

ТЕНДЕНЦІЇ ЗМІНИ ВИТРАТ НА УТРИМАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

© Процак К.В., 2005

Розглянуто основні параметри стану житлового фонду на прикладі міста Львова. Виявлено найбільш поширені проблеми експлуатації житла на сучасному етапі розвитку економіки та розкрито можливі напрямки їх вирішення.

Key parameters of a condition of an available housing on an example of city of Lviv are considered. It is revealed the most widespread problems at the present stage of development of economy at operation of habitation and possible directions of their decision are opened.

Постановка проблеми. Негативним наслідком панування планової економіки в житлово-комунальній сфері нашої держави можна вважати занижені тарифи, обмежене фінансування ремонтних робіт з центрального та місцевих бюджетів, низька якість ремонту та будівництва, непомірні енерговитрати у процесі спорудження та експлуатації житла тощо. В той же час структурні та технологічні зміни в житлово-комунальному комплексі ускладнюються застоєм у розвитку економічних процесів, пов'язаних з переходом від адміністративно-командних до ринкових методів господарювання. Проблеми не тільки не вирішуються, а й з кожним роком накопичуються, погіршуючи умови для утримання житлового фонду.

Аналіз останніх досягнень та результатів. Проблеми утримання житлового фонду все ще не привертають уваги дослідників і проєктантів, хоч обсяги капіталів, які там обертаються, є досить значними. Недостатньо розроблені підходи щодо забезпечення якості ремонтно-будівельних робіт та регламенти зміни тарифів, норм та нормативів. Так, наприклад, “Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах та селищах України” [1], яке регламентує ремонтно-будівельні послуги житлово-комунальних підприємств, не оновлювалося з 1991 року, внаслідок чого в окремих аспектах не відповідає Закону України “Про житлово-комунальні послуги” [2], прийнятому у 2004 р. Зокрема, Ст. 17 цього закону встановлює умови доступу до приватизованого житла для ліквідації аварій, проведення оглядів технічного стану, перевірки показів обліку, що дасть змогу своєчасно реагувати на аварійні ситуації та тримати під контролем санітарно-технічне та інженерне обладнання, проводити технічні та профілактичні огляди. Також даним законом встановлено порядок оформлення претензій споживачів до виконавців ремонтно-будівельних робіт, чітко визначено обов'язковість укладання договорів між надавачем послуг і споживачем, зокрема при ремонтно-будівельному обслуговуванні населення.

Постановка задач. Проаналізувати основні параметри стану житлового фонду на прикладі міста Львова, визначити основні проблеми його утримання та розкрити можливі напрями їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Однією із проблем утримання житлового фонду є низька якість будівництва загалом. Цей недолік ми отримали у спадок ще від радянської системи.

Адміністративно-командні методи управління принижували права регіонів і споживачів, органи державного контролю вимушені були терпіти диктаторську інвестиційно-будівельну політику та тиск з боку директивних органів. Внаслідок такої нераціональної політики практично знищено своєрідність і архітектурний колорит населених пунктів нашої держави, виникла низка ремонтно-будівельних, екологічних та соціальних проблем.

Низька якість будівництва залишається гострою проблемою і сьогодні. На усунення браку щорічно витрачають великі кошти (близько 3–5% вартості будівельно-ремонтних робіт) [3, с14]. Через значні обсяги браку в будівництві існує відповідне за своїми обсягами паралельне ремонтно-будівельне виробництво.

