

УДК 711.4-112

канд. техн. наук, професор Крумеліс Ю.В., Штепа К.О.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ВРАХУВАННЯ ЗАКОРДОННОГО ДОСВІДУ ПРИ ВИРІШЕННІ ПРОБЛЕМ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

У статті розглянуто закордонний досвід реформування житлово-комунального господарства. На цій основі запропоновано підходи щодо вирішення проблем житлово-комунальної сфери України.

Криза житлово-комунальної сфери України розпочалася ще задовго до світової фінансової проблеми та загальнонаціональної кризи. Житлово-комунальна галузь, яка складає четверту частину основних фондів національної економіки і є стратегічною галуззю, після перебудови опинилася на узбіччі ринкових перетворень та залишилась без належної державної підтримки.

Сьогодні ЖКГ є невід'ємною складовою економіки України. В Україні сфера житлово-комунального господарства характеризується громіздкою та неефективною системою управління. Це галузь, яка істотно впливає на розвиток економічних відносин та соціальне самопочуття населення держави. Основною задачею підприємств є забезпечення населення комунальними послугами, необхідними для життя і діяльності кожної людини.

За роки незалежності у ЖКГ України істотно зносилися фонди, знизилась якість надаваних послуг. Підприємства не мають ані можливості, ані бажання поліпшувати якість послуг. Склалась така ситуація, що споживач позбавлений можливості вибору і вимушений платити за ненадані послуги. Зараз ми маємо неефективну систему управління, яка була декілька років тому у більшості розвинених країн світу.

Процес реформування ЖКГ є дуже актуальною проблемою, яка останнім часом дуже гостро постала у державі. Так як немає:

- чітких стандартів якості житлово-комунальних послуг;
- запровадження технологій, які зменшать витрати і більше будуть економити ресурси;
- не досить розвинута самоорганізація населення (створення кондомініумів та ОСББ) і т.і.

В Україні була закладена програма реформування галузі ЖКГ ще у 2004 році, але сьогодні всі підприємства житлово-комунальної сфери не спроможні ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належного рівня та якості.

Серед основних принципів реформування виділяють:

- пріоритетність прав споживачів щодо задоволення їхніх потреб у якісних житлово-комунальних послугах за економічно обґрунтованими цінами;
- формування інституту управителів житлових будинків;
- підтримка з боку органів самоврядування в забезпеченні стійкого функціонування галузі;
- підвищення технічного стану й продовження термінів служби наявного житлового фонду й інженерних мереж;
- реконструкція централізованих систем водо-, теплозабезпечення та водовідведення;
- державне регулювання діяльності суб'єктів природних монополій у сфері водо-, теплопостачання та водовідведення;
- забезпечення беззбиткового функціонування ЖКГ за рахунок зміни тарифної політики й включення в тарифи інвестиційної складової.[8]

Свого часу всі розвинені країни світу пережили процес реформування житлово-комунального господарства. Головна увага приділяється моделям, що були розроблені та застосовані для розвитку ЖКГ Європи (схема1).[1]

