

УДК 332.8

И. В. ПОЛЯКОВА, Д. А. ЗАХАРЧЕНКО

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

АНАЛИЗ ПОДХОДОВ К УПРАВЛЕНИЮ ЖКХ В УСЛОВИЯХ ОТКРЫТОЙ КОНКУРЕНЦИИ И САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация. В статье рассмотрен зарубежный опыт основных подходов к управлению многоквартирными домами. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – одна из крупнейших отраслей экономики и социальной сферы любой страны, которая существенно влияет на развитие экономических отношений и социальное самочувствие населения государства. Исходя из зарубежного опыта, в 60–70-х годах прошлого века услуги в жилищно-коммунальной сфере в основном предоставлялись организациями, которые принадлежали государству или органам местного самоуправления. Со временем ситуация изменилась. Сбор мусора, ремонт дорог, озеленение, эксплуатация систем уличного освещения и ряд других услуг во многих городах начали осуществляться частными организациями, отобранными на конкурсной основе.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, многоквартирные дома, товарищество собственников жилья (ТСЖ), объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД).

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство в настоящее время является жизненно важной основой существования современного общества. Проблемы ЖКХ обусловлены недостаточно эффективной системой управления, тяжелым финансовым положением, высокими затратами, а также отсутствием экономических стимулов снижения издержек при оказании услуг.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Построением эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства занимались такие исследователи, как: А. А. Мартынова, О. С. Абрамова, В. А. Касеньев, Р. М. Алоян, Е. В. Бедрина, М. Д. Гребень, Л. Б. Зеленцов, И. В. Миндеева. Теоретическими вопросами управления жилищно-коммунальным хозяйством занимались: К. Ю. Катанаев, Е. Н. Савчик, С. А. Кирсанов, В. А. Нефедов, Л. Шреккенбах, М. Н. Кондратьева, Е. И. Богомольный, А. М. Гончарова, В. Г. Кандалинцева, В. А. Кретинина. Анализу зарубежного опыта управления многоквартирными домами и деятельности объединений собственников жилья посвящены публикации И. В. Генцлер, С. Н. Глазунова, Д. Г. Евстигнеева, В. Г. Игнатова, С. А. Кирсанова.

Цель анализ подходов к управлению ЖКХ в разных странах и оценка их эффективности.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Жилищно-коммунальное хозяйство – это комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры, жилых домов, зданий и сооружений, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг [6, с. 57].

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой ветвь сферы услуг и главнейшую часть территориальной инфраструктуры, характеризующую условия жизнедеятельности человека, качество жилья, его инженерное благоустройство, надежность услуг автотранспорта, бытовых услуг, от которых зависит самочувствие, качество жизни и социальный климат.

Улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания невозможно без улучшения концепции управления и обслуживания жилищного фонда посредством развития высококвалифицированного конкурентоспособного управления жилищным фондом, формирования концепции финансовой мотивации управляющих организаций с целью уменьшения затрат ресурсов и увеличения эффективности работы.

Во всём мире собственники жилья объединяются в некоммерческие потребительские организации, создаваемые с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом, получения качественных жилищных и коммунальных услуг. В европейских странах жилищная сфера характеризуется разнообразием форм собственности. Так, во Франции действуют объединения собственников жилья, в Украине – объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), в РФ существуют три формы управления в многоквартирных домах: непосредственное управление подразумевает управление без посредников, управление ТСЖ и управляющая компания. В многоквартирных домах Германии существует аналог украинских объединений совладельцев многоквартирных домов. США демонстрируют развитый рынок жилищных услуг с узкоспециализированной деятельностью организаций в сфере содержания и ремонта жилья. В США существуют жилищные кооперативы. В таблице представлены особенности управления многоквартирными домами в разных странах.

Исходя из таблицы можно отметить, что в РФ существуют три формы управления в многоквартирных домах: непосредственное управление подразумевает управление без посредников, управление ТСЖ и управляющая компания. Управление при ТСЖ и непосредственном управлении осуществляется самостоятельно, жильцы домов заинтересованы в минимизации затрат, а это в свою очередь повлечет за собой и уменьшение квартплаты. На территории Украины действует ОСМД и ЖЭК. Основная деятельность ОСМД заключается в осуществлении функций, обеспечивающих реализацию прав совладельцев на владение и пользование общим имуществом членов объединения, надлежащее содержание многоквартирного дома и придомовой территории, содействие членам объединения в получении жилищно-коммунальных и других услуг надлежащего качества по обоснованным ценам и выполнение ими своих обязательств, связанных с деятельностью объединения. ЖЭК – это обслуживающая компания, которая предоставляет определенные услуги: уборка, обслуживание инженерных сетей, техническое обслуживание внутридомовых систем (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), обслуживание лифтов, дымовентиляционных каналов, вывоз мусора.

