

**ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ:  
АНТИКРИЗОВІ АСПЕКТИ**

Одним з найгостріших соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є необхідність реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ). Відсутність належних механізмів управління, застарілі організаційні принципи роботи, постійне недофінансування, відсутність конкурентного ринку підсилює кризовий стан окремих підгалузей ЖКГ. Оскільки в Україні практично немає ефективних напрацювань у цій сфері, постає об'єктивна необхідність дослідження зарубіжного досвіду реформування та забезпечення подальшого розвитку житлово-комунального господарства.

Аналіз процесу реформування ЖКГ у країнах Західної Європи засвідчує, що він розпочався ще в середині ХХ ст. та сьогодні існує у вигляді трьох основних моделей: англійської, яка передбачає повну приватизацію житлово-комунальних об'єктів; німецької, при якій міські та комунальні компанії функціонують у формі акціонерних підприємств, але основний пакет акцій належить муніципалітету; французької, яка передбачає сполучення муніципальної власності на об'єкти ЖКГ та управління ними з боку приватного бізнесу на умовах укладання договору довгострокової оренди або концесії [1].

Детальний аналіз особливостей управління ЖКГ у європейських країнах свідчить, що у більшості з них комунальна інфраструктура не передана до приватної власності, вона залишилась муніципальною, яка експлуатується приватними підприємствами за умов договору.

Корисним для України є досвід житлово-комунальних реформ в Англії, зокрема проведення об'єднань усіх муніципальних міськводоканалів у 10 регіональних державних компаній з подальшою їх приватизацією. Перед приватизацією держава списала всі заборгованості комунальних підприємств, узяла на себе всі витрати на приведення об'єктів водопровідно-каналізаційного господарства в належний стан та зробила його паспортизацію. При цьому на перший план вийшли проблеми організаційних структур управління цими підприємствами, які постійно вдосконалюються [1].

Згідно з законом 1989 р., який дозволив приватизацію об'єктів житлово-комунального господарства в Англії, приватні покупці цих об'єктів отримали 25-річну ліцензію на надання послуг у цій сфері. Проте можливість скасування виданої ліцензії піддається сумніву, оскільки ліцензіат є власником і оператором об'єкту. Скасувати ліцензію означало б змусити власника продати об'єкт новому ліцензіату. Ця система є відмінною від інших форм контрактних схем, таких як концесія, довгострокова оренда, «будівництво-володіння-експлуатація» і «будівництво-експлуатація-передача». Регулювання договірних відносин відбувається на основі технічних вимог, передбачених підписаним контрактом, обговорення і нагляд за виконанням яких можуть здійснюватися на місцевому рівні [2].

При дослідженні особливостей досвіду реформування та управління сферою житлово-комунальних послуг у Німеччині слід відзначити, що на момент приєднання Східної і Західної Німеччини галузі житлово-комунального господарства знаходилися у державній власності і відповідали за постачання послуг закріпленому за ними регіону. Така структура в деякій мірі нагадувала вітчизняну систему управління житлово-комунальною сферою. Проте після об'єднання Східної і Західної Німеччини вся сфера ЖКГ перейшла до приватних власників, але разом з тим були забезпечені прозорі схеми діяльності підприємств. Постачальники послуг стали відбиратися на конкурсній основі, що було закріплено відповідними нормами законодавства. Це дало поштовх підвищенню якості послуг, ефективнішому господарюванню нових власників. Також, зважаючи на постійну конкуренцію, комунальним компаніям було недостатньо тільки поставляти ресурси і стягувати оплату за їх споживання. Виникла необхідність забезпечувати споживачів низкою додаткових послуг. У зв'язку із цим з'явився новий термін «багатосторонні комунальні послуги», які надавалися комунальними компаніями, які, окрім свого основного виду діяльності, включали у свої пакети багатосторонніх послуг прибирання прибудинкових територій, вивіз сміття та утилізацію відходів, обслуговування внутрішньобудинкової інфраструктури, телекомунікацій та ін. Такі організації мали холдингову структуру, розподілену за видами діяльності, що дозволило здійснювати фінансування напрямків, що менш розвиваються (або є соціально значущими), за рахунок успішних. Особлива увага також стала приділятися приватизації муніципального і державного житлового фонду, яка здійснювалася шляхом продажу державного і муніципального житла. Приватизація житлового фонду була

спрямована на створення індивідуальної приватної власності, мобілізацію приватної ініціативи й відповідальності, залучення засобів для ремонту і модернізації житла. Житлові кооперативи перетворили в організації співвласників житла (об'єднання співвласників багатоповерхових будинків або кондомініуми), які стали правоспроможними і самостійними у прийнятті рішень. Такі організації, окрім іншого, суворо відстежували кількість і якість наданих послуг, представляючи інтереси власників квартир у різних інстанціях.

