

УДК 338.465.4

А. О. Дубас,

к. е. н., Державна академія житлово-комунального господарства

ШЛЯХИ ОПТИМІЗАЦІЇ ТАРИФУ НА УТРИМАННЯ БУДИНКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

У роботі запропонована методика розподілу витрат на прибирання прибудинкової території між різними категоріями споживачів. Проаналізована структура собівартості послуг з утримання будинків і прибудинкових територій. Виявлені найбільш вагомі складові собівартості тарифу та наведено практичні результати використання нового методичного підходу до формування тарифу.

In job the offered technique of distribution harvest round house territories between different various categories of consumers. The structure of the cost price of services in the maintenance of houses and round houses territories is analysed. The most powerful compound cost price of the tariff is revealed. Practical results of use of the new methodical approach are resulted at tariff formation.

Ключові слова: собівартість, структура тарифу, розподіл прибудинкової території, витрати, категорії споживачів.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У перехідний період до ринкової економіки все більш вагоме значення набуває процес врахування різних факторів — як тих, що впливають не тільки на собівартість виробленої продукції або надання послуг, так і тих, що дають змогу в законодавчому полі перерозподілити покриття цієї собівартості за рахунок пошуку різних джерел. Ця обставина повною мірою стосується і процесу формування тарифів на утримання будинків і прибудинкових територій. Існуюча нормативна база з цього питання [1; 2; 3] далеко не в повному обсязі дає відповіді на розв'язання вищезгаданих питань. У загальному вигляді законодавчо визначене формування цих видів тарифів на послуги житлово-комунального господарства (ЖКГ) може бути формалізовано наступним чином:

$$T = \sum_{i=1}^n C_i + P \quad (1),$$

де C_i — собівартість послуг, які надаються підприємством житлово-комунального господарства при утриманні будинків та прибудинкових територій;

P — нормований прибуток (до 12% від собівартості послуг);

n — кількість послуг, яка фактично надається.

У загальному вигляді, згідно [1], n не може перевищувати 18 послуг.

На сьогоднішній день формування собівартості послуг регламентується низкою нормативних документів [2; 3]. Собівартість послуг на утримання будинків і прибудинкових територій може бути представлена наступним чином:

$$C_i = \sum_{i=1}^n A_{ni} + N \quad (2),$$

де A_{ni} — нормовані витрати послуги;

N — накладні витрати підприємства.

У подальшому покриття собівартості, як і отримання прибутку, законодавчо можливе з трьох джерел, а саме: коштів місцевого бюджету, коштів мешканців житлових будинків, інших джерел (кошти суб'єктів господарювання, які територіально знаходяться та користуються послугами комунальних підприємств з утримання будинків та прибудинкових територій). Можливість перерозподілу собівартості послуг на основі питомої частки між різними вищезгаданими джерелами і визначило напрям нижченаведених досліджень та дозволило встановити економічно обґрунтований тариф для різних категорій споживачів.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТИ

Першочерговим завданням щодо вирішення досягнення визначеної мети, на думку автора, став би аналіз структури собівартості послуг на утримання будинків та прибудинкових територій. На підставі визначеної питомої ваги складових собівартості необхідно визначити "найбільш вагомі". Разом з цим, потребує корегування і існуюче законодавчо визначене покриття розподілення цих статей між різними категоріями споживачів. Ця обставина дозволила б зменшити "навантаження" на мешканців багатоквартирних будинків у вигляді зменшення вартості обслуговування 1 м² загальної житлової площі, як того вимагає чинна законодавча база.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

На цей час майже чи не єдина спроба розподілення послуг на утримання будинків та прибудинкових територій визначена у Наказі Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики № 176 від 5.09.01р. "Про затвердження Методичних рекомендацій щодо участі суб'єктів підприємницької діяльності у розрахунках з утри-

мання будинків і прибудинкових територій" [4]. Однак у цьому нормативному документі не наводиться кількісна характеристика цього розподілення. Сьогодні диференціація вартості послуг між різними категоріями споживачів стосується тільки водо-, теплопостачання та водовідведення.

ОСНОВНА ЧАСТИНА

Основою для проведення нижченаведених досліджень було управління житлово-комунального господарства (УЖКГ) м. Кременчук Полтавської області. Структура УЖКГ складається з п'яти комунальних підприємств, а саме: "Молодіжне", "Центральне", "Крюківське", "Придніпровське", "Автозаводське". Житловий фонд представлений в основному (більше 95%) багатоквартирними будинками різної поверховості (2 — 5—9 поверхів).