Проблеми утримання житлового фонду залежать від особливостей житлових будівель нашого міста, їх кількісної та якісної характеристики. Велика кількість старих житлових будинків є власністю міста або становлять майно промислових підприємств (так звані відомчі будинки). Більшість таких будинків класифіковано як пам'ятки архітектури, і вартість їх ремонту може виявитися вищою, ніж вартість будівництва нових квартир. Кількісний стан комунального житлового фонду м. Львова наведено у табл. 1. Значна кількість житлових будинків, особливо кооперативні, споруджувалися за технологією панельного будівництва. Проблемами таких будинків є корозія елементів з'єднання та необхідність покращання термоізоляції зовнішніх стін. Загалом залежно від якісних характеристик житлові будинки поділяють на 7 класів (табл. 2). Клас будинку визначають відповідно до “Єдиного класифікатора житлових будинків, залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання”. Так, наприклад, III класу відповідають панельні однотипні будинки (6-поверхові та вище) Сихівського мікрорайону.

Таблиця 1

Комунальний житловий фонд та його структура за класами будинків у м. Львові*

Розподіл	Разом	Зокрема класи						
		I	II	III	IV	V	VI	інші
Корисна площа, тис. м ²	8804,1	152,0	1742,1	6263,8	340,8	100,5	2,2	202,7
Структура, %	100	3,0	19,8	71,2	3,9	1,1	0,0002	1,0

* джерело: “Фінансовий аналіз житлового сектора міста Львова” / Матеріали міської ради, 2003р

Таблиця 2

Граничні розміри плати за користування житлом (квартирної плати) та за утримання житла у м. Львові*

Клас будинку	Базова плата за утримання 1 кв. м загальної площі залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання (грн. за м ²)	
	1–5-поверхові будинки	6-поверхові будинки і вищої поверховості
I	0,39	0,29
II	0,35	0,25
III	0,30	0,22
IV	0,27	0,20
V	0,24	0,18
VI	0,21	0,15

*джерело: додаток до розпорядження голови облдержадміністрації від 20.05.2003р №455

**Витрати на утримання комунального житлового фонду у Львові
(грн. на 1м² корисної площі на місяць)***

Назва		Загальні витрати	Зокрема:	
			Експлуатаційні витрати	Витрати на технічне утримання
Львів	грн.	0,3	0,2388	0,0612
	%	100	79,6	20,4

* джерело: “Фінансовий аналіз житлового сектора міста Львова” / Матеріали міської ради, 2003 р

Кошти на утримання комунального фонду охоплюють два базові елементи: експлуатаційні витрати (результат поточної діяльності) та витрати на технічне утримання (кількість та вид виконаних ремонтних та модернізаційних робіт).

Загальні витрати на утримання комунального житлового фонду у Львові відповідно до наведених у таблиці даних становлять в середньому близько 0,3 грн. на 1 м² корисної площі на місяць. У той же час найбільші витрати, пов’язані з функціонуванням сектора, – фонд зарплати, або витрати на зарплату у розмірі 14417,9 тис. грн., що становить 57,2% загальних видатків. Витрати на ремонтні та модернізаційні роботи у розрахунку на 1м² корисної площі/місяць у Львові становлять ледве 0,0612 грн., що є надто малою часткою порівняно з видатками на зарплату (0,1365 грн. на 1 м² корисної площі/місяць). Тому необхідно знівелювати „некорисну” різницю між витратами на зарплату та проведення ремонтних робіт (тобто збільшити видатки на ремонти та модернізацію і зробити більш раціональною зарплату).

Таблиця 4

**Експлуатаційні витрати комунального житлового фонду м. Львова,
грн. на 1 м² корисної площі щомісячно***

Назва		Загальні витрати	Зокрема:			
			Фонд зарплати	Вивезення сміття	Електроенергія	Інші
Львів	грн.	0,2388	0,1365	0,0316	0,0311	0,0396
	%	100	57,2	13,2	13,0	16,6

* джерело: “Фінансовий аналіз житлового сектору міста Львова” / Матеріали міської ради, 2001 р.

