|  |
| --- |
| **УДК 332.87** |
| ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА |
|  |  |
|  | Е.А. Шумаева, *к. гос.упр., доцент,*А.В. Спасенных*ГОУ ВПО «Донецкий национальный технический университет»,* *г. Донецк, Донецкая Народная Республика* |

*Аннотация. В статье проанализирован зарубежный опыт стран Восточной и Центральной Европы в сфере управления и реформирования жилищно-коммунального хозяйства.*

*Ключевые слова: реформирование, жилищно-коммунальное хозяйство, демонополизация, приватизация.*

*Summary.The article analyzes the foreign experience of the countries of Eastern and Central Europe in the sphere of management and reform of housing and communal services.*

*Keywords:reforming,housing and communal services,privatization.*

**Постановка проблемы.** Многие вопросы реформирования и совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством в современных социально-экономических условиях продолжают оставаться недостаточно разработанными. Это, прежде всего, проблемы взаимоотношений местных органов власти с предприятиями и организациями жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), пути формирования конкурентной среды в сфере управления, эксплуатации и обслуживания объектов ЖКХ, совершенствование организационных структур ЖКХ и некоторые другие. В настоящее время жилищные условия и качество коммунальных услуг во многих странах постсоветского пространства не соответствуют уровню стандартов, существующих в развитых зарубежных странах.

**Анализ предыдущих исследований и публикаций.** Вопросами управления реформой жилищно-коммунального хозяйства, повышением эффективности деятельности жилищно-коммунальных предприятий, поиском адекватных путей выхода из кризисного состояния, занимались российские и зарубежные учёные, среди которых следует отметить Е.В. Басина, И.В. Бычковского, Ю.А. Дмитриева, Г.В. Гутмана, О.А. Доничева, А.А. Дронова, А.Ю. Жданькова, В.Н. Лексина, Б. Рено, И.В. Стародубровскую, Р. Страйка, А.В. Талонову, Ф.Г. Тагизаде, Г.П. Хованскую, Л.Н. Чернышову, А.К. Шрайбера, Р. Шпинера и др.

**Целью** данной статьи является проведение анализа зарубежного опыта стран восточной и центральной Европы в сфере управления и реформирования жилищно-коммунального хозяйств.

**Основные результаты исследования.** В большинстве зарубежных стран, таких как, Франция, Нидерланды, США, Канада, Польша, Словакия, Чехия, Мексика, Сингапур, Малайзия и других, управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности. Управляющая организация за счёт этого получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несёт объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья. Все основные управленческие решения принимаются руководящими органами товарищества собственников жилья, в то время как управляющий готовит и обосновывает рекомендации для правления товарищества.

Рынок жилищно-коммунальных услуг формирует требования к управляющим компаниям, невыполнение которых делает их неконкурентоспособными. Прежде всего, это относится к страхованию управляющей компанией (управляющим) своей гражданской и материальной ответственности на случай нанесения ущерба собственникам жилья в результате неправильных действий управляющего. Страхование ответственности управляющих развито в большинстве стран Европы и Америки. При этом профессиональные сообщества управляющих предлагают различные образовательные курсы как базовые, так и повышающие квалификацию. Обучение на таких курсах позволяет приобрести теоритические знания и практические навыки [1].

В таких странах как Польша и Венгрия реформы ЖКХ осуществлялись не только за счёт государственных средств (только около 25-30% были предоставлены государством), но и благодаря привлечённым частным средствам, в качестве которых выступали национальные или иностранные кредиты [2].

Заслуживает внимания и опыт Польши, которая в числе первых из государств бывшего социалистического лагеря перешла на управление в сфере управления ЖКХ, создав акционерное общество со 100-процентным государственным или городским капиталом. Были объединены все виды коммунальных услуг в единую компанию. Все экономические, технологические процессы осуществляются холдингом. Основной курс взят на оказание качественной услуги и обеспечение надёжности функционирования всех объектов. При этом в сфере ЖКХ Польши действуют поставщики разных форм собственности. Так, в Краковский коммунальный холдинг входят предприятия энергетики, водоканала, муниципального транспорта. При этом 100% акций холдинга принадлежит Гмине (мэрии) г. Кракова, которая управляет денежными потоками, производством, ведёт контроль. Несмотря на то, что холдинг – акционерное общество, власть в Кракове даже не планирует продажу акций. Тем временем на рынке таких услуг, как уборка, вывоз мусора, обслуживание жилья в плане ремонта – много частников. Для модернизации и переоборудования они пользовались и пользуются льготными кредитами.

