

УДК 338.51

**УПРАВЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕМ В ПРОЦЕССЕ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕГИОНОВ**

Чунина А.Е.,

к.э.н., доцент, заведующий кафедрой региональной экономики и менеджмента

Западный филиал ФГБОУ ВО РАНХ и ГС

Калининград, Россия

Синицина Д.Г.,

к.э.н., доцент кафедры региональной экономики и менеджмента

Западный филиал ФГБОУ ВО РАНХ и ГС

Калининград, Россия

Коноплева В.С.,

к.э.н., доцент, доцент кафедры региональной экономики и менеджмента

Западный филиал ФГБОУ ВО РАНХ и ГС

Калининград, Россия

Аннотация

Статья посвящена проблемам жилищно-коммунального хозяйства, связанным с финансированием отрасли. Авторы указывают на необходимость решения данной проблемы путем организации жесткого контроля за ресурсопотреблением, разработки комплексной системы ценообразования в сфере ЖКХ, стимулирования концессионных соглашений и перехода на долгосрочные тарифы, перевода неэффективных компаний во франшизы, внесения изменений в федеральное законодательство по определению стоимости услуг и формирования механизмов регулирования цен на работы и услуги в этой отрасли.

Ключевые слова: ценообразование, жилищно-коммунальное хозяйство, концессия, жилой фонд, ресурсопотребление, тарифы, франшиза.

***PRICING MANAGEMENT IN THE DEVELOPMENT OF HOUSING AND
COMMUNAL SERVICES IN THE REGIONS***

Chunina A.E.

*Ph.D., Associate Professor, Head of the Department of Regional Economics and
Management*

Western Branch of RANEPA

Kaliningrad, Russia

Sinitsyna D.G.

*Ph.D., Associate Professor of the Department of Regional Economics and
Management*

Western Branch of RANEPA

Kaliningrad, Russia

Konopleva V.S.

*Ph.D., Associate Professor, Associate Professor of the Department of Regional
Economics and Management*

Western Branch of RANEPA

Kaliningrad, Russia

Abstract

The article deals with the problems of housing and communal services related to the financing of the industry. The authors point to the need to solve this problem by organizing strict control over resource consumption, developing a comprehensive pricing system in the housing and utilities sector, stimulating concession agreements and switching to long-term tariffs, transferring inefficient companies to franchises, making changes to Federal legislation on determining the cost of services and forming mechanisms for regulating prices for work and services in this industry.

Key words: pricing, housing and communal services, concession, housing stock, resource consumption, tariffs, franchise.

Отечественное жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой комплекс, состоящий из нескольких подсекторов, которые призваны обеспечить нормальную работу инженерной инфраструктуры каждого жилого здания и предоставлять жителям широкий спектр жилищно-коммунальных услуг, а также создавать им комфортное проживание.

Сектор жилищного строительства и коммунальных услуг является всеобъемлющим по объективным причинам, и практически каждый житель или юридическое лицо являются его потребителями. Четкое предоставление услуг в полном объеме влияет на качество жизни населения и стратегическое положение всей страны [3, с. 47].

При этом жилищно-коммунальному хозяйству России присущи различные региональные характеристики, связанными с административными, нормативными, климатическими и технологическими различиями, что подчеркивает важнейшую роль местных органов власти в обеспечении населения теплом, водой и электричеством.

Однако необходимо отметить, что количество проблем, накопленных в этой отрасли, огромно, и для их решения требуются скоординированные действия государственных органов и других участников рынка, включая потребителей, а также большой объем финансовых ресурсов.

Решением большинства совокупных проблем может стать конкурентная среда в государственном секторе, поскольку услуги на рынках жилья и коммунальных услуг носят универсальный характер, а платежи поставщикам услуг тщательно планируются и часто появляются в структуре затрат каждого потребителя. Все это указывает на имеющийся в наличии большой потенциал для создания рыночной среды.

Однако следует учитывать, что, не смотря на то, что жилищные и коммунальные службы диверсифицированы, тем не менее, жилищно-коммунальные услуги представляют собой целостную систему, обеспечивающую нормальное жизнеобеспечение населения страны. И
Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

решение проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве также надо решать системно и комплексно.