На думку працівників міської влади „витрати на технічне утримання житлового фонду становлять третину від існуючої потреби. Доведення житлових будинків до задовільного технічного стану означає ремонт мінімум 200 будинків щорічно, витрати на такі роботи становили б 12–18 млн. грн. на рік. Реально місто може виділяти з власних коштів близько 3–4 млн. на рік. Це означає, що без допомоги з боку держави, а можливо, і інших джерел фінансування, саме місто не зможе вирішити ремонтні проблеми. У центральній частині міста негайного ремонту потребують 625 будинків, загальна вартість цих робіт сягає 114,2 млн. грн. Враховуючи, що місто може ремонтувати 30 будинків щорічно, закінчення згаданих ремонтних робіт можна очікувати приблизно у 2020 році”.

Проаналізувавши структуру усередненої плати за утримання житла [4], доходимо висновку, що витрати на виконання ремонтних робіт з врахуванням вартості матеріалів становлять лише 0,07 грн. (для 6-поверхових будинків і вище). Ця стаття витрат передбачає залучення коштів на виконання

ремонтних робіт з інших джерел фінансування, в той же час, наприклад, в Москві, крім цільових програм, значна частина ремонтів здійснюється з коштів, які сплачуються як квартирна плата.

У табл. 5 розглянуто структуру витрат на утримання помешкання у Варшаві (подано калькуляції тарифу для двох вибраних будинків) і у м. Львові для сім'ї з 4 осіб, яка проживає у квартирі загальною площею близько 70 м² (відповідно у 1–5-поверховому будинку та 6-поверховому і більшої поверховості). За якістю будинки у Варшаві і Львові приблизно однакові і відповідають III (середньому) класу.

Таблиця 5

Порівняння розміру квартплат у Варшаві та Львові*

Статті витрат, що входять у квартплату	Варшава		Львів	
	гривні			
	1–5-поверхові будинки	6-поверхові будинки і вищі	1–5-поверхові будинки	6-поверхові будинки і вищі
Базова експлуатація: (ставка оплати /м ² * N м ²)	166,9	130,2	37,10	31,5
Ремонтний фонд: (ставка оплати /м ² * N м ²)	70,35	85,3	3,4	0,49
Вивіз сміття: (ставка оплати /м ² * N м ²)	31,2	26,25	5,6	5,6
Обслуговування домофону, ліфта тощо	69,75	45,35	13,3	13
Разом:	338,2	287,1	59,4	50,89
Середня заробітна плата	1900	1900	500	500
Частка квартирної плати, %	17,8	15,11	11,88	10,8

*розраховано на основі джерела [4] і [5], за курсом валют НБУ станом на 1.04.2005 р.

Проведене порівняння вказує на те, що ставки квартплати (та інші витрати на утримання помешкання) у Львові є набагато нижчими, ніж цього б вимагали ремонтні потреби міста та вимоги забезпечення житлового господарства міста. Необхідно зазначити, що у Польщі, як і у більшості розвинених країн світу, тарифи на житлово-комунальні послуги для населення перевищують відповідні тарифи для підприємств [6, с.54]. Це пояснюється тим, що більші тарифи збільшують собівартість виготовленої продукції підприємств, а отже, ціну для кінцевих споживачів – населення. Як один з варіантів отримання засобів на покриття коштів, необхідних для капітальних ремонтів міста, пропонується можливість збільшення частки ремонтного фонду у квартирній платі за комунальне житло. Для прийняття такого рішення потрібно врахувати певні чинники:

- оцінка можливості мешканців сплачувати підвищену квартплату;
- можливу політичну реакцію на відповідну ухвалу міської ради;
- вплив підвищення квартплати на збільшення оренди та найму, які збираються кооперативами, приватними наймачами та оплата за житло у відомчих будинках.

