

Гарас О.М.,
к.е.н., доцент,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

НАПРЯМКИ ПОДАЛЬШОГО РЕФОРМУВАННЯ СФЕРИ ЖКГ В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ ДОСВІДУ РОЗВИНУТИХ КРАЇН

Анотація. В статті розглянуті питання реформування діючої системи житлово-комунального господарства в Україні на основі досвіду провідних країн світу. Застосування страхової відповідальності на випадок нанесення збитків. Розглянуті позитивні зміни в системі ЖКГ до надання послуг які взяли на себе будівельні та інші бізнесові компанії. Можливість швидкої модернізації інженерних систем за участі тих самих компаній.

Ключові слова: ринок житлово-комунальних послуг, матеріальна відповідальність, мінімізація витрат, утримання житла, створення об'єднань співвласників житла.

Постановка проблеми. На відміну від України, де сфера ЖКГ вимагає серйозного реформування, за кордоном всі питання в цьому напрямку вже давно вирішені. Західному споживачеві незнайомі такі явища, як хронічні перебої в подачі води, регулярні відключення світла і застарілі будинки, за які ніхто не несе відповідальності. Тут всім управляють бізнес і самі споживачі, для яких затишок і чистота в своєму будинку і місті - понад усе. Тому для вирішення цих проблем слід брати до уваги успішний досвід закордоном.

Результат дослідження. В більшості зарубіжних країн управління в сфері ЖКГ розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку керуюча організація отримує винагороду; від власників приміщень, а відповідальність перед ними за утримання будівлі несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. Всі основні управлінські рішення (насамперед, за розпорядженням фінансами та укладення договорів на закупівлю товарів і послуг) приймаються керівними органами товариства (асоціаціями) власників житла, в той час як керуючий готує та обґрунтовує рекомендації для правління товариства.

Останні дослідження та публікації з даної проблеми. В виборі конкурентних стратегій діяльності компаній за умов вільної конкуренції для покращення в цій чи інших сферах розглянуті в працях наших та зарубіжних вчених і фахівців таких як І. Ансофф, С. Віссемах, Г. Джонс, Г. Мінцерберг, М. Портер, А. Стрікленд, А. Томпсон, Ч. Хілл, С. Оборська, З. Шершньова, М.Г. Саєнко, Л.С. Селіверстова, Р.А. Славюк.

В останні роки з'явилося позитивна тенденція зміни підходів до реформування ЖКГ в Україні. При чому новаторами в цьому питанні виступає не місцева влада а реальний бізнес. Найвищими темпами в країні розвивається будівництво житла яке фінансується в основному за рахунок інвесторів та власних коштів, який шукає можливості заробляти реальні кошти. Аналізуючи ціни на первинному ринку житла ми бачимо тенденцію до зниження цін на житло майже на 50 відсотків за останні три роки. Відповідно до цього падають доходи будівельних компаній. Тому компанії шукають шляхи для надання додаткових послуг споживачам щоб покращити свій фінансовий

стан. Практично всі новобудови передаються в експлуатацію з уже створеними ОСББ організаторами яких виступають самі будівельні компанії. Створення таких структур це вже реальне реформування ЖКХ. Паралельно з цим будівельними компаніями створюються вся інфраструктура житлових комплексів яка на правах відокремлених підприємств входить у склад будівельних компаній. В складі таких підприємств знаходиться ресторани, фітнес клуби, торгові центри, басейни, дошкільні дитячі заклади і цілий ряд інших об'єктів які надають реальні послуги населенню. Прихід на ринок надання послуг будівельних компаній створюють можливі дуже швидкі зміни в якості надання послуг населенню.

З метою отримання додаткових надходжень в зв'язку зі зниженням цін на житло будівельні компанії починають надавати нові види послуг для власників житла з оформлення інтер'єрів проведення ремонтних робіт і т.д. а це в свою чергу призведе до впровадження енергозберігаючих технологій на високому рівні, модернізації її інженерних систем, випровадженню новітніх технологій.

Реформи в сфері ЖКГ мали б випроваджуватись значно швидше при добротному забезпеченні державною законодавчої бази але на жаль все працює навпаки. Приклад вирішення проблеми зі сміттєзвалище не у Львові показує як, фактично працюють в країні центральні та місцеві органи системи ЖКГ.