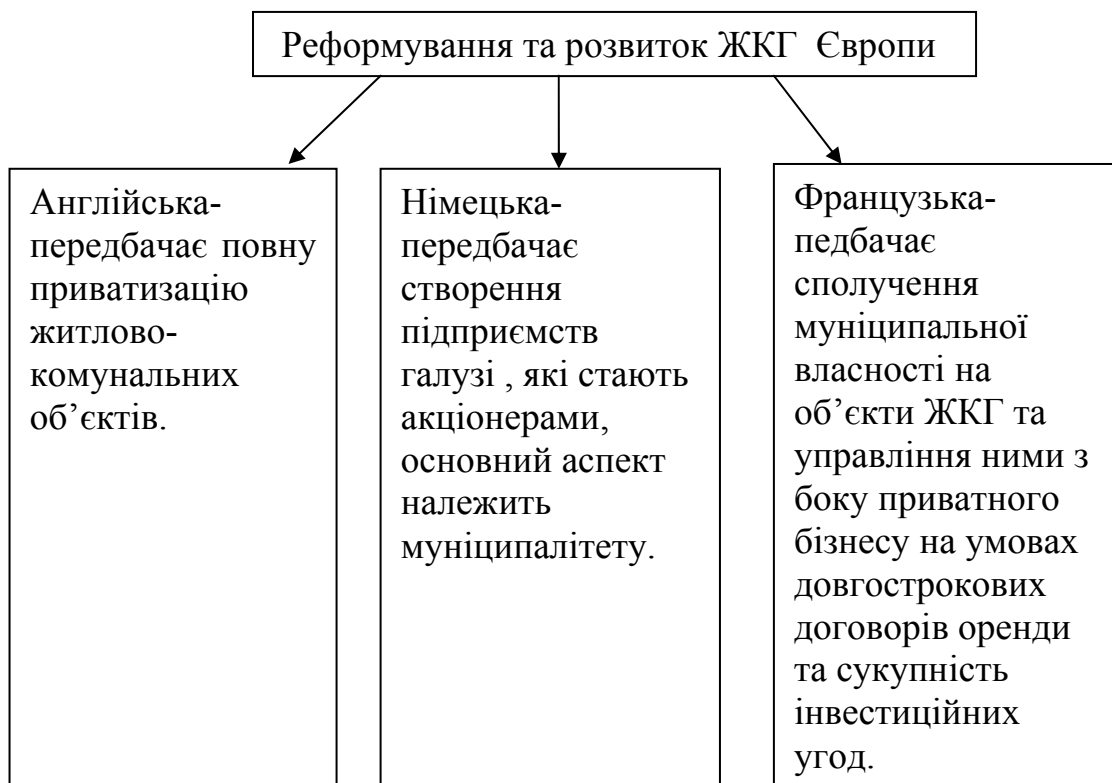


Схема 1.

Головним і першочерговим завданням у реформуванні галузі Англії було введення заборони на відключення послуг водопостачання для побутових потреб. Об'єднання сотні муніципальних водоканалів спочатку у власність десяти регіональних державних компаній та подальша їх приватизація. Перед приватизацією держава списала всі борги комунальних підприємств, взяла на

себе витрати на приведення майна в належний стан, проведено його паспортизацію і поставлено на баланс.

Ще у 1989 році уряд Великої Британії передав приватним компаніям усі системи постачання питної води та системи каналізації. Приватні фірми, залучивши великі інвестиції, впровадили сучасні технології обробки питної води та очищення стічних вод. Такі заходи дали змогу значно скоротити витрати води та електроенергії.[1]

Не так давно не менш гостро постала проблема реформування ЖКГ у Німеччині. Передумовами реформування стали:

- ветхий стан внутрішньо будинкової та комунальної інфраструктури;
- інформація про технічний стан інфраструктури була недоступною чи повністю відсутньою;
- житлово-комунальні послуги надавались на дуже низькому рівні.

ЖКГ Німеччини орієнтувалось на досягнення кількісних результатів. Пріоритет надавався масовому будівництву нового житла, куди направлялись основні інвестиції. Метою житлової політики було збільшення об'єму і площі житлового фонду, але в той же час утриманню та ремонту існуючого житла не приділяли уваги взагалі. Разом з тим, нове будівництво здійснювалось вкрай низькою якістю. Через це у житловому фонді швидко настав знос нового будівництва.

Мета реформи ЖКГ Німеччини – створення ринку житлових і комунальних послуг з конкуренцією у різних сферах.

Основою реформи було будівництво системи ефективного муніципального самоуправління (схема 2).

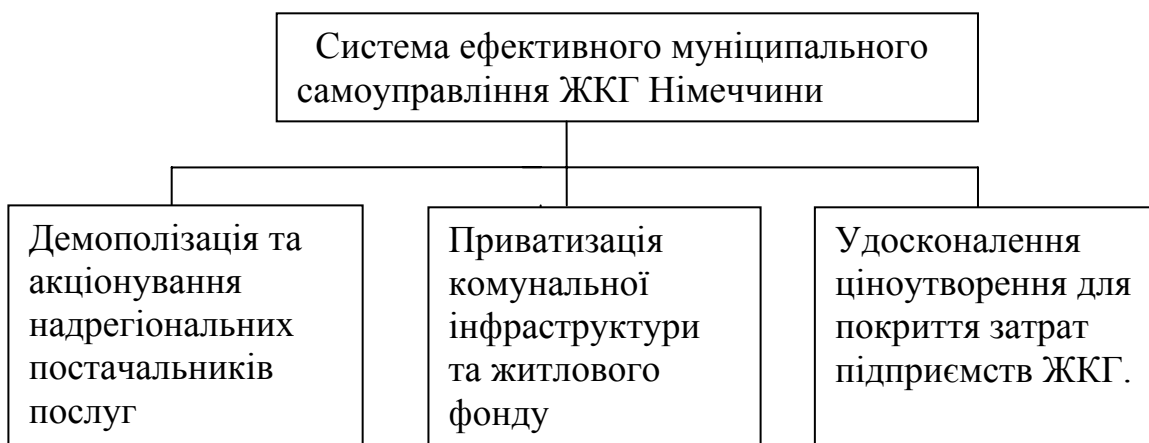


Схема 2.

