
**ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ**

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы состояния сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на современном этапе, группируются основные проблемы, сложившиеся в отрасли на сегодняшний день.

Ключевые слова:

жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, управляющая компания

**FOREIGN EXPERIENCE IN THE REGULATION
OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

Abstract

The article deals with the state of the sphere of housing and communal services in the Russian Federation at the present stage, the main problems that have arisen in the industry today.

Keywords:

housing and communal services, housing, management company

В статье представлен зарубежный опыт управления жилищным фондом коммунальными предприятиями США, Европейских стран. Рассматриваются особенности формирования конкуренции между частными и государственными организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества. Качество ее функционирования на базе равноправного существования в данной сфере всех форм собственности позволяет создать поле качества экономических отношений собственников услуг ЖКХ и сетевую среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

Основная часть. В развитых странах уделяется большое внимание сфере услуг в целом и сфере жилищно-коммунальных услуг в частности. В США государство регулирует развитие социальной инфраструктуры, источником финансирования этой сферы являются федеральные, штатные и местные бюджеты. Ведущая роль местных органов власти в управлении развитием изучаемой системы заключается в том, что они контролируют соответствие спроса и предложения по услугам, предоставляемым этой сферой, и размеры средств, выделяемых из местного бюджета, в общей сумме затрат на нее в США занимают приоритетное положение.

Жилищно-коммунальная система США имеет сложную отраслевую структуру, в которую входит транспортная система, включающая общественный транспорт, энерго- и водоснабжение, водоотведение, жилищное хозяйство. Значительная часть правовых полномочий и финансовых обязательств по регулированию объектов коммунального назначения принадлежит властям штатов и местным органам власти. Федеральные ведомства определяют общую стратегию и разрабатывают общенациональные программы развития жилищно-коммунальной системы, координируют деятельность региональных управленческих структур, разрабатывают стандарты качества коммунальных услуг, контролируют их применение. За счет средств федерального бюджета, законодательно закрепленных за конкретными целевыми программами, осуществляется частичное финансирование инвестиционных проектов в области жилищно-коммунальной сферы. Текущие эксплуатационные расходы осуществляются за счет бюджетов штатов и местных бюджетов.

В странах Запада жилищная сфера только частично регулируется рыночными силами. Государство активно вмешивается в рынок жилья, осуществляя политику дотаций при решении проблем строительства, ремонта и эксплуатации жилья, защищая квартиросъемщиков от необоснованно высоких ставок арендной (квартирной) платы, оказывая социальную помощь конкретным группам нуждающегося населения.

Система поддержки малообеспеченных граждан применяется практически во всех странах, но наблюдаются отличия в видах субсидирования. Во Франции субсидии выдаются на руки, и многие квартиросъемщики эти деньги тратят на иные цели, пользуясь социальной защитой. В Финляндии оплата населением жилищно-коммунальных услуг полная, но если гражданин состоит на социальном учете, то ему в конце года делают перерасчет квартплаты и возвращают 20 % выплаченных сумм. На рынке жилья в странах Западной Европы соединение частной и общественной инициатив обеспечивает удовлетворение потребностей населения с разным уровнем доходов. В среднем наиболее дешевым (например, в Нидерландах) является муниципальное жилье, но его доля всего 10 %, в то время как 65 % (максимальная доля) и более высокая квартирная плата отмечается у неодоходных жилищных ассоциаций частных владельцев. Через такие структуры съемщики жилья, как члены ассоциаций, могут принимать участие в обсуждении и влиять на принятие решений, защищая, таким образом, свои интересы, способствуя ослаблению конфликтов и

повышению качества предоставляемых услуг. В этом случае социальная защита населения оказывается встроенной в систему организации предоставления жилищных услуг населению.

Социальная защита населения в сфере жизнеобеспечения Великобритании осуществляется при финансировании строительства жилья, его приватизации, организации финансовых взаимоотношений владельцев жилья с местными и центральными органами власти, включая механизм формирования субсидий и льгот, компенсаций и скидок для различных категорий граждан. Регулирующую функцию коммунальной сферы осуществляет Федеральный департамент городского хозяйства и окружающей среды.

Доля жилья, находящегося в частной собственности владельцев в Великобритании, составляет более 60 %. Правительство поощряет индивидуальное домовладение, покупку жилья в собственность, особенно приобретающих дома впервые. Поддержка самообеспечения, рост капиталовложений в частный сектор являются главными направлениями жилищной политики Великобритании, хотя достаточное внимание уделяется и развитию общественного сектора жилья, успешно функционирующего в условиях рынка. Этому способствует тот факт, что большинство общественных домов рассчитаны на одну семью, поэтому не возникает проблем с их продажей, в то время как в Казахстане общественный фонд представлен преимущественно многоквартирными домами.