Перші два чинники є між собою безпосередньо пов'язані. Як показує досвід розвинених країн, збільшення квартирної плати в комунальних будинках проходить набагато легше в тому випадку, коли в процесі прийняття рішень беруть участь наймачі та власники житла. Це означає, що перед запровадженням підвищення квартирної плати необхідно провести консультації зі споживачами і пояснити причини для підвищення плати за житло. Одночасно для отримання довіри мешканців необхідно також покращити якість надання всіх житлових послуг. Для цього органи місцевої влади повинні збільшити результативність та ефективність управління комунальним майном. Покращити стан житлового фонду міста можна за рахунок додаткових засобів для фінансування житлових програм. Джерелами фінансування можуть бути:

- продаж землі та нерухомості;
- отримання додаткових засобів із державних програм чи фондів фінансової допомоги;
- отримання засобів з банківських кредитів;
- випуск комунальних облігацій. Поширений спосіб залучення коштів у розвинутих країнах світу. Необхідно вказати, що їх привабливість залежить від фінансової спроможності міста.

Оптимальним варіантом є отримання коштів одночасно зі всіх джерел. Для найефективнішого використання фінансових інструментів необхідно розвинути таку інфраструктуру, яка б стимулювала якнайбільше залучення коштів приватних інвесторів, не упускаючи жодної нагоди залучити такий капітал. Необхідно створювати можливості для заснування житлово-будівельних товариств, що будують багатоквартирні будинки з дешевим житлом, вдосконалити законодавчу основу для роботи іпотечних банків, а також боргових зобов'язань як інструмента отримання довгострокових позик під нерухомість, що надаються цими банками.

Висновки. У результаті проведеного дослідження було встановлено, що стан житлового фонду м. Львова потребує кардинальних змін. Виявлені проблеми утримання житлового фонду свідчать про необхідність застосування заходів, спрямованих на поліпшення якості обслуговування житлового фонду. До таких заходів можна віднести стимулювання впровадження сучасного обладнання для обслуговування житлового фонду, внаслідок чого зменшиться собівартість послуг та створення найсприятливіших умов для збільшення чисельності приватних комунальних підприємств, об'єднань співвласників житлових будинків. Ці суб'єкти матимуть можливість отримувати доходи від здавання вбудованих приміщень в оренду, розміщення реклами на будинках та швидко зможуть розв'язати питання, що нагромадилися в житлово-комунальному господарстві.

1. Наказ про затвердження „Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах та селищах України” від 31.12.1991р №135. – С. 1–19.
2. Закон України „Про житлово-комунальні послуги” №1875- IV // Урядовий кур'єр. – 2004р. – №144. – С. 11–13. 3. Карманова И. Строительный надзор или контроль? // «БМ». – 2003. – №19. – С. 13–15. 4. Структура усередненого розміру квартирної плати (плати за утримання житла) на 2003р. / Додаток №2. Затверджено рішенням виконкому від 06.06.03. – №484. 5. Строкань Т. Управління житлово-комунальним господарством: досвід Кракова // Економіка України. – 2003. – №12. – С. 74–77. 6. Лагутін В., Мельник С. Недореформоване житлово-комунальне господарство: проблеми та перспективи // Економіст. – 2004. – №4. – С. 54–56.

УДК 338.242.2:339.138

С.Б. Романишин

Національний університет “Львівська політехніка”,
кафедра менеджменту та міжнародного підприємництва

ФОРМУВАННЯ РЕКЛАМНОЇ СТРАТЕГІЇ ЗА МЕТОДИКОЮ ОЦІНКИ ДОЦІЛЬНОСТІ КАПІТАЛОВКЛАДЕНЬ

© Романишин С.Б., 2005

Розглядаючи рекламу як один із видів капіталовкладень підприємства, запропоновано вибрати оптимальну рекламну стратегію для товару оцінюванням ймовірного очікуваного прибутку від різних альтернативних стратегій.

Treating advertising as a type of firm's investments the process of optimal product advertising strategy selection on the basis of expected profitability of different alternative strategies is proposed.

Постановка проблеми. Більш як сто років тому Дж. Ванамейкер, засновник однієї з перших в США мережі супермаркетів, висловив тезу, що і досі залишається актуальною для рекламодавців: