

УДК 338.46

К ВОПРОСУ О СИСТЕМЕ ТАРИФООБРАЗОВАНИЯ НА УСЛУГИ ЖКХ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

Д. К. Боталов, Д. В. Мурзыкаев., студенты группы БЭс-171.2, 2 курс
Научный руководитель: Казаченко Светлана Ивановна
филиал КузГТУ в г. Прокопьевске

Живя в нынешнем ХХI веке, каждый понимает, что на различные жизненно важные услуги существуют определенные ставки, проценты, накладываемые на цену и т.д. Каждый год все эти условия влияют на рост цены товаров и услуг, которые каждый живущий покупает для более достойного качества жизни. Одними из таких наиболее важных из всех остальных являются тарифные ставки в сфере ЖКХ.

Тариф - ставка или система ставок (платежей) за какие-либо производственные или непроизводственные услуги, предоставляемые компаниями, организациями, фирмами и учреждениями [1].

В данной статье предлагается все виды тарифов ЖКХ классифицировать по нескольким признакам.

1. По объекту тарифообразования: вывоз мусора (твердые бытовые отходы), уборка дворовых территорий, взносы на капремонт, водоснабжение (горячая и холодная вода), водоотведение, теплоснабжение; электроэнергия, газоснабжение, очистка сточных вод [2].

2. По уровням формирования тарифов:

1) государственный - ежегодно устанавливают стандарт для регионов на коммунальные услуги. Также государство оставляет за собой права регулировать цены на топливно-энергетические ресурсы. Из вышеперечисленных объектов тарифообразования к государственным относится вывоз мусора, водоснабжение, водоотведение, очистка сточных вод;

2) региональный - федеральным законодательством закреплено, что установление тарифов на жилищно-коммунальные услуги производится органами местного самоуправления на основании независимой экспертизы обоснованности затрат.

3. Также сегодня существует несколько способов управления многоквартирными домами, от которых зависит формирование надбавок на тарифы на услуги:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) товарищество собственников жилья (ТСЖ) или товарищество собственников недвижимости (ТСН);

3) управляющая компания.

Последние два вида необходимо рассмотреть более подробно.

Товарищество собственников жилья или товарищество собственников недвижимости с 2014 имеет право на осуществление деятельности только при условии регистрации юридического лица. Создание товарищества возможно только после обсуждения вопроса на общем собрании собственников жилья. Поддержать инициативу должны более 50 % от общего числа. Если собственниками жилья выбрана данная форма правления, то они должны составить договор. С даты подписания этого договора ответственность за содержание общедомового имущества и поставку коммунальных ресурсов несет ТСЖ.

Товарищество собственников организуют инициативные жильцы дома, поэтому есть надежда на то, что они действительно постараются качественно выполнять свои обязанности и будут действовать в интересах всех жильцов. Однако при этом бывает так, что сэкономленные средства попадают в карманы членов правления ТСЖ.

Управляющая компания (УК). По результатам общего собрания собственников жилья в очной или заочной форме может быть и заключение договора с управляющей компанией. С каждым собственником заключается договор. В таком случае важно обратить внимание на каждый пункт акта, прописать все необходимые виды работ и услуг, тарифы и порядок внесения изменений. УК берет ответственность за предоставление тех видов работ и услуг, которые прописаны в договоре. Основными обязанностями компании является содержание дома и придомовой территории в надлежащем состоянии, ремонт и замена поломанного имущества, поставка коммунальных услуг, участие при проведении капитального ремонта. Отношения между управляющей компанией и жильцами могут действовать сроком до 5 лет. Если собственников не устраивает работа организации, согласно ст. 162 ЖК РФ, они могут принять решение о расторжении договора и смене УК.

Основными причинами роста тарифной ставки в области предоставления услуг ЖКХ является инфляция и рост их потребления населением. Государство ежегодно вкладывает более 200 млрд. рублей, однако это является каплей в море, если принять во внимание, какое количество учреждений нуждаются в средствах. Кроме того, не смотря на важность деятельности организаций ЖКХ, инвесторы не спешат вкладывать туда деньги по ряду причин.

1. Привлечению частного капитала препятствует низкий уровень рентабельности вложенных средств.

2. Предприятия ЖКХ располагают гарантированным рынком сбыта и являются естественными локальными монополистами.

3. Инвесторы охотнее вкладывают средства в предприятия с предсказуемой политикой, ведь инвестиции в ЖКХ являются долговременными.

4. Обслуживание потребителей, преимущественно населения, обеспечивает организации ЖКХ постоянными поступлениями живых денег, однако, с другой стороны, по этой же причине отрасли свойственны крупные задолженности и высокий уровень инвестиционного риска.

Все эти условия возникают не просто так. На это влияют проблемы ЖКХ, которые присутствуют и во многих других видах деятельности:

1. Изношенность основных фондов до 50 %;
2. Высокие затраты на работы, отсутствие стимулов для снижения издержек;
3. Ежегодный рост задолженности;
4. Кризисное положение;
5. Отсутствие приемлемой окупаемости для инвесторов [3].

Однако, на сегодня существует множество способов привлечения частных инвестиций в различные сферы, в частности сферу ЖКХ, в том числе следующие.

1. Лизинг, который представляет собой передачу оборудования на определенных условиях и на определенный срок, обозначенный в договоре. Лизинг предполагает право того, кто получил оборудование по договору, выкупить его.

2. Заключение договоров подряда на выполнение работ и предоставление услуг на конкурентной основе частными компаниями. Данный способ упростит управление объектами жилищно-коммунальной сферы и оптимизирует расходы при предоставлении услуг.

3. Займы по облигациям и банковское кредитование.

Передача имущества организаций ЖКХ и муниципальных предприятий управляющим компаниям, получающим фиксированное вознаграждение.

4. Концессия, которая предполагает аренду с правом изменения объекта. При этом осуществляется эксплуатация и реабилитация объектов ЖКХ, а после окончания сроков концессии они возвращаются собственнику.

5. Предоставление имущества объектов ЖКХ в долгосрочную аренду, при которой большую часть ответственности за ЖКУ несут не муниципальные органы, а компания оператора.

6. Приватизация имущества ЖКХ частично компаниями и физическими лицами на возмездной основе.

Наиболее эффективным из них является концессия, которая ежегодно приносит значимый вклад с данную области для ее стабилизации, восстановления и дальнейшего развития.

Концессия - один из эффективных и наиболее применимых в международной практике механизмов государственно-частного партнерства. Они применяются в то время и в том месте, где государству не хватает финансов, человеческих и иных ресурсов для предоставления услуг населению. В начале появления в Российской Федерации они плохо воспринимались предпринимателями из-за неудачных законодательных актов. Однако в результате нормативно-правового регулирования, они стали одним из ключевых механизмов, который уже в 2017 году принес в ЖКХ около 200 млрд. рублей частных вложений. Но даже не смотря на это, происходит рост тарифов в регионах страны, вызывая отрицательные эмоции населения [4].

Исходя из всей имеющейся информации, главным предложением является создание одной полноценной организации, которая будет включать сразу все представленные ранее тарифы, а также устанавливать их в рамках про-

цента, который будет устраивать население. Общая организация позволит содержать деньги в более узком кругу, так как она будет отвечать: за уборку территории, выполнять работу регионального оператора и многое другое. Также возможно стоит рассмотреть вариант с разработкой каких-либо предложений и новых бонусов для инвесторов, если те будут вкладывать деньги в эту организацию, например:

- 1) скидка на услуги для их компаний;
- 2) возврат части средств, при уплате за услуги;
- 3) помощь государства в борьбе с внешними угрозами и др.

Конечно, все это требует времени для анализа, планирования, инвестирования, и организации данной структуры. Однако, если разобраться подробнее в данном вопросе, можно будет выявить более точно плюсы и минусы, что позволит принять адекватное решение в данном направлении.

Список используемой литературы:

1. Юридический словарь [Электронный ресурс] - <https://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/18743>
2. Что входит в услуги ЖКХ? [Электронный ресурс] - <https://realtyurist.ru/zkh/uslugi-zkh/>
3. Красная Линия/ Кто управляет МКД/ [Электронный ресурс] - <http://www.rline.tv/svobodnyj-korrespondent/formy-upravleniya-mnogokvartirnym-domom/>
4. Городское хозяйство ЖКХ/ Инвестиции в ЖКХ: Способы и проблемы привлечения/ [Электронный ресурс] - <https://www.gkh.ru/article/102189-investitsii-v-jkh>