Дослідження виконувались у два етапи:

1) було визначено перелік послуг у УЖКГ, нормована собівартість цих послуг та рівень накладних витрат по різних підприємствах управління; здійснено обробку зведених даних за допомогою методів математичної статистики, що дозволило отримати як достовірний середній розмір накладних витрат, так і розмір собівартості по УЖКГ в цілому;

2) корегування середнього міського тарифу відповідно до п.4 [1], а саме — його побудинкової диференціації.

Результати першого етапу наведені у табл. 1. Сумарна питома вага складових собівартості (позиції 1,2,4,5,6,11) складає 78,3%. Враховуючи вимоги [1], позиція 2 може бути виділена в окрему послугу, а відповідно до [4] позиції 4—6 та 11 — за наявності окремого входу у платника — не включаються до плати на утримання будинків та прибудинкових територій. Таким чином, подальші дослідження щодо вирішення основної мети — розподілення покриття собівартості між різними категоріями платників — були зосереджені на такій складовій, як "прибирання прибудинкової території" (позиція 1).

Згідно з п.2 [1], тарифи (нормативні витрати) розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників. Отже, запланованим показником у цьому випадку стає величина прибудинкової території для кожного окремого будинку. Відповідно до чинного законодавства, основним документом при розподілі території є акт на право власності або на право користування земельною ділянкою. В значній кількості випадків такі акти на місцях відсутні, а їх отримання потребує значного часу та фінансових ресурсів від місцевих бюджетів.

Виникає питання: як можна розподілити при-

Таблиця 1. Структура тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій у м. Кременчук

| № з/п | Статті витрат | коп/м ² /міс | Серед. % |
|-------|---|-------------------------|-------------|
| 1 | Прибирання прибудинкової території | 17,7 | 18,9 |
| 2 | Вивезення твердого та побутового сміття | 10,4 | 11,1 |
| 3 | Освітлення сходових маршів, підвалів | 6,3 | 6,7 |
| 4 | Технічне обслуговування ліфтів | 10,2 | 10,8 |
| 5 | Електроенергія ліфтів | 3,4 | 3,6 |
| 6 | Обслуговування внутрішньобудинкових систем | 17,7 | 18,9 |
| 7 | Дератизація | 0,1 | 0,1 |
| 8 | Дезінсекція | 0,7 | 0,7 |
| 9 | Обслуговування димовентиляційних каналів | 1,6 | 1,8 |
| 10 | Прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель | 1,2 | 1,3 |
| 11 | Поточний ремонт | 13,9 | 14,7 |
| 12 | Ремонт обладнання дитячих майданчиків (за наявністю) | 1,1 | 1,2 |
| 13 | Підготовка житлового фонду до експлуатації в зимовий період (промивка систем теплопостачання, гідравлічні випробування, заготівля поспального матеріалу, скління вікон) | 0,5 | 0,5 |
| 14 | Інші прямі витрати передбачені чинним законодавством (охорона праці та податки до екологічного фонду) | 0,6 | 0,6 |
| | Тариф за 1 кв.м загальної площі, коп | 85,4 | 90,9 |

будинкову територію, не порушуючи вимог п.2 [1]. Відповідь на це запитання дає Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики № 59 від 19.03.01 "Правила розподілу території житлового кварталу (мікрорайону)" [5]. Дані "Правила" визначають, зокрема, юридичні, містобудівні, технічні правила і планувальний механізм встановлення меж земельних ділянок в існуючій і новій багатоквартирній забудові для забезпечення умов життєдіяльності населення, а також утримання вказаних територій згідно з законодавством.

У разі, коли відсутній проект розподілу прибудинкової території, п.2.3.1 [5] рекомендує визначити її за формулою:

$$S_{nn} = \frac{S_{n.kв} \times S_б}{\sum S_б} \quad (3),$$

де S_{nn} — прибиральна площа окремого будинку;

$S_{n.kв}$ — прибиральна площа кварталу (мікрорайону);

$S_{n.kв} S_б$ — загальна житлова площа окремого будинку;

$\sum S_б$ — загальна житлова площа всіх будинків кварталу (мікрорайону).

При виділенні прибиральної площі окремого будинку за такою методикою не враховуються два аспекти, зокрема:

1) у деяких будинках існують площі, які на даний час вже виділені з житлового фонду (підприємства комунального обслуговування, магазини тощо). В цьому випадку їх необхідно вилучити з $S_б$,

2) значення необхідно скорегувати з урахуванням виділення "бізнес-площ" та площ загальноміського користування (парки, сквери, стадіони, пустирі тощо).