Ринок житлово-комунальних послуг формує вимоги до керуючих компаній, невиконання яких робить їх неконкурентоспроможними. Перш за все це відноситься до страхування керуючою компанією (керуючим) своєї цивільної та матеріальної відповідальності на випадок нанесення збитку власникам житла в результаті неправильних дій керуючого. Страхування відповідальності керуючих розвинене в більшості країн Європи і Америки. Можливо, якість житлово-комунальних послуг в Україні теж кардинально помінялося б з введенням такого підходу нашим законодавством.[2]

Крім того, конкурентоспроможність керуючої організації підвищується за наявності сертифікатів, що підтверджують її професіоналізм, досвід і фінансову стабільність, а також неухильне дотримання стандартів у сфері ЖКГ.

За кордоном професійні спільноти керуючих пропонують різні освітні курси як базові, так і підвищують кваліфікацію. Навчання на таких курсах дає серйозні знання і практичні навички. Велике значення має підготовка фахівців з управління житлом. На Заході багато політехнічних вузів, а також спеціальні коледжі дають базову освіту, що дозволяє випускнику почати працювати управителем.[3]

Законодавством західних країн встановлені високі вимоги до керуючого нерухомістю. Так, наприклад, у Німеччині керуючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста чи соціального працівника, а також володіти такими особистісними якостями, як комунікабельність, вміння вести переговори, вирішувати конфлікти.

В Угорщині згідно закону "Про товариства власників житла" керуючими кондомініумами можуть бути тільки особи, які пройшли відповідну професійну підготовку. З 1999 р. в країні отримали державну ліцензію курси навчання за спеціальностями "Керуючий кондомініумом" і "Керуючий нерухомістю". Обидва курси навчання відповідають критеріям професійної підготовки, іспити складаються відповідно до розпорядження Міністерства внутрішніх справ Угорщини.

Для України можна було би запропонувати цілий ряд моделей з управління ЖКГ, але для цього потрібно доопрацювати законодавчу базу. Виділення за кордоном управління БКБ (багатоквартирним будинком) в самостійний вид діяльності сприяє збільшенню пропозицій з боку професійних керівників інформуванню конкурентного ринку послуг з управління, розвитку малого та індивідуального підприємництва в галузі управління житлом.[1]

Так, у Швеції широко розвинене рух квартиронаймачів, які стежать за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу по взаємодії з державними та муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. Кілька спілок та асоціацій квартиронаймачів, чисельність членів в яких сягає сотень тисяч, являє собою величезну силу, з якою рахуються всі політичні партії. Такі асоціації мають свою штаб-квартиру, регіональні та місцеві відділення.

Головна мета житлового руху – підвищення зацікавленості квартиронаймачів у виробленні грамотних рішень щодо будинків, в яких вони живуть, залучення їх у процес прийняття таких рішень. Для цього застосовуються дві різні моделі - модель "знижки" і модель "амортизації". Модель "знижки" передбачає можливість вибору тих послуг, яких потребує квартиронаймач. Пропорційно цьому розраховується квартплата. Згідно моделі "амортизації", дбайливіше ви ставитеся до свого житла, тим менше платите.

Дуже важливий факт: у Швеції для вирішення проблем у цій сфері створений і успішно функціонує Житловий суд, результатами роботи якого є: повна прозорість діяльності всіх структур ЖКГ і тарифів на житлово-комунальні послуги; відсутність корупції; якість обслуговування споживачів; пред'явлення простими жителями позовів монополісту - звичайна справа (причому в більшості випадків виграють мешканці).

В скандинавських країнах ЖКГ відрізняється високою якістю наданих послуг. В Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 тис. акціонерних товариств-власників житлової нерухомості. 50 тис. з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 тис. управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), насамперед, відповідає за щоденне управління відповідно і згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови і перелік послуг і розцінки. Оператор (керуюча компанія) вибирає експлуатуючу організацію, для невеликих об'єктів члени товариства вибирають її самі.

Експлуатуюча організація надає житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором зі спеціалізованими компаніями (ремонтно-будівельні, прибирання території, снігу, охорона, вивіз сміття та ін.)

Експлуатуюча організація щорічно звітує перед мешканцями про доходи та витрати, а також демонструє баланс товариства власників житла. При цьому в великих населених пунктах усіма комунальними системами володіє місто. Мер міста вважає, що так надійніше – ніхто не відключить опалення ні за яких обставин.