В Швеции действуют союзы и ассоциации квартиросъемщиков, в Финляндии и Польше управление осуществляется акционерным обществом, во Франции ОСЖ. Так, например, в Германии управление в многоквартирных домах осуществляется самостоятельно, каждый владелец квартиры самостоятельно заключает договор с поставщиком ресурсов. В Исландии управляющие компании отсутствуют, так как практически все дома – это малоэтажные сооружения. Если же в здании не одна квартира, то создается комитет, который и занимается непосредственно обслуживанием домов.

Для всех форм управления характерно одно – минимизация издержек потребителей, и как следствие, снижение квартплаты, а также прозрачность тарифов и финансирования для невозможности коррупции в данной сфере. Сравнение управления ЖКХ России, Украины и других стран показывает, что при руководстве многоквартирными домами чаще всего используется система, при которой владельцы жилья сами принимают решения по содержанию в рамках своего объединения, наделенного полномочиями юридического лица.

ВЫВОДЫ

Подведя итоги, можно отметить, что нет единого способа управления в ЖКХ. В различных городах, регионах, странах предпочтения отдаются разным формам управления многоквартирными домами, это зависит от ряда факторов: количества собственников помещений и их профессиональной квалификации, возможности и готовности заниматься управлением и обслуживанием своего дома, состоянием рынка услуг и работ по управлению многоквартирными домами.

Анализ подходов к управлению ЖКХ показал, что самым распространенным является тот способ, при котором управление многоквартирными домами осуществляется непосредственно собственниками жилья. Самым важным при управлении является обдуманное и взвешенное решение собственников помещений. Данное управление будет наиболее эффективным, прозрачным и с наименьшими затратами, так как собственники жилья заинтересованы в качественном управлении и имеют право

Таблица – Особенности управления многоквартирными домами в разных странах

Страна	Особенности управления многоквартирными домами	Результат
Россия	<p>При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами.</p> <p>Товарищество собственников жилья (ТСЖ) могут оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. ТСЖ вправе получать в пользование либо в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшее эксплуатирование.</p>	<p>1. Непосредственное управление подразумевает управление без посредников, самостоятельно, под свою ответственность. Возможность контролировать и выбирать лучший способ управления.</p> <p>2. Управление ТСЖ предусматривает самостоятельное планирование и использование общих домовых помещений, прозрачную систему управления.</p>
	<p>При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, УК несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных правил содержания общего имущества в многоквартирном доме [2].</p>	<p>3. Управляющая компания предусматривает выбор собственников жилья по управлению в многоквартирных домах.</p>
Украина	<p>Объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) - юридическое лицо, созданное владельцами квартир и/или нежилых помещений многоквартирного дома для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования общего имущества. Основная деятельность ОСМД заключается в осуществлении функций, обеспечивающих реализацию прав совладельцев на владение и пользование общим имуществом членов объединения, надлежащее содержание многоквартирного дома и придомовой территории, содействие членам объединения в получении жилищно-коммунальных и других услуг надлежащего качества по обоснованным ценам и выполнение ими своих обязательств, связанных с деятельностью объединения [3].</p> <p>ЖЭК – это обслуживающая компания, которая предоставляет определенные услуги: уборка, обслуживание инженерных сетей, техническое обслуживание внутридомовых систем (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), обслуживание лифтов, дымовентиляционных каналов, вывоз мусора. ЖЭКи должны следить не только за его техническим состоянием, но и за всей территорией вокруг него. ЖЭК обязан самостоятельно и бесплатно поддерживать дворы и технические сооружения в надлежащем состоянии.</p>	<p>Маленькие расходы на содержание ОСМД, не имеет цели получения прибыли, а является лишь формой самоорганизации собственников и улучшения качества жилья. Большая прозрачность деятельности.</p>

