0,1980	0,2300	309,8	61,2	0,1965	0,1135

2. Дератизація	0,0025	0,0043	3,2	1,9	0,0024	0,0042
3. Дезінсекція	0,0043	0,0090	3,6	1,6	0,0025	0,0036
4. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення, в т.ч.	0,4650	0,4610	493,4	167,0	0,3130	0,3099
- холодне водопостачання та водовідведення	0,1810	0,1800	285,4	97,0	0,1810	0,1800
- теплопостачання та ГВП	0,1520	0,1500	-	-	-	-
- утримання аварійної служби	0,1320	0,1310	208,0	70,0	0,1320	0,1299
5. Поточний ремонт	0,2630	0,3610	343,0	193,5	0,2175	0,359
6. Обслуговування димовентиляційних каналів	0,0039	0,0090	6,1	4,9	0,0039	0,0091
7. Підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період, в т.ч.	0,0400	0,0820	63,0	44,2	0,0400	0,082
- утеплення підвалів	0,0120	0,0520	-	-	-	-
8. Експлуатація номерних знаків будинків	0,0010	0,0010	1,5	0,7	0,0010	0,0013
9. Освітлення місць загального користування, підвалів	0,0310	0,0390	16,2	10,5	0,0103	0,0195
10. Ремонт обладнання дитячих та спортивних майданчиків (за наявності)	0,0140	0,0190	10,2	10,2	0,0065	0,0189
11. Прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель	0,0080	0,0080	4,4	4,4	0,0028	0,0082
12. Очищення неканалізаційних люків	0,0060	0,0010	-	-	-	-
13. Електроенергія на обслуговування ліфтів	0,0410	-	28,0	-	0,0178	-
<b>ВСЬОГО</b>	<b>1,0777</b>	<b>1,2243</b>	<b>1282,4</b>	<b>500,1</b>	<b>0,8142</b>	<b>0,9292</b>

Окрім того, до показників наведеної вище таблиці слід додати, що загальна вартість послуг по дев'ятиповерхових будинках ЖРЕР №8 коливається від 0,8814 грн./м<sup>2</sup> до 0,9137 грн./м<sup>2</sup> загальної площі, а загальна вартість послуг по п'ятиповерхових будинках, відповідно: від 0,7553 грн./м<sup>2</sup> до 1,0223 грн./м<sup>2</sup>. При цьому за 2011 р. підприємством надано послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій на загальну суму 1839,1 тис.грн. (з ПДВ). Витрати на ці послуги склали 1782,5 тис.грн. (середній розмір заробітної плати по ЖРЕР №8 за цей рік становить 1695 грн.). Отже, фактична собівартість утримання та обслуговування 1 м<sup>2</sup> загальної площі по ЖРЕР №8 за 2011 р. склала 0,8426 грн. ((1782,7 грн. / 176319, 36 м<sup>2</sup>) / 12 місяців).

Аналіз даних таблиці 1 свідчить про те, що у структурі тарифу, встановленому Рішенням №82 для дев'ятиповерхових будинків, найбільшу питому вагу становлять витрати з: поточного ремонту (24,4%), прибирання прибудинкових територій (18,4%), технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем водопостачання та водовідведення (16,8%). Для п'ятиповерхових будинків, відповідно, з: по поточного ремонту (29,5%), прибирання прибудинкових територій (18,8%), технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем водопостачання та водовідведення (14,7%).

У фактичних витратах на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у дев'ятиповерхових будинках найбільшу питому вагу становлять такі витрати: на послуги з поточного ремонту (36,5%), прибирання прибудинкових територій (24,1%) та технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем водопостачання та водовідведення (22,2%). Відповідно, у п'ятиповерхових будинках найбільшу питому вагу становлять витрати на послуги з поточного ремонту (26,7%) та технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем водопостачання та водовідведення (19,4%), а також на прибирання прибудинкових територій (12,4%).