Как показали наши исследования сегодня услуги ЖКХ не достаточно востребованы. Это связано с тем, что уровень жизни населения снижается (особенно в условиях пандемии коронавируса), а стоимость коммунальных услуг растет. В этих условиях спрос на многие платные услуги жилищно-коммунального хозяйства также уменьшается.

Например, Россия в 5-6 раз отстает от США по уровню потребления коммунальных услуг на душу населения. Средняя общая жилая площадь, приходящаяся на каждого жителя России, в 1,5-2 раза ниже приемлемого уровня и в 3-5 раз ниже, чем в странах с развитой рыночной экономикой [2]. Все это подтверждает более низкую востребованность жилищно-коммунальных услуг в нашей стране, что сказывается на общем развитии этой отрасли из-за недостаточности финансирования отдельных ее направлений.

Кроме того, исследования показывают, что с точки зрения большинства качественных характеристик жилого фонда, а также существующих показателей наличия площади жилых помещений на одного проживающего, положение с жильем в нашей стране достаточно неблагоприятно и не соответствуют современным стандартам. Проведенный опрос показал, что большинство респондентов (три четверти) недовольны уровнем жилья и коммунальных услуг.

В этих условиях перед частными предприятиями стоит задача модернизации общественной инфраструктуры, что должно привести к возрастанию качества предоставляемых коммунальных услуг для конечных пользователей.

Кроме того в настоящее время ведется работа по повышению инвестиционной привлекательности отрасли, совершенствованию законодательства в области концессий и обеспечению сбалансированного

интереса [4]. Передача государственных объектов концессионеру позволит решить две проблемы: обеспечить людей высококачественными коммунальными услугами без увеличения затрат и реализовать экономический потенциал сектора коммунальных услуг.

Также необходимо в каждом регионе России оценить эффективность коммунальных услуг, и на этой основе все компании, которые будут считаться неэффективными, перевести во франшизы.

На сегодняшний день не существует эффективного механизма для развития конкурентных рыночных отношений в секторе жилья и коммунального обслуживания. В многоквартирных домах, как правило, нет активных, ответственных организаций, которые обладают реальными полномочиями и эффективными механизмами предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Меры по повышению привлекательности инвестиций в жилищно-коммунальные услуги недостаточны. В отрасли до сих пор нет эффективных нормативных актов. Практика показала, что растущие требования и штрафы не очень эффективны в качестве меры ответственности. Также нет долгосрочного тарифного плана.

Таким образом, из-за финансовой и правовой неопределенности жилищно-коммунальные услуги по-прежнему представляют собой зону высокого риска для частных инвесторов, что привело к отсутствию рыночных отношений в сфере ЖКХ, а это в свою очередь сказывается на достижении целей реформирования отрасли [4].

Улучшение финансового положения в жилищно-коммунальной сфере во многом зависят от методов ценообразования на жилье и коммунальные услуги, которые в настоящее время достаточно дороги. Тарифы здесь формируются как сумма стандартной стоимости предоставления различных жилищных и коммунальных услуг и планируемой прибыли, величина которой основывается на установленных стандартах для каждого жилого

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

(нежилого) помещения. Поэтому данные о площади жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах (количество квадратных метров, умноженное на ставку) используются для расчета цен на жилье и коммунальные услуги, оказываемые потребителям. Такой способ формирования тарифов гарантирует возможность включения в его состав обязательных и нормативных затрат на дополнительные работы (услуги).

Тарифы на коммунальные и бытовые услуги резидентов являются региональными. Это означает, что они могут корректироваться региональными властями. По своей структуре сегодняшние тарифы на жилье и коммунальные услуги противоречивы. Поэтому, если цена любой рыночной услуги состоит из стоимости и прибыли, то в системе жилищно-коммунального хозяйства наряду с тарифами учитываются также бюджетные субсидии, которых в целом недостаточно, чтобы компенсировать потери.

Для совершенствования механизмов ценообразования также могут быть привлечены частные инвестиции в сектор жилищного строительства и коммунальных услуг. В то же время основными инструментами привлечения частных инвестиций в государственную инфраструктуру являются полное стимулирование концессионных соглашений и переход на долгосрочные тарифы.

В настоящее время вопросы ценообразования для жилых помещений, связанные с содержанием и ремонтом квартир, особенно важны. Изменения в федеральном законодательстве по этому вопросу усложнили работу управляющих компаний, подрядчиков и товариществ собственников жилья, что привело к ошибкам в их деятельности.