В некоторых государствах Восточной Европы и Прибалтики собственники помещений в многоквартирном доме имеют право не создавать товарищество – юридическое лицо, а заключить на равных для них условиях общий договор с управляющим. В таком случае органом, ответственным за принятие решений, выступает общее собрание собственников жилья, а управляющий готовит свои предложения для вынесения их на его рассмотрение и утверждение.

В странах Восточной Европы управленческо-ремонтно-обслуживающие организации постепенно разделились на организации более узкой специализации в соответствии с требованиями повышения экономической эффективности их деятельности. Таким образом, рынок развивается в сторону специализации и усиления конкуренции между организациями с одинаковой специализацией.

Целью реформирования ЖКХ в Германии было создание рынка жилищных и коммунальных услуг с наличием конкуренции в различных сферах хозяйства. Управляющий там должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, инженера, юриста или социального работника, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты. Основой реформы стало построение системы эффективного муниципального самоуправления. Для этого были проведены: демонополизация и акционирование поставщиков услуг; модернизация коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда; усовершенствование ценообразования для покрытия существующих затрат [3].

В следствии демонополизации на базе государственных предприятий были созданы городские и коммунальные компании (Stadtwerke) в форме акционерных обществ. Собственность таких компаний является смешанной и они специализируются на предоставлении полного спектра услуг: электроэнергии, теплоэнергии и газа.

 Для того, чтобы занимать лидирующие позиции в конкурентной обстановке, городским коммунальным компаниям недостаточно поставлять ресурсы и взыскивать плату за их потребление, но им также необходимо обеспечивать потребителей рядом дополнительных услуг. Появился новый термин – «многосторонние коммунальные услуги» (multi-utility). Результатом стала более агрессивная и творческая деловая политика. Например, помимо своего основного вида деятельности, городские коммунальные компании включают в свои пакеты многосторонних услуг уборку придомовых территорий, вывоз мусора и утилизацию отходов, обслуживание внутридомовой инфраструктуры, управление оборудованием, телекоммуникации. Такие организации имеют холдинговую структуру, распределённую по видам деятельности, что позволяет осуществлять финансирование менее развитых или социально значимых направлений за счёт более успешных.

После объединения Восточной и Западной Германии особое внимание было уделено приватизации муниципального и государственного жилищного фонда. В отличие от Украины и России, приватизация осуществлялась путём продажи государственного и муниципального жилья, бесплатная приватизация не проводилась. Приватизация жилищного фонда была направлена на: создание индивидуальной частной собственности; мобилизацию частной инициативы и ответственности; ремонт и модернизацию жилья.

В целях совершенствования ценообразования прежде всего необходимо было проработать схемы, которые позволяли покрывать текущие затраты в среднесрочной перспективе. Для этого первым шагом явился отказ от предоставления социальной помощи населению через коммунальные предприятия и переход к адресному субсидированию. Субсидии предоставлялись малообеспеченным семьям в зависимости от получаемых ими доходов.

В результате освободившиеся бюджетные средства были направлены в качестве инвестиций на модернизацию сетей и оборудования. Средства выделялись путём предоставления грантов и кредитов под низкие проценты. Кредиты, направленные на модернизацию жилищного фонда, предоставлялись как федеральным правительством Германии, муниципальными образованиями, поставщиками энергоресурсов, так и Европейским Сообществом. Также необходимо отметить значительный рост стоимости услуг и одновременно переход к расчёту за предоставленные услуги согласно их фактическому потреблению. Это привело к экономии ресурсов населением и их индивидуальному потреблению.

**Выводы.** Таким образом, зарубежный опыт стран восточной и центральной Европы в сфере управления и реформирования жилищно-коммунального хозяйства показывает, что возможно построить эффективные взаимоотношения между органами местного самоуправления и населением, что позитивно влияет на экономику, финансы, политику, культуру, обороноспособность и другие сферы жизнедеятельности людей.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Список литературы** |
|  | Отечественный и зарубежный опыт реформирования ЖКХ [Электронный ресурс] /В.В. Копылов/ Вестник Тамбовского университета – 2009. – № 1. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/otechestvennyy-i-zarubezhnyy-opyt-reformirovaniya-zhkh> |
|  | Реформирование системы ЖКХ в странах СНГ [Электронный ресурс] / Я.А. Налесная / Известия Южного федерального университета – 2013. – № 6 (143). – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/reformirovanie-sistemy-zhkh-v-stranah-sng> |
|  | Развитие жилищно-коммунального хозяйства: Зарубежный опыт[Электронный ресурс]/Д.А. Седаков /Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика – 2015. – №1(11). –Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva-zarubezhnyy-opyt> |