А функціонує все нормально в цих умовах просто тому, що ЖКГ у Фінляндії, як і в багатьох інших країнах, давно вже розвинене як нормальний бізнес (звичайно, з урахуванням соціальних особливостей). І не важливо, кому належать об'єкти ЖКГ, централізована система опалення чи ні. Головне – сама система управління будується за однаковими правилами: мінімізація витрат і використання передових технологій. Наприклад, для вироблення електроенергії та тепла можна використовувати три джерела – вугілля, газ і гідроенергію. Вибирається те, що дешевше. А на випадок сильних морозів (-30°C і нижче) в місті є резервні станції, які працюють на нафті. Особлива гордість мера – дві опалювальні вулиці Гельсінкі. Туди абсолютно без всяких додаткових витрат йде вторинне тепло з будинків.

Що стосується конкуренції, то у городянина є право і технічні можливості вибрати, у кого вигідніше купувати послуги. У цьому випадку він повинен сплатити за послуги міських мереж передачі електроенергії від альтернативних джерел. При цьому влада стежить, щоб у компанії не було конкурентних переваг.

Звичайно, у Фінляндії немає 60-відсоткового зносу комунального устаткування, але все одно на підтримку систем в робочому стані, на їх оновлення, на нові проекти потрібні гроші. Але гроші приходять туди, де система управління зрозуміла і стабільна, де кредит – не проблема ні для муніципальної, ні для приватної структури, і де гарантується повернення вкладень з прибутком. Місцевий водоканал – структура, якою повністю володіє місто. Це комерційне підприємство зі своїм бюджетом. У його розпорядженні знаходяться і мережі водопостачання, та каналізаційні мережі, і всі водонапірні вежі. Свого часу підприємство взяло кредит в 150 млн євро на 20 років і тепер поступово виплачує його зі своїх доходів.

Як приклад найкращої системи ЖКГ можна розглянути Німеччину. У багатоквартирних будинках існує аналог українських ОСББ. Жителі такого будинку щомісяця вносять певні суми в «касу», причому розмір внесків затверджується на загальних зборах. Частина грошей йде на поточне обслуговування, ремонт і вивіз сміття, частина відкладається на капітальний ремонт. Порядок прибирання під'їздів та прибудинкової території також вирішується на загальних зборах: якщо жителі готові оплатити послуги людини – "хаусамастера", то саме він відповідатиме за чистоту. Якщо мешканці не готові нести додаткові витрати, прибираються самі відповідно до графіка. На постачання води, електрики і газу кожен власник квартири укладає власний договір з постачальником. Опалення часто організовано власними силами за допомогою бойлерної.

Окремо варто сказати про вивезення сміття. У країні прийнято сортувати сміття, перш ніж його викидати. Звичайно існує 3 види контейнерів: для харчових та органічних відходів, для паперу і для неорганічних і хімічних відходів. Контейнери є власністю сміттєзбірної компанії і влаштовані таким чином, що понад того обсягу, на який вони розраховані, сміття в них помістити не вийде. Відповідно компанія вивозить тільки оплачений обсяг. За правильністю сортування стежать ретельно якщо мешканець викине сміття у непризначений для цього контейнер, в наступному місяці він буде платити значно більше (у разі багатоквартирних будинків сума збільшиться для всіх). Тому порушників знаходять, існують навіть спеціальні детективи, які за складом сміття можуть визначити його господаря. У приватних будинках контейнери встановлюються в кожному домоволодінні. У середньому, сім'я, що проживає в приватному будинку, платить за вивіз сміття 40 євро за 3 місяці: У цю вартість входить вивіз сміття об'ємом близько 150 літрів кожного

типу один раз на тиждень і один раз в 3 місяці вивезення однієї великогабаритної речі типу холодильника або старого дивана. Все будівельне і нетипове сміття оплачується окремо.

Цікавий і досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління у сфері управління ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним чи міським капіталом. Були об'єднані всі види комунальних послуг в єдину компанію. Всі економічні, технологічні процеси здійснюються холдингом. Основний курс, який взятий поляками, – надання якісної послуги та забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів.

У сфері ЖКГ діють постачальники різних форм власності. Так, в Краківській комунальній холдинг входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту. При цьому 100 % акцій холдингу належить гміні (мерії) м. Кракова, яка управляє грошовими потоками, виробництвом, веде контроль. Незважаючи на те, що холдинг – акціонерне товариство, влада в Кракові навіть не планує продаж акцій. У той же час, на ринку таких послуг, як прибирання вивіз сміття, обслуговування житла в плані ремонту – багато приватників. Для модернізації, та переобладнання житла вони і користуються дуже пільговими кредитами.