С 2018 года изменения в системе цен на коммунальные услуги, подписанные премьер-министром Российской Федерации, стали влиять на относительно небольшое бизнес-сообщество, занимающееся жилищно-коммунальным хозяйством [1].

В целом для оптимизации ценообразования в ЖКХ можно рекомендовать постепенно повышать цены на коммунальные услуги, чтобы со временем цена для частных потребителей услуг ЖКХ стала равняться цене, установленной для юридических лиц. Но в то же время система социальной защиты малообеспеченных граждан (семьей) должна функционировать эффективно.

Поскольку основными целями являются социальная стабильность и поддержка новых тенденций в ценообразовании на услуги ЖКХ населением, нецелесообразно устанавливать крайний срок перехода от эксплуатационных расходов населения к 100% оплате.

Из-за высокого уровня инфляции в стране и необходимости усиления социальной защиты населения с низкими доходами необходимо определить максимально допустимые расходы на собственное жилье и коммунальные услуги граждан в виде доли от общего дохода домохозяйства. Необходимо снизить эту долю с 22% минимум до 18%.

Правительствам на всех уровнях следует более серьезно и активно решать вопросы жилья и ценообразования, а не передавать функции управления убыточной экономикой частным инвесторам, населению и рынку.

Ввиду того, что отопление и горячее и холодное водоснабжение фактически не рассчитываются в соответствии со стандартами спроса и предложения, невозможно помешать соответствующим предприятиям ЖКХ повышать плату за жилищные услуги.

В связи с этим важность решения следующих вопросов очевидна. Практика более десяти лет показывает, что меры, принимаемые для оснащения жилищного фонда инструментами (приборами учета), контролирующими потребление ресурсов, во многих случаях неэффективны.

В контексте определения количества потребляемых ресурсов на основе стандартов потребления совершенствование правил тарифного надзора

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

утратило свое значение. Здесь более актуальным может быть использование зарубежного опыта по организации, так называемых «Операторов коммерческого учета», на которые могут быть возложены функции контроля за ресурсопотреблением.

Кроме того, необходимо отметить, что с развитием и совершенствованием ценообразования в сфере жилищно-коммунальных услуг, а также развитием сектора жилищно-коммунального хозяйства актуальным становится регулирование тарифообразования местными органами власти.

В то же время жители регионов и местные органы власти получили обращения от многих граждан с просьбой переоценить оплату услуг от организаций, которые доминируют на рынке, по предоставлению услуг в сфере ЖКХ и по обслуживанию жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Необходимо также предусмотреть для семей, вынужденных ежемесячно выплачивать от 15% до 22% от общего бюджета на жилье и коммунальные услуги, возможность обращения в государственные органы за финансовой поддержкой.

Рекомендуется рассмотреть возможность внесения изменений в федеральное законодательство, которое бы определяло стоимость услуг профессиональных организаций, функционирующих в сфере ЖКХ, а также прописать механизмы регулирования цен на работы и услуги в этой отрасли.

Что касается особой социальной значимости, ценовая политика в сфере ЖКХ должна проводиться с целью создания необходимых условий и возможностей для обеспечения потребностей всех групп населения в этих услугах.

Библиографический список

1. Казанбиева, А.Х. Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России: анализ и оценка результативности // Вестник университета. – 2019. № 9. – С. 82-90.
2. Постановление Правительства РФ от 5 мая 2017 г. № 534 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования механизма учета расчетной предпринимательской прибыли при установлении тарифов в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также обращения с твердыми коммунальными отходами». [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71571182/> (дата обращения 10.05.2021 г.).
3. Статистика и показатели. Региональные и федеральные. Уровень бедности по данным Росстат. [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosinfostat.ru/uroven-bednosti/> (дата обращения 11.05.2021 г.).
4. Указ Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 07.05.2012 г. № 600 (ред. от 07.05.2012 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/> (дата обращения: 10.05.2021).
5. Чунина, А.Е., Сеницина, Д.Г., Коноплева, В.С. Проблемы ценообразования в энергетической отрасли России // Общество, экономика, управление. – 2019. - №4-3. – С. 45-50.

Оригинальность 93%