

Тарифы на ЖКХ-услуги. статья.

(просмотров: 347)

Юлиана Алексеева, 06.09.2009 14:16

Тарифы на оплату жилья: порядок ценообразования (Журнал "Недвижимость & Цены")
Следствием либерализации цен на жилищно-коммунальные услуги для населения России стало то, что за последние 10 лет (1995–2005 гг.) стоимость таких услуг повысилась в тысячи и тысячи раз, в то время как рост средней заработной платы отмечен значительно меньшими цифрами. Кто устанавливает цены? Где предел увеличения тарифов? За что же мы платим? Эти и другие вопросы рассматриваются в представленной статье.

Тарифы на оплату жилья — это стоимость различных коммунальных услуг по содержанию, ремонту и благоустройству жилого дома, отдельной жилой квартиры (жилого помещения).

Сюда входят тарифы на услуги по:

- водоснабжению;
- электроснабжению;
- поставке твердого топлива;
- горячему водоснабжению;
- централизованному отоплению;
- газоснабжению.

Единого порядка ценообразования на жилищно-коммунальные услуги не существует. В рыночной экономике применяют разные методы формирования цен. Можно с уверенностью сказать, что Россия прошла путь наиболее радикальных методов, когда все поставщики коммунальных услуг получили полное право самостоятельно устанавливать любые цены за свои услуги. В результате в последние 10–15 лет либеральных рыночных реформ появились сверхмощные гиганты-монополисты: ОАО «Газпром», РАО «ЕЭС России» и другие энергоснабжающие организации. Огромные финансовые прибыли у них формируются за счет денежных отчислений населения, то есть тех денег, которые мы платим за газ, свет, воду.

Для экономического обоснования монопольно высоких цен и тарифов большинство организаций и ведомств, обслуживающих жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), стали резко увеличивать расходную часть своих бюджетов, включая и зарплату. Более того, Министерство экономического развития и торговли РФ в основу формирования цен и тарифов берет тот же метод экономической обоснованности расходов, то есть тех расходов, которые представляют монополисты, и еще к этим же расходам добавляют свой метод индексации. В результате цены еще раз повышаются на величину сумм индексов-дефляторов.

Сегодня у любого собственника недвижимости нет иного выхода, кроме как аккуратно оплачивать все предъявленные счета и платежи. И редко кто из нас задумывается над тем, почему в квитанциях начислены такие внушительные суммы, кто их вообще определяет.

Некоторые экономисты, независимые эксперты-оценщики услуг уже бьют тревогу: для населения страны, особенно Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга, установлены тарифы, значительно превышающие себестоимость коммунально-бытовых услуг. Например, директор Института проблем глобализации известный ученый Михаил Делягин считает, что тарифы на услуги ЖКХ можно снизить на треть.

Обратимся к фактам. С 1 января 2005 г. за 1 кВт электроэнергии все без исключения москвичи платят 1 руб. 57 коп. То есть по сравнению с 2004 г., когда тариф составлял 1,08 руб./кВт, стоимость такой услуги возросла на 45 %. По оценкам специалистов, себестоимость выработки и доставки 1 кВт в России — 0,285 руб. Получается, что

стоимость тарифа для населения (1,57 руб.) превышает себестоимость электроснабжения (0,285 руб.) в пять раз.

На рынке недвижимости и жилья цены формируются с учетом спроса и предложения, а также конкуренции. Можно поторгаться: если нет спроса, то цены снижаются. Кроме того, они варьируются в зависимости от размера жилплощади, ее качества, местонахождения и многих других признаков. Таким образом, у покупателя недвижимости всегда есть выбор, какую квартиру или дом он может купить.

Однако на рынке жилищно-коммунальных услуг условия для свободного ценообразования отсутствуют. Потребители не могут отказаться от таких услуг или заменить их на более дешевые, а также значительно сократить их потребление при повышении цен и тарифов.

Принципы затратного ценообразования в ЖКХ не должны и не могут быть основой для установления цен и тарифов на коммунальные услуги, поскольку бесконтрольность и отсутствие конкуренции способствуют росту цен и получению необоснованно высокой прибыли одними и теми же монополистами.

За последние годы Правительством РФ приняты меры по регулированию цен и тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Рассмотрим два подхода власти к решению проблемы.