Порівняльне оцінювання планових та фактичних витрат на надання послуг ЖРЕР №8 з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій показало, що тарифи на ці послуги, встановлені Рішенням №82, є завищеними. Аналіз даних підприємства свідчить про те, що в дев'ятиповерхових будинках фактичні витрати на надання послуг є меншими, ніж планові (включені до тарифу, встановленому Рішенням №82). Зокрема, послуги з: прибирання прибудинкових територій на 0,8%; дератизації на 4%; дезінсекції на 42%; технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання і водовідведення на 32,7% (низький рівень витрат на зазначений вид послуг обумовлений тим, що протягом 2009-2011 рр. тривало масове відключення споживачів від систем централізованого теплопостачання, і, відповідно, спадала потреба у наданні послуг), поточного ремонту на 17,3%; освітлення місць загального користування на 66,8%; прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель на 65%; ремонту обладнання дитячих та спортивних майданчиків на 53,6%. Послуга з очищення неканалізаційних люків взагалі не надається.

Передусім, зазначене вище пов'язане із відсутністю норм та нормативів щодо окремих складових тарифу на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

Аналізуючи загальну фактичну собівартість послуг з утримання дев'ятиповерхових будинків, видно, що вона є нижчою на 7,4% (до 14,5%) від запланованої величини. Нормативна неврегульованість окремих складових тарифу на послуги з утримання будинків призводить до його завищення.

Відповідно до вимог Рішення №82, гранична кількість та вартість послуг застосовується для мешканців конкретного типу будинку, з урахуванням фактично наданих послуг. Зокрема, граничну вартість послуги «освітлення місць загального користування, підвалів», що нараховується для відшкодування мешканцям, встановлено для п'ятиповерхових будинків у розмірі 0,039 грн./м<sup>2</sup> загальної площі, для дев'ятиповерхових будинків – 0,031 грн./м<sup>2</sup> загальної площі.

При нарахуванні плати за послугу «освітлення місць загального користування, підвалів» для окремих п'яти- та дев'ятиповерхових будинків, обладнаних лічильниками обліку електроенергії для сходових клітин, ЖРЕР №8 застосовує тариф, що перевищує фактичне споживання за місяць. Ураховуючи, що послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій надаються за регульованими тарифами, включення у їх вартість послуг, фактично виконаних не у повному обсязі, призводить до завищення вартості послуги «освітлення місць загального користування, підвалів» та, відповідно, квартирної плати. Це є порушенням вимог п.12.8 постанови НКРЕ України від 31.07.96р. №28, зареєстрованої в Міністерстві України від 02.08.96р. за №817/1442 «Про затвердження Правил користування електроенергією», пп.6 п.2 ст.21 та пп.3 п.2 ст.22 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

За даними ЖРЕР №8, загальна площа прибудинкових територій підприємства становить 77237 м<sup>2</sup>. Слід зазначити, що таку величину площі визначено на основі вимірювань, проведених працівниками ЖРЕР №8 при створенні цього підприємства. Інших документів, які б підтверджували площу прибудинкової території, немає. При цьому, прибирання прибудинкових територій здійснюється чотирнадцятьма прибиральниками. ЖРЕР №8 визначається необхідна кількість прибиральників, з розрахунку: один прибиральник на 5000 м<sup>2</sup> прибудинкової території, що передбачено відповідними нормами. Однак тут і виникає наступна

проблема, яка чинить негативний вплив на обґрунтоване ціноутворення на підприємстві. ЖРЕР №8, окрім плати з населення, стягує плату з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій з підприємств та фізичних осіб-підприємців, об'єкти яких розташовані на території обслуговування ЖРЕР№8, та з якими укладено договори на надання послуг. Розмір плати визначається, виходячи з площі приміщень, які вони займають, а також видів послуг, які їм надаються та тарифів на ці послуги (встановлених Рішенням №82). Окрім того, на території ЖРЕР №8 розташовано чотирнадцять дитячих та спортивних майданчиків, які не перебувають на балансі підприємства. ЖРЕР №8 здійснює їх утримання, а витрати включаються до тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій для вищезазначених категорій платників.