У Франції необхідність реформування централізованого теплопостачання постала в 1960-ті рр. минулого століття. Спочатку була проведена експертиза, яка показала, що 50 % тепла виходить на вулицю — через вікна, стіни, дах. Французи не стали відразу піднімати ціни на послуги ЖКГ. Спочатку була впроваджена програма трирічного утеплення житлового фонду і тільки після цього почалася реформа цін і перехід на локальне теплопостачання. У Франції комунальні служби є переважно муніципальними [2].

У Франції визначальну роль у сфері житлово-комунальних послуг відіграють муніципалітети, які здійснюють експлуатацію об'єктів комунального господарства або самостійно, або шляхом залучення приватних фірм. У першому випадку експлуатацією займається один з міських департаментів або спеціальна фінансово-автономна служба. У випадку залучення приватної фірми, з нею укладають договір про концесію або довгострокову оренду [1].

Досвід окремих країн Західної Європи засвідчує, що важливими напрямками здійснення реформ у цій сфері є: створення ринку житлово-комунальних послуг (продавець не є монополістом, а покупець має можливості для захисту своїх прав та отримання якісних послуг); сприяння роботі у сфері ЖКГ підприємств різних форм власності на основі укладання концесій та довгострокових оренд; законодавче врегулювання процесу утворення тарифів, надання пільг та здійснення контролю за цими процесами; встановлення чітких стандартів якості надання комунальних послуг; запровадження підприємствами ЖКГ сучасних технологій, спрямованих на зменшення витрат та економію ресурсів, створення спеціальних державних банків, які надають кредити для цих цілей; програма утеплення житлового фонду; проведення об'єктів ЖКГ у належний стан та розробка повної паспортизації; становлення сучасних форм самоорганізації населення (перш за все, об'єднань співвласників багатоповерхових будинків), які є юридичними особами та мають конкретні права щодо захисту інтересів мешканців квартир та користування житловим фондом.

## *Література*

1. Розвиток Житлово-комунального господарство: закордонний і вітчизняний досвід його реформування та розвиток [Електронний ресурс] / Логвиненко В. І. — 2008. — № 2. Режим доступу до статті: [http://www.nbuv.gov.ua/Portal/Soc\\_Gum/Apdu/2008\\_2/doc/3/04.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/Portal/Soc_Gum/Apdu/2008_2/doc/3/04.pdf)

2. Варіанти залучення приватного сектора у сферу комунальних послуг в Україні. Аналітичний огляд. Травень. 2002. — К.: Падко / Агентство США з міжнародного розвитку, 2002. — 56 с.

УДК 338.24:69

**О. Б. Соколова**

### **РОЛЬ ДЕРЖАВИ У СТВОРЕННІ ПЕРЕДУМОВ ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ**

Глибина кризових явищ у національній економіці потребує негайного запровадження адекватних антикризових заходів. Подолання наслідків кризи та забезпечення сталого економічного зростання є можливим лише за умов планомірної реалізації державної політики на всіх рівнях, в тому числі галузевому. За даними Державного комітету статистики, за минулий рік показники діяльності підприємств всіх галузей мали низхідну динаміку. Питома вага збиткових підприємств у 2009 сягнула рівня 41,3 %, а по окремим видам економічної діяльності частка збиткових підприємств перевищує половину, зокрема, по будівництву вона становить 52,7 % [1]. Слід відзначити, що погіршення результатів діяльності будівельних підприємств супроводжувалось і значним скороченням обсягів виконаних ними робіт. Як наслідок, у 2009 році обсяги виконаних будівельних робіт скоротились на 48,2 %, що стало найгіршим показником за роки незалежності і викликало подальше загострення кризових явищ у суміжних галузях: машинобудуванні, промисловості будівельних матеріалів тощо. Загальні тенденції будівельної галузі характерні і для будівництва житла.

Для мінімізації негативних наслідків кризи та створення передумов для формування фінансової стійкості будівельної галузі прийнято низку законодавчих актів, першим з яких став Закон