Административное регулирование

Органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения, исходя из оценки реальных доходов граждан и затрат, необходимых для поддержания работоспособности систем инженерно-энергетического жизнеобеспечения населенных пунктов. По сути, это правильное решение: регулировать порядок ценообразования нужно. Так поступают во всех странах мира.

В России много субъектов, и в каждом из них создан уполномоченный административный орган для установления тарифов — РЭК (Региональная энергетическая комиссия).

К сожалению, административные методы никогда не приводили к положительному результату. Регулируют цены и тарифы на местах по-разному, все зависит от воли и решимости административного ресурса. Так, по-прежнему существуют регионы, где скажем, тариф за 1 кВт электроэнергии составляет 0,20 руб. (ниже себестоимости), а где-то доходит и до 2 руб.

В Федеральном законе «Об общих принципах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который входит в пакет жилищных реформ, нет конкретных цифр, определяющих стоимость или себестоимость затрат. В документе только предлагается установить фиксированные и максимальные тарифы. То есть в законе предусмотрены все условия — как для уменьшения тарифов, так и для увеличения их до любых пределов.

Федеральные стандарты

Второй подход к порядку ценообразования в сфере ЖКХ со стороны Правительства РФ заслуживает особого внимания, так как здесь, на наш взгляд, наконец-то найден выход. Речь идет о Постановлении Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 г.». В упомянутом документе для каждого субъекта Российской Федерации установлен фиксированный федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг в расчете на 1 кв. м общей площади жилья в месяц. Например, в среднем по России максимальный тариф составит 31,9 руб./мес., для Москвы — 28,7 руб./мес., Московской области — 28 руб./мес. и т. д. В дальнейшем будет целесообразно заложить ежегодные федеральные стандарты в основу системы ценообразования и конкретизировать показатели поквартально и поквартально (в постановлении правительства цифры среднегодовые). Скажем, по нашим расчетам, реальные платежи москвичей в январе — марте 2005 г. уже превысили норму федерального стандарта более чем на 120 %, а по Московской области — на 140–145 %.

Ситуация в России сложилась такая, что местные чиновники (руководители регионов) могут устанавливать свои цены и тарифы, значительно превышающие федеральные стандарты (иногда в два и более раз). Кстати, о подобных фактах нарушения закона и чрезмерного роста цен знают и в Совете Федерации (на это было указано в специальном докладе Владимира Аверченко, главы Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству).

Представляется необходимым доработать нормы и тарифы, установленные федеральными стандартами, с привлечением более опытных специалистов и экспертов с тем, чтобы цены и стоимость услуг отражали реальные затраты и себестоимость предприятий ЖКХ. Федеральный стандарт для каждого субъекта России должен быть обоснован и научно, и практически.

Если предельные тарифы и цены установлены законом, то никто не имеет права их повышать. Следовательно, нужно принять экономические, рыночные меры воздействия на нарушителей.

Существует еще один вариант определения обоснованных цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги: нормативно-затратный, который почему-то в России не практикуют, хотя вся Европа широко его использует.

Нормативно-затратный метод предполагает такой порядок ценообразования, где каждая единица затрат (воды, газа, тепла, электроэнергии) имеет четко фиксированную стоимость без учета метража и квадратных метров, количества жильцов или времени года. Цены должны устанавливать не производители услуг, а независимая государственная экспертная комиссия.

Вначале рассчитывают нормы расходования каждого вида услуг (например, норму расхода воды, газа, электроэнергии). Тарифы определяют с учетом 100-процентного покрытия реальной себестоимости предоставленных услуг в рамках нормы расходов по каждому виду услуг. То есть устанавливают низкие и приемлемые цены в пределах нормативных затрат.

Для тех, кто превышает нормы расходования, назначают уже другие тарифы и расценки. На сверхнормативные затраты должны быть более высокие тарифы. Такой порядок ценообразования, кстати, уже давно приучил европейцев экономить и беречь буквально все.

Для использования нормативно-затратного метода ценообразования в России необходимо внедрить систему учета и фиксации всех затрат и услуг (водозамеры, газосчетчики и т. д.) и перейти от предварительно-плановых изыманий денег к новой форме оплаты — по фактическим затратам, исходя из дифференцированных цен и тарифов.