Проблеми з ціноутворенням в ЖРЕР №8 є характерними для більшості житлових підприємств, що підтвердив проведений нами порівняльний аналіз планових та фактичних витрат на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій по аналогічних підприємствах у м. Ужгороді. Це дало змогу сформулювати низку недоліків щодо формування тарифів на зазначені послуги, зокрема таких.

1. При формуванні вартості такої складової тарифу на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, як «послуги з прибирання прибудинкових територій» за основу береться обсяг робіт – площа прибудинкової території, що не затверджена нормативно-правовими актами. Межі прибудинкових територій не визначено, графічні матеріали відсутні. Це призводить до неправильного економічного обґрунтування чисельності працівників, необхідних для виконання зазначеного виду робіт та, відповідно, витрат на оплату праці.

Зважаючи, що послуга з прибирання прибудинкових територій у структурі тарифу становить близько 18,5%, правильне визначення її обсягу має значний вплив на розмір тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

2. Відсутність встановлених меж прибудинкових територій призводить до неправильного розподілу та визначення площ загального користування населеного пункту, витрати на прибирання яких фінансуються з бюджету.

3. У зв'язку з тим, що спортивні та дитячі майданчики не перебувають на балансі підприємств, які надають послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, немає достатнього обґрунтування обсягів робіт для їх утримання підприємствами та, відповідно, включення зазначених витрат в тарифи для відшкодування мешканцями.

4. Відсутні паспорти на зазначені вище споруди, котрі б визначали, за якими будинками ці споруди закріплено, і, відповідно, давали б підставу – для яких будинків включати до тарифів витрати на утримання спортивних та дитячих майданчиків.

5. Відсутність у близько 40% будинків приладів обліку електроенергії, що призводить до можливості нарахування плати за фактично ненадані послуги з освітлення місць загального користування.

На основі проведеної оцінки економічної обґрунтованості тарифів на послуги житлово-комунальних підприємств м. Ужгорода (а додатково і окремих житлово-комунальних підприємств в районах Закарпатської області), можна сформулювати низку проблемних питань, що характерні для таких підприємств та потребують вирішення.

1. У нормативних документах щодо формування тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій не чітко визначено порядок нормування питомих витрат окремих їх видів, зокрема, енергоносіїв. Виникає необхідність у поглиблених дослідженнях, вивченні реального стану енергоспоживання, вжитті додаткових заходів впливу на підприємства.

2. Відповідно до вимог нормативних документів, норми споживання житлово-комунальних послуг встановлюються органами місцевого самоврядування. Проте, у більшості випадків відсутнє обґрунтування зазначених норм, що призводить до нарахування споживачам плати за ненадані послуги.

3. Протягом останніх років спостерігається масове відключення споживачів від системи централізованого теплопостачання. Однак, органами місцевого самоврядування не здійснюється глибокий і всебічний аналіз наслідків цього процесу, що призводить до необґрунтованого включення витрат на утримання внутрішньобудинкових мереж до тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

4. У більшості населених пунктів відсутні, затверджені органами місцевого самоврядування, порядки перерахунку плати за комунальні послуги, які здійснюються у випадку їх ненадання або надання не у повному обсязі.

5. Недостатнім є контролювання за якістю надання послуг, що призводить до невідповідності між нормативами, які враховуються при формуванні тарифів, та фактичними параметрами надання комунальних послуг.

6. Відсутній контроль та відповідальність за виконання суб'єктами господарювання інвестиційної програми, що як складову внесено в розрахунок тарифів.

7. В області не запроваджено автоматизованої системи обліку витрат в розрізі складових послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

8. Відсутність обґрунтованого розрахунку витрат, що включаються до тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій призводить до витрачання коштів підприємства лише на поточні, невідкладні потреби, унеможливує інвестування коштів у розвиток підприємства, оновлення технічної бази, запровадження технологій ресурсозбереження тощо.

