

Партнерство государства и бизнеса: зарубежный опыт управления жилищно-коммунальной сферой

Зазерская В. В.

Брестский государственный технический университет
Брест, Беларусь

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) связано с удовлетворением повседневных жизненных потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах и является одной из важнейших составных частей региональной инфраструктуры. Равноправное существование в данной сфере всех форм собственности позволяет создать качественно новые экономические отношения и среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

Целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства, исходя из Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, является перевод отрасли на рыночные, социально ориентированные принципы функционирования для обеспечения населения необходимым качеством жилищно-коммунальных услуг [1].

Для достижения поставленной цели следует решить три группы задач:

- 1) снижение стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг;
- 2) совершенствование механизмов финансирования отрасли;
- 3) сохранение социальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

При построении модели управления жилищно-коммунальным хозяйством необходимо учитывать особенности управления отраслью, такие как дотируемость и перекрестное субсидирование.

Вместе с тем, наблюдаемое в последние годы, сокращение бюджетных источников финансирования капиталовложений приводит к пересмотру приоритетных направлений инвестирования в жилищную инфраструктуру, поиску новых источников средств, рационализации тарифной политики.

Бюджеты территориальных единиц сегодня не в состоянии обеспечить потребности города в реконструкции и развитии городской жилищной инфраструктуры, что приводит к снижению качества и ритмичности предоставления коммунальных услуг наряду с повышением эксплуатационных издержек.

В связи с этим считаем необходимым развивать практику привлечения внебюджетных средств для финансирования инвестиций в жилищную инфраструктуру, главным образом в тепло- и энергосберегающие проекты, а также развивать конкуренцию в управлении жилищным фондом.

Экономия средств в результате сокращения себестоимости услуг является одним из источников погашения заемных средств при реализации инвестиционных тепло- и энергосберегающих проектов. При этом резервы сокращения себестоимости производства коммунальных услуг могут достигать 50 % [5].

Важной особенностью коммунальной инфраструктуры города выступает система взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, обусловленная схемой технологического взаимодействия в производственном процессе, и противоречивыми интересами бизнеса и общества, которые вытекают из социальной полезности услуг.

Анализ зарубежного подхода к управлению жилищно-коммунальным хозяйством показывает, что коммунальные и жилищные услуги рассматриваются как жизненно важные, что требует активного участия государственных органов в этом процессе.

Как экономическая категория жилищно-коммунальные услуги обладают общими свойствами: нематериальность, неосвязаемость, невозможность заготовить впрок и складировать.

В то же время, эти услуги имеют специфические особенности: непрерывность, массовость, постоянство качественных и количественных характеристик при относительно невысоком ассортименте. Специфическое значение жилищно-коммунальных услуг в том, что они обеспечивают удовлетворение базовых потребностей человека посредством формирования качественных характеристик жилой среды.

Подходы к регулированию и управлению жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований в США,

Англии, Франции, Германии имеют общие черты: регулирующие органы определяют правила работы частных предприятий, защищают права потребителей, гарантируют выполнение стандартов качества на жизненно важные услуги. Это позволяет реализовать децентрализованное управление с контролем по отклонениям.

Изучение опыта ряда развитых европейских стран в сфере городского строительства и хозяйства показало, что привлечение частных компаний в ЖКХ с помощью механизма концессий и приватизации позволяет органам государственной власти и местного самоуправления получать значительную экономию бюджетных средств при сохранении социальной ответственности.

Реформирование коммунальных отраслей городского хозяйства в таких странах как Франция, Финляндия, Венгрия, Словакия и Польша проходило в рамках общих программ приватизации публичной собственности. Кроме основных методов приватизации (продажа акций, частные инвестиции в госпредприятия, разукрупнение предприятий, выкуп предприятий их менеджерами или работниками) применялись аренда и подряд, а также передача государственных и муниципальных предприятий в управление частным менеджерам. Таким образом, происходила приватизация управления и результатов деятельности [2].

Практика показывает, что наиболее благоприятными направлениями развития частного бизнеса явились [3]:

- организации эксплуатации жилищного фонда;
- бытовые, в том числе ремонтные услуги населению, благоустройство дворовых территорий, сбор, удаление и переработка бытовых отходов;
- выполнение уборочных работ, озеленение;
- ремонт и содержание дорог.

Однако, в каждой стране, были свои отличительные особенности приватизации муниципальных предприятий.