Для вирішення першого аспекту необхідно провести побудинкову інвентаризацію нежитлових площ. Однак на час проведення цих досліджень

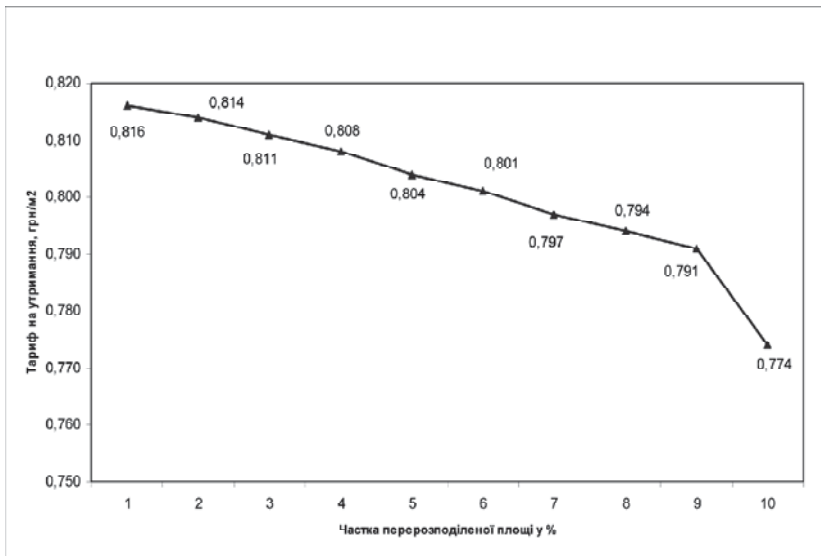


Рис. 1. Зміна величини тарифу для населення від перерозподілу прибудинкової території між різними категоріями споживачів

такої інвентаризації проведено не було і автор подальші прогнозні величини даних площ надавав у питомій частці з коливанням від 1% до 25% від загальної сумарної житлової площі.

Одночасно з цим при корегуванні площ прибудинкових територій виділення абсолютної частки у м² для необхідно проводити з урахуванням вимог таблиць, наведених у розділі 6 "Установи та підприємства обслуговування" відповідної державної будівельної норми [6].

Враховуючи вищенаведений методичний, підхід при проведенні розподілення прибудинкових площ з метою розподілу по фінансуванню їх утримання призведе до ситуації, яка може бути описана такою формулою:

$$\sum A_i = A_{1m} + A_{1mb} + A_{1b} \quad (4),$$

де $\sum A_i$ — собівартість послуги позиції 1 (прибирання прибудинкової території);

A_{1m} — частка собівартості, яка сплачується мешканцями окремого будинку;

A_{1mb} — частка собівартості, яка сплачується комунальному підприємству з фонду місцевого бюджету;

A_{1b} — частка собівартості, яка сплачується суб'єктами господарювання.

Запланований прибуток P може бути аналогічно розподілений між різними категоріями споживачів пропорційно сплаті часток собівартості різними споживачами послуг.

При проведенні подальших досліджень собівартість послуги $\sum A_i$ була розподілена на дві складові, а саме — між мешканцями та іншими споживачами.

Результати зміни величини тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій при ймовірному перерозподілі прибудинкової території представлені на рис. 1.

ВИСНОВКИ

Таким чином, при практичному застосуванні методики корегування економічно обгрунтованого тарифу на утримання будинків і прибудинкових територій необхідно:

1) провести розподіл прибудинкових територій згідно чинної нормативно-правової бази, що дасть змогу зменшити фінансове навантаження на мешканців багатоквартирних будинків;

2) розподіл прибиральної території можливо проводити в межах чинної нормативно-правової бази, для чого існує необхідність створення попереднього реєстру платників послуги утримання прибудинкових територій. Реєстр необхідно складати за трьома категоріями: мешканці, загальноміські території, суб'єкти господарювання;

3) перерозподіл прибиральної території за категоріями платників дозволить (на основі проведеного аналізу) провести економічно обгрунтоване та нормативно визначене зменшення величини тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій для мешканців м. Кременчука в межах 5,2%—5,9%.

Література:

1. Постанова КМУ № 529 від 20.09.2009 р. "Про затвердження порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій".

2. Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 59 від 4.08.99 "Типові норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду".

3. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики № 47 від 6.03.02 "Про затвердження Методичних рекомендацій з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства".

4. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики № 176 від 5.09.01 "Про затвердження Методичних рекомендацій щодо участі суб'єктів підприємницької діяльності у розрахунках з утримання будинків і прибудинкових територій".

5. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики № 59 від 19.03.01 "Правила розподілу території житлового кварталу (мікрорайону)".

6. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень. *Стаття надійшла до редакції 26.03.2012 р.*