В Україні, в першу чергу, стоїть проблема нестачі коштів і несвоєчасних платежів за надані послуги. Несвоєчасна оплата стримує якість виконуваних робіт. У Польщі немає такого явища, як масові неплатежі, проблем несплати послуг взагалі не виникає. Там давно відпрацьована система субсидій, пільг, тарифів і кредитів.

У деяких державах Східної Європи та Прибалтики власники приміщень у багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство – юридична особа, а укласти на рівних для них умовах загальний договір з управителем. У такому випадку органом, відповідальним за прийняття рішень, виступає загальні збори власників житла, а керуючий готує свої пропозиції для винесення їх на його розгляд і затвердження.

У країнах Східної Європи управлінсько-обслуговуючі організації поступово розділилися на організації: більш вузької спеціалізації відповідно з вимогами підвищення економічної ефективності їх діяльності. Таким чином, ринок розвивається у бік спеціалізації і посилення конкуренції між організаціями з однаковою спеціалізацією.

В Англії на реформу ЖКГ пішло більше 15 років, але результат себе виправдав. В країні водоканал та електромережі знаходяться в руках приватних компаній. Після приватизації ціни впали, але потім стали рости, тепер рахунки за газ і електрику збільшуються щорічно на 6-10 відсотків.

Житель Лондона може вільно змінювати постачальників електроенергії, єдине обмеження – робити це не частіше разу на тиждень. Постачальників навіть може бути декілька: в одного вигідно купувати електрику вдень, у іншого – вночі.

Якість комунальних послуг у Великобританії – поняття не ефемерне, воно визначається безліччю-вимірюваних параметрів. Зокрема, зафіксовано час дозвону до диспетчерської служби – 30 секунд – і час виконання заявки щодо усунення неполадок.

Як хороший приклад можна навести систему ЖКГ США де розвинений ринок житлових послуг з вузькоспеціалізованою діяльністю організацій у сфері утримання та ремонту житла.

В країні інженерні мережі всередині будинку обслуговує одна фірма, прилади обліку на системах тепlopостачання – друга, насоси, встановлені на системах тепlopостачання, – третя, бойлер (теплообмінник) четверта і т. д. Для цього власникам житла необхідний такий керуючий, який знає ринок підрядних робіт і переваги застосування різних технологій, орієнтується в цінах, володіє різними інструментами фінансування і виступає як консультант з цих питань.

У різних штатах ситуація з «комуналкою» різна. Наприклад, у Флориді, яка майже не газифікована, головне – електрика. Тому її всі економлять. Оплата відбувається автоматично: гроші раз на місяць знімаються з банківського рахунку. Всі борги накопичуються на банківських кредитках. І якщо гроші не внесені до 15-го числа – це загрожує виселенням з квартири.

В Україні поки що за борги з комунальних платежів питання про виселення з житла ніхто не ставить. Міністерства та відомства напрацьовують та удосконалюють законодавчу базу з цих питань. Разом з тим проводяться заходи по покращенню обліку енергоресурсів. В планах на 2018 рік та два наступних планується обладнати всі види житла індивідуальними приладами обліку спожитого газу. Проводиться також робота з обладнанням багатоквартирних будинків тепловими лічильниками та іншими приладами обліку, але із-за відсутності дешевих кредитів реальних планів по завершенню цієї роботи нема. Як один із найкращих варіантів вирішення проблеми економії енергетичних ресурсів було б вирішення, в першу чергу, утеплення всіх видів житла з використанням найновіших технологій і паралельно вирішувати питання обліку використаних ресурсів.

Література:

1. Основы маркетинга. Краткий курс : Пер. с англ. – М. : Издательский дом «Вильямс», 2007. – 657 с.
2. <http://www.marketing.divo.ru/pyblications/31.html>
3. <http://examen.od.ua/strateg/page59.html>
4. Портер Майкл Е. Стратегия конкуренции: Методика анализа отраслей и конкурентов./А. Олейник (перев. с англ.), Роман Скильский (перев. с англ.). – К.: Основа/, 1998. – 390 с.

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы реформирования действующей системы жилищно-коммунального хозяйства в Украине на основе опыта ведущих стран мира. Применение страховой ответственности на случай нанесения убытков. Рассмотрены позитивные перемены в системе ЖКХ по оказанию услуг, которые взяли на себе строительные и другие бизнесные компании. Возможность быстрой модернизации инженерных систем при участии тех. же компаний.

Ключевые слова: рынок жилищно-коммунальных услуг, материальная ответственность, минимизация трат, содержание жилья, создание объединений совместных собственников жилья.