Продолжение таблицы

Страна	Особенности управления многоквартирными домами	Результат
Германия	В многоквартирных домах Германии существует аналог украинских объединений совладельцев многоквартирных домов. Они имеют свою «кассу», размер взносов в кассу определяется на общем собрании. Каждый владелец квартиры самостоятельно заключает договор с поставщиком ресурсов – воды, электричества, газа. Отопление для каждого дома автономное – производится строительство бойлерной (котельной) [8].	Полная самостоятельность жителей, минимизация издержек.
США	Широкий рынок услуг узкоспециализированной деятельности в сфере содержания и ремонта жилья. В США обслуживанием инженерных сетей в доме занимается одна компания, ремонт приборов учета теплоснабжения вторая, насосов третья, бойлеров четвертая. В каждом штате свои порядки [11].	Узкоспециализированный рынок коммунальных услуг. Отсутствие квартплаты как таковой.
Франция	Во Франции владельцы жилья объединяются в объединения собственников жилья, наделённые правами юридических лиц. У собственников есть возможность распоряжаться имуществом, пользоваться полезной площадью в своих интересах без ущемления прав соседей, строить мансарды, возводить на участках здания, создавать газоны [7].	Не оплачивается горячая вода и отопление. Для обслуживания домов, нужно просто заключить контракт.
Швеция	Управление многоквартирными домами является независимым видом деятельности. В Швеции существуют союзы или ассоциации квартиросъемщиков, которые контролируют качество услуг ЖКХ. Выделяют две модели оплаты услуг: «модель скидок» – выбор и оплата только тех услуг, в которых нуждается квартиросъемщик, «модель амортизации» – снижение платы за услуги при аккуратном обращении с объектом недвижимости. Есть Жилищный суд.	Обеспечение прозрачности деятельности управляющих структур и тарифов, пресечение коррупции.
Финляндия	Объединение домов в акционерные общества, 70 % управляются управляющими компаниями, 30 % – самостоятельно. УК отвечает за ежедневное управление по заключенному договору на управление. В договоре приводятся перечень услуг, их расценки и условия предоставления. Управляющая компания выбирает эксплуатирующие организации для предоставления различных видов услуг.	Минимизация издержек и применение передовых технологий.
	Эксплуатирующие организации предоставляют ЖКУ самостоятельно либо по договорам со специализированными фирмами (ремонтно-строительными, по благоустройству территории, охране, вывозу мусора и др.) Эксплуатирующая организация ежегодно отчитывается перед жителями о доходах и расходах. В больших городах системы инженерного обеспечения находятся в муниципальной собственности. Отопление и водоснабжение централизованное [5].	
Польша	Управление ЖКХ осуществляется акционерным обществом со 100%-ным государственным (муниципальным) капиталом. Все виды предоставления коммунальных услуг объединены в единую государственную компанию. Она управляет финансами, производством ресурсов и осуществляет мониторинг. Поставщики ресурсов могут иметь различную форму собственности [9].	Предоставление качественных услуг. Обеспечение надежности работы сферы ЖКХ.
Китай	Все коммунальные организации в Китае – государственные. Именно казённые структуры формируют ценообразование и создают условия оплаты. Стоимость услуг ЖКХ напрямую зависит от района, в котором находится дом. Граждане могут платить и сто, и тысячу долларов в месяц. На стиль жизни каждого человека влияют его финансовые возможности.	В жилых домах абсолютная чистота и порядок. Должники просто отсутствуют.

Окончание таблицы

Страна	Особенности управления многоквартирными домами	Результат
Исландия	Управляющие компании в стране отсутствуют, если в жилом здании не одна квартира, а более создается домовый комитет. Комитет занимается формированием специального фонда, в который жильцы квартир делают взносы. При возникновении трудностей с подачей воды или проблемами в отопительной системе управляющий домом должен обратиться в специальную коммерческую компанию и оплатить ремонтные работы из фондовых средств.	Маленькая квартплата и огромный запас пресных вод.

самостоятельно решать, куда и как лучше направить деньги. При таких формах управления собственники самостоятельно в праве улучшать качество жилья и предоставление услуг в целом, а хорошее управление поможет в будущем минимизировать затраты.

Развитие жилищно-коммунального хозяйства возможно лишь на основе формирования нового хозяйственного механизма управления, ориентированного на использование экономических рычагов и стимулов при максимально полном учете интересов потребителей. Важнейшей целью нового механизма управления жилищным хозяйством является максимальное удовлетворение потребностей населения в жилье, улучшение содержания жилищного фонда и качественное жилищно-коммунальное обслуживание. Для наиболее эффективного управления жилищно-коммунальным хозяйством, необходимо:

- реформирование системы социальной поддержки населения;
- разработка и реализация программы обеспечения потребителей счетчиками воды, электроэнергии, тепла и газа;
- обеспечение эффективной и бесперебойной работы объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры;
- привлечение интереса инвесторов к сфере ЖКХ;
- повышение экологической, санитарной, технологической надежности систем водоснабжения, водоотведения, электро- и теплоснабжения;
- модернизация и капитальный ремонт объектов ЖКХ с применением новых технологий, материалов, оборудования, соответствующих запросам населения;
- формирование и развитие конкурентной среды в сфере управления объектами ЖКХ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Евстигнеев, Д. Г. Социально-политические аспекты деятельности объединений собственников жилья [Текст] : дис... канд. полит. наук / Д. Г. Евстигнеев. – М. : МГОПУ им. М. А. Шолохова, 2007. – 152 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – [Б. м. : ЖК РФ]. – [2017–2018]. – Режим доступа : <http://www.jilkod.ru/>. – Загл. с экрана.
3. Закон Украины об объединениях совладельцев многоквартирного дома [Электронный ресурс]. – [Б. м. : Информационно-аналитический портал про недвижимость]. – [2006–2018]. – Режим доступа : <http://meget.kiev.ua/zakon/zakon-ukraini-ob-obedineniyah-sovladeltsev-mnogokvartirnogo-doma/>
4. Иваненко, Л. В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами [Текст] / Л. В. Иваненко // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 7. – С. 146–150.
5. Иванченко, Е. Н. Финляндия: муниципальный сектор [Текст] / Е. Н. Иванченко // ЖКХ. – 2009. – № 7. – С. 86.
6. Катанаев, К. Ю. Состояние жилищно-коммунального хозяйства как показатель уровня качества жизни населения [Текст] / К. Ю. Катанаев, Е. Н. Савчик // Наука и бизнес: пути развития. – 2012. – № 6. – С. 57–62.
7. Кирсанов, С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами [Текст] / С. А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 10. – С. 12–23.
8. Нефедов, В. А. Опыт управления жилищной и коммунальной сферой в Германии [Текст] / В. А. Нефедов // Вестник Томского государственного университета. – 2007. – № 301. – С. 161–164.
9. Плеханов, А. С. Опыт стран ЦВЕ по управлению коммунальным хозяйством [Текст] / А. С. Плеханов // Вопросы экономики. – 2009. – № 7. – С. 46.
10. Шреккенбах, Л. Система управления жилой недвижимостью в Германии [Электронный ресурс] / Л. Шреккенбах // Энергосбережение в «дальнем» зарубежье. – [Б. м. : Портал-Энерго], [2009]. – Режим доступа : <http://portal-energo.ru/articles/details/id/758>

11. Зарубежный опыт ЖКХ и возможности его применения в России [Электронный ресурс] // Модернизация сферы ЖКХ. – [Б. м. : ООО «Актион управление и финансы»]. – [2006–2018]. – Режим доступа : www.gkh.ru/article/102164-zarubejnyy-opyt-jkh

Получено 07.05.2018

І. В. ПОЛЯКОВА, Д. О. ЗАХАРЧЕНКО
АНАЛІЗ ПІДХОДІВ ДО УПРАВЛІННЯ В УМОВАХ ВІДКРИТОЇ
КОНКУРЕНЦІЇ ТА САМОРЕГУЛЮВАННЯ
ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»

Анотація. У статті розглянуто зарубіжний досвід основних підходів до управління багатоквартирними будинками. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) – одна з найбільших галузей економіки та соціальної сфери будь-якої країни, яка суттєво впливає на розвиток економічних відносин і соціальне самопочуття населення держави. Виходячи із закордонного досвіду, в 60–70-х роках минулого століття послуги в житлово-комунальній сфері в основному надавалися організаціями, які належали державі або органам місцевого самоврядування. Згодом ситуація змінилася. Збір сміття, ремонт доріг, озеленення, експлуатація систем вуличного освітлення і ряд інших послуг у багатьох містах почали здійснюватися приватними організаціями, відібраними на конкурсній основі.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, багатоквартирні будинки, товариство власників житла (ТВЖ), об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСБД).

IRINA POLYAKOVA, DMITRY ZAKHARCHENKO
ANALYSIS OF APPROACHES TO MANAGEMENT OF ICC UNDER THE
CONDITIONS OF OPEN COMPETITION AND SELF-REGULATION
Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

Abstract. In the article the foreign experience of the main approaches to the management of multi-apartment houses has been considered. Housing and communal services (Housing and Utilities) is one of the largest sectors of the economy and the social sphere of any country, which significantly influences the development of economic relations and the social well-being of the population of the state. Based on foreign experience, in the 60–70s of the last century, services in the housing and communal sphere were mainly provided by organizations that belonged to the state or local governments. Over time, the situation has changed. Garbage collection, road repair, landscaping, street lighting systems and a number of other services in many cities began to be implemented by private organizations selected on a competitive basis.

Key words: housing and communal services, multi-apartment houses, housing association (HOA), association of co-owners of a multi-apartment house (OSMD).

Полякова Ирина Валентиновна – магистрант ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: реформирование и управление жилищно-коммунальным хозяйством.

Захарченко Дмитрий Александрович – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: оценка эффективности инвестиционных проектов, социальная эффективность, энергоэффективность зданий и сооружений.

Полякова Ірина Валентинівна – магістрант ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: реформування і управління житлово-комунальним господарством.

Захарченко Дмитро Олександрович – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: оцінка ефективності інвестиційних проектів, соціальна ефективність, енергоефективність будівель і споруд.

Polyakova Irina – Master's degree student, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: reforming and management of housing and communal services.

Zakharchenko Dmitry – Ph. D. (Economic Sciences), Associate Professor, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: evaluation of the effectiveness of investment projects, social efficiency, energy efficiency of buildings and structures.