За рахунок демонополізації та акціонування над регіональних постачальників послуг відбувається створення міських та комунальних компаній у формі акціонерних товариств які спеціалізуються на наданні повного спектру послуг: електроенергія, газ, тепла енергія. Частина

підприємств по постачанню води та обробленні стічних вод перейшли у власність муніципалітетів на публічно-правовій основі, а частина приєдналась до структури міських комунальних компаній. Створено ринкові умови для роботи комунальних компаній. З'являється новий термін «багатосторонні комунальні послуги» - додаткові послуги до основного виду діяльності комунальної компанії: прибирання прибудинкової території, вивіз сміття і т.і. Всі постачальники послуг вибираються на конкурсній основі.

Приватизація здійснюється шляхом продажу державного і муніципального житла. Вона була направлена на:

- створення індивідуальної приватної власності;
- мобілізацію приватної ініціативи та відповідальності;
- залучення коштів для утримання, ремонту і модернізації житла. Обов'язкова умова приватизації – 100%-ва реєстрація кондомініумів.

Удосконалення ціноутворення для покриття затрат підприємств ЖКГ здійснюється шляхом запровадження схем, що дозволять покрити затрати:

- відмова від надання соціальної допомоги населенню через комунальні підприємства та перехід на адресне субсидування. В результаті вивільнені бюджетні кошти були направлені в якості інвестицій в модернізацію мереж і обладнання. Кошти виділяли шляхом грантів та кредитів під низький відсоток.

Німецька модель житлово-комунального господарства вважається однією з найуспішніших у світі. Тут житло обслуговується по чіткій схемі: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків починається з управляючого майном (взагалі в його веденні нараховується від 400 до 1000 квартир). Управляючий у свою чергу заключає контракти з водо- та енергозберігаючими, ремонтними та іншими компаніями, а також з самими власниками квартир. На відміну від України, в Німеччині комунальні платежі неоподатковуються. [1,2,7]

Сфера міського господарства у Франції знаходиться у власності комун – найменшій і найбільш стійкій адміністративно-територіальній одиниці Франції. Комуни мають найбільшу кількість прав і обов'язків, вони займаються питаннями водозабезпечення, каналізацією, вивезенням і переробкою побутових відходів, технічним обслуговуванням більшості вулиць і доріг, дотримання санітарно-гігієнічних потреб. Після будівництва інфраструктури ЖКГ всі її об'єкти були передані до муніципалітету. Всі роботи ведуться через муніципалітет.

В той же час широко розповсюджений досвід застосування концесій в комунальному господарстві. Згідно яких, підприємства комунальної сфери передають в експлуатацію приватним фірмам. При цьому, поряд з націоналізованими газовими мережами і державною енергетикою існують і приватні, а також функціонуючі на основі договору концесії компанії. Ці

компанії відносно невеликі, але їх роль в підвищенні ефективності забезпеченні населення комунальними послугами є дуже значною.

Фірми, що займаються електро-, газо-, водо забезпеченням, каналізацією, переробкою побутових відходів працюють по контракту з муніципалітетами. Одні передбачають тільки експлуатацію вказаної системи, інші відповідальність за ремонт і будівництво нових об'єктів (наприклад – будівництво інфраструктури ЖКГ для нових міських районів).

На рівні держави встановлено стандарти на те, чим повинні бути забезпечені житлові будинки, наприклад якістю води. У кожному контракті між муніципалітетом і експлуатаційною компанією визначають конкретні умови роботи системи.

У Франції застосовують різні форми управління багатоквартирним житлом:

- муніципальна, яка бере на себе тягар вирішення міських проблем, розпоряджається господарськими об'єктами, що забезпечують життєдіяльність громадян;
- приватна, власники будинків можуть обслуговувати свої будинки самі. Але і вони заключають договір з муніципалітетом на постачання газу, води та інших послуг.

У кожному контракті між муніципалітетом та експлуатаційною компанією визначаються конкретні умови роботи системи (такі як тиск води, діаметр труб та їх матеріал). В цьому контракті визначаються і тарифи на надавані послуги.

Зростання непродуктивного ресурсоспоживання, відсутність стимулів для підвищення відповідальності і зацікавленості підприємств ЖКГ у наданні якісних послуг поставали перед необхідністю внесення радикальних змін у систему організації роботи галузі і Російської Федерації. [1,3,6]

Проведені реформи РФ дозволили забезпечити корінний поворот від планово-адміністративних методів регулювання до ринкових механізмів при дотриманні принципів забезпечення соціальних гарантій в сфері житлових прав малозабезпечених громадян та інших категорій населення, установлених законодавством РФ.