Например, во Франции приватизация охватила в первую очередь конкурентоспособные отрасли, которые передавались предпринимателям по сравнительно завышенным ценам, в том числе системы водоснабжения, службы по уборке мусора, улиц; в Финляндии, Венгрии, Польше и Словакии происходила частичная приватизация коммунальных услуг [4].

Концессия реализуется через механизм государственно-частного партнерства с исключением рисков дестабилизации существующей системы обеспечения населения коммунальными услугами при соблюдении интересов действующих коммунальных предприятий.

В жилищно-коммунальном хозяйстве – это **инвестиционные проекты по созданию (реконструкции, модернизации) объектов газо-, водо-, тепло- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, осуществляемых в интересах городского и отраслевого развития и реализуемый с привлечением частного финансирования**, которое может быть обосновано окупаемостью за счет доходов, получаемых частным партнером в рамках проекта, за счет коммерческой эксплуатации объекта или оплаты услуг, производимых с его использованием публичным заказчиком.

Опыт представления жилищных услуг в странах Центральной и Восточной Европы показывает, что здесь большую роль играют аналоги белорусских товариществ собственников жилья (ТСЖ) - объединения собственников жилья (ОСЖ).

Они представляет собой некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объединения собственников жилья стали обобщающим понятием различных юридических форм жилищной кооперации, таких как:

- территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments — PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде;
- синдикаты во Франции;
- квартирные акционерные общества в Финляндии;
- объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине;
- товарищества собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России.

Рост количества объединений собственников жилья за последнее десятилетие в Польше в 2,7, в Венгрии в 2,4, а в Словакии в 3,2 раза, что свидетельствует об интересе к этому институту [4].

Республика Беларусь, воспринимая международный опыт в управлении многоквартирными домами, имеет и свою историю развития товариществ собственников жилья.

Например, в период новой экономической политики (НЭП) – это были жилищные кооперативы, жилищно-арендные кооперативные товарищества, а в СССР в 1970–1990-е годы – молодежные жилищные кооперативы.

В настоящее время осуществляется работа по развитию конкурентной среды и государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве. Так, в республике зарегистрировано 850 товариществ собственников и 5100 организаций застройщиков, из которых более 40 % техническое обслуживание жилищного фонда осуществляют самостоятельно. Кроме того, функционируют 15 негосударственных жилищных организаций.

Формирование системы управления эксплуатацией жилищного фонда во многом зависит от формы собственности. На сегодняшний день жилищный фонд Республики Беларусь состоит из

- государственного, включающего республиканский (собственность республики) и коммунальный (собственность административно-территориальных единиц) жилищный фонд;
- частного жилищного фонда – граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности.

Управление жилищным фондом, обеспечивающее эффективное использование недвижимости в жилищной сфере, должно характеризоваться:

- целевым и рациональным использованием жилищного фонда для удовлетворения потребностей граждан;
- обеспечением необходимого качества среды проживания путем организации работ по обслуживанию, ремонту и реновации зданий и строений;
- определением источников и размеров финансирования

ния, сбором денежных средств, контролем за использованием финансовых ресурсов.

Создание системы управления эксплуатацией жилищного фонда города в новых условиях связано с необходимостью рационального разделения функций между участниками данного процесса:

- в обосновании городского заказа на эксплуатацию жилья,
- в подборе рациональных форм и методов организации конкурсного подбора подрядчиков,
- в определении адекватных форм контроля за деятельностью жилищно-эксплуатационных организаций.

ЛИТЕРАТУРА

1. О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 июля 2003 г., № 943 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.12.1009 г. // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.

2. Игнатов, В. Г. Зарубежный опыт местного самоуправления и его реформирования: учеб. пособие / В. Г. Игнатов, В. И. Бутов. – Ростов н/Д.: СКАГС, 2004. – 144 с.

3. Частно-государственное партнерство: состояние и перспективы развития в России : Аналитический доклад / Национальный инвестиционный совет. – М. : Институт экономики РАН, 2006. – С. 14.

4. Плеханов, А. С. Опыт стран ЦВЕ по управлению коммунальным хозяйством / А. С. Плеханов / Вопросы экономики. – 2009. – № 7. – С.17–24.

5. Бузырев, В. В. Экономика жилищной сферы : учеб. пособие / В. В. Бузырев, В. С. Чекалин. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 256 с.