**Висновки.** Методологія формування тарифів на послуги житлово-комунальних підприємств має базуватися на впровадженні ефективного механізму ресурсозбереження. А це означає, що тарифна політика має містити положення щодо функціональності та обґрунтованості ресурсного забезпечення. Такий підхід даватиме змогу систематизувати потік ресурсів, зокрема за проблемними місцями.

Окрім того, вважаємо, що одним з ключових моментів обґрунтованого ціноутворення на послуги житлово-комунальних підприємств має бути встановлення фіксованих тарифів для усіх категорій споживачів.

До вирішення проблем обґрунтованого ціноутворення на послуги житлово-комунальних підприємств доцільно підходити з урахуванням рекомендацій щодо:

- формування моделі прогнозування фінансових результатів господарської діяльності підприємств житлово-комунального господарства;
- узгодження класифікації витрат, що використовуються для планування тарифів на житлово-комунальні послуги;
- вибір методу оцінювання дебіторської заборгованості з метою нарахування резерву сумнівних боргів;
- покращення практики бюджетування (формування тарифів не узгоджено з процесом складання операційних та фінансових бюджетів населених пунктів);
- удосконалення планування натуральних показників;
- вирішення питань щодо визначення галузевих норм використання ресурсів у натуральному виразі з точки зору доцільності застосування, запобігання непродуктивних витрат і витрат тощо.

Урахування цих рекомендацій дасть змогу обґрунтовано визначати величини усіх видів витрат у структурі тарифу. Формування ефективної тарифної політики підприємств житлово-комунального господарства має бути націленим на стимулювання розширення надання послуг такими підприємствами за обґрунтованими тарифами.

#### Список використаних джерел

1. Формування та регулювання цін для підприємств – природних монополістів: Автореф. дис... к.е.н.: 08.02.03 [Ел. ресурс] / Мрихіна О.Б.; Національний університет «Львівська політехніка». – Львів, 2006. – 23 с. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/ard/2006/06iobppm.zip>
2. Цінові важелі реформування ЖКГ як засоби регулювання розвитку міст (на прикладі підприємств водопостачання та теплопостачання Харківського регіону): автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Ел. ресурс] / Н.М. Матвєєва; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. — Х., 2007. — 21 с. — Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/\[in=scripts/ep.in\]](http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/[in=scripts/ep.in])
3. Мізік Ю.І. Моделі аналізу фінансового стану житлово-комунальних підприємств регіонів України / Мізік Ю.І. // Комунальне господарство міст. – 2008. - № 83. – С. 194-203.
4. Юр'єва Т.П. Удосконалення системи ціноутворення в житлово-комунальному господарстві – ключове питання економічного механізму господарювання / Юр'єва Т.П., Матвєєва Н.М., Юр'єва С.Ю. // Комунальне господарство міст. – 2006. – № 65. – С. 181-188.
5. Трансформація ринкових структур в умовах глобалізації: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.01 [Електронний ресурс] / Г. М. Філюк; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. — К., 2010. — 38 с. — Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/\[in=scripts/ep.in\]](http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/[in=scripts/ep.in])
6. Реформування житлово-комунального господарства регіону (на прикладі Рівненської області): Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.10.01 [Електронний ресурс] / В.О. Солодкий; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. — К., 2003. — 18 с. — Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/\[in=scripts/ep.in\]](http://www.nbu.gov.ua/scripts/wwwi32.exe/[in=scripts/ep.in])
7. Потімков О., Яременко І. Монополія: об'єктивно обумовлений зміст і соціально-економічні наслідки // Конкуренція. Вісник Антимонопольного Комітету України № 3 (12), 2004 р., К., ст. 16 – 21.

Стаття надійшла до редакції 24.02.2012 р.



ТОВ "ДКС Центр"