Реформа житлово-комунального господарства Російської Федерації пройшла ряд етапів.

Перший етап:

- проведення інвентаризації, реструктуризації та ліквідації заборгованості бюджету, бюджетних організацій перед підприємствами житлово-комунального комплексу;
- припинення перехресного субсидування та дотування ЖКГ;

-перехід на договірні відносини між усіма учасниками господарського процесу (власником, що управляє компанією та виробником послуг).

Другий етап:

-розвиток конкурентних взаємин у житловому господарстві, що припускає розподіл функцій власника, керуючої компанії та підрядника, а також демополізація галузі;

-приватизація і акціонування керуючих компаній та муніципальних підприємств, що виробляють комунальні послуги;

-розвиток конкуренції у сфері управління нерухомістю і конкуренції підрядних організацій за одержання замовлень від керуючої компанії;

-формування різноманітних об'єднань власників житла (ОБЖ);

-контророль природних монополістів і ефективне тарифне регулювання.

Третій етап:

-розвиток системи залучення приватного капіталу у формі банківських кредитів і облігаційних позик для кредитування модернізації та стійкого розвитку житлово-комунального комплексу.

Також у РФ запропоновано змінити систему фінансування житлово-комунальних підприємств:

- перехід на договірну основу відносин між підприємствами житлово-комунального комплексу і споживачами послуг;

- відокремлення функцій власника житлового фонду від господарської діяльності по його управлінню та обслуговуванню в муніципальному секторі;

- удосконалення систем і принципів регулювання тарифів на послуги локальних монополістів в комунальному господарстві, що дозволить власникам і наймачам житлового фонду проводити конкурсний відбір управляючих компаній і підрядних організацій, які пропонують найкращу якість за найменшу ціну.

Таким чином можна зазначити, що реформування ЖКГ у РФ визначається:

- для населення (підвищення якості житлово-комунальних послуг, стабілізація цін, створення сучасного і ефективного комунального господарства);

- для бюджету (оптимізація обсягів необхідної фінансової підтримки);

- для комунальних підприємств (ліквідація дефіциту фінансових ресурсів, залучення інвестицій для фінансування заходів щодо модернізації ЖКГ, розвиток конкуренції і виокремлення функцій власника житлового фонду від господарської діяльності з його управління і обслуговування в муніципальному секторі).[4,5,6]

Тільки на рівні окремої території чи міст можна врахувати їх особливості і розв'язати важливі задачі.

Реформа ЖКГ є важливим завданням соціально-економічного розвитку нашої держави. Її успішна реалізація має виняткове значення для підвищення якості і надійності комунального обслуговування. Україна може скористатись досвідом інших країн у вирішенні певних проблем ЖКГ: демополізація та акціонування надрегіональних постачальників послуг (Німеччина, Російська Федерація); приватизація комунальної інфраструктури та житлового фонду (Франція, Німеччина, Російська Федерація); акціонування муніципальних підприємств, що виробляють комунальні послуги (Російська Федерація, Франція); відміна оподаткування платєжів за житлово-комунальні послуги, постачальники послуг є неприбутковими організаціями (Німеччина).

Література

1. Ямпольская И. Реформирование ЖКХ. Опыт европейских стран // Коммунальное хозяйство: Журнал готовых решений в сфере ЖКХ-2009.
2. Международный практический семинар. <http://www.vena.meks-info.ru/article12.shtml>
3. Издание для специалистов ЖКХ PROJKH.ru - www.progkh.ru. <http://www.progkh.ru/foreign/2030/>.
4. Новая экономическая модель реформирования ЖКХ Российской Федерации, основные принципы, направления и задачи ее реализации // ЖКХ – 2002 №3.
5. Реформы ЖКХ в странах СНГ // БСТ Бюллетень строительной техники - 2004 №7.
6. Лабораторія законодавчих ініціатив. Аналітичне дослідження 2004. Стан та перспективи ЖКГ України.
7. Шабаршина Е.Н. Организационные реформы содержания, ремонта и модернизации жилых зданий в Германии. // ЖКХ-2002 №8.
8. ISSN 0130-1284. Загальнодержавна програма реформування і розвитку ЖКГ України. // Міське господарство України 2004 №4.

Аннотация

В статье рассмотрен зарубежный опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства. На этой основе предложено подходы по решению проблем жилищно-коммунальной сферы Украины.

Annotation

In this article the foreign experience of public utilities reformation is examined. At this basis the approaches in accordance with the solution of issues of public utilities of Ukraine were proposed.