В европейских странах существуют две основных модели формирования цен на жилье. По первой модели (Швеция, Финляндия) цены на жилье устанавливаются на уровне рыночных, а субсидии выдаются малообеспеченным семьям. Во второй модели цены на арендуемое жилье устанавливаются ниже рыночных, а субсидии даются съемщикам при социальном найме.

Большое внимание в развитых странах уделяется текущей эксплуатации жилья и защите интересов квартиросъемщиков в вопросах проведения ремонта. Проведение ремонта обязано соответствовать принятым местным стандартам, ремонту подлежат как сами квартиры, так и объекты общего пользования. Расходы по ремонту всего здания частично покрываются за счет специальных налогов (Австрия, Бельгия и др.). При невыполнении необходимых работ, управляющая компания обязана вернуть деньги с процентами. В Норвегии невыполнение арендодателем в установленные сроки капитального ремонта дает властям право на изъятие жилища по собственной

инициативе, или по просьбе квартиросъемщика. Если же квартиросъемщик берет на себя часть затрат по ремонту, то размер квартплаты для него будет скорректирован (Дания, Финляндия, Франция, Германия и др.).

Таким образом, четкость во взаимоотношениях арендодателей и квартиросъемщиков, правовое их подтверждение, учет государством реальной платежеспособности населения и регулирование на этой основе цен на жилье, дотирование и субсидирование оплаты коммунальных услуг способствуют социальной защищенности граждан на рынке жилищно-коммунальных услуг.

При проведении реформы в жилищно-коммунальной сфере в странах СНГ следует адаптировать и учитывать опыт стран с развитой рыночной экономикой и опыт бывших социалистических стран, осуществивших ее перестройку. В Эстонии реформа осуществлялась в течение четырех лет. Начиная с 1992 года, здесь поэтапно ввели в структуру квартплаты земельный налог, ремонтные работы, страхование зданий, амортизацию на полное восстановление строения. При этом право устанавливать потолок квартплаты было передано органам местного самоуправления. В результате этого в 1996 году предел квартплаты, установленный муниципалитетами, колебался от 0,2 до 0,8 доллара в месяц за один квадратный метр общей площади, а сама квартплата за два предыдущих года выросла почти в два раза.

Для малообеспеченных семей в Эстонии введена государственная система пособий. На них могут претендовать семьи, чьи расходы на содержание жилья превышают 30 % чистого дохода. При этом пособия определяются не столько суммами, сколько объемами коммунальных услуг, которые нормируются правительством.

Вышесказанное свидетельствует о необходимости использования методов государственного регулирования этой сферы: необходимость разработки политики строительства и эксплуатации жилья, регулировании цен на него и защиты населения от необоснованно высокой платы за оказание помощи группам населения с низкими доходами.

Мировая практика функционирования жилищно-коммунальной сферы доказывает эффективность выделения функций собственника жилищного фонда и делегирование им на конкурсной основе функций управления и обслуживания жилищно-коммунальных объектов специализированным организациям. Отношения при этом складываются между собственником жилищного фонда, заказчиком

жилищно-коммунальных услуг и подрядными организациями, обеспечивающими предоставление услуг.

Таким образом, необходимо подчеркнуть, что использование возможностей конкуренции даже в отдельных сегментах ЖКХ во многом позволяет снизить издержки не только частных лиц, но и государства. Кроме того, увеличение конкурентной борьбы создает условия для появления дополнительных возможностей по обеспечению населения качественными услугами.

Список использованных источников

1. Джрауова К.С., Бекетова К.Н., Талапбаева Г.Е., Ерниязова Ж.Н. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО – КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – № 3-3. – С. 384-386;

URL: <http://www.expeducation.ru/ru/article/view?id=7167> (дата обращения: 21.05.2018).

2. Демьянов, Д.Г. Теория и практика управления развитием системы бытового обслуживания в регионе [Текст] / Д.Г. Демьянов // сб. статей, Сыктывкар, 26 ноября 2010 г. – Сыктывкар : КРАГСиУ, 2010. – Вып. 1. – С. 32-43.

3. Демьянов Д.Г. Управление и прогнозирование развития системы бытового обслуживания с использованием имитационных моделей: автореф. дис. ... канд. экон. наук: защищена 02.10.2013: утв. 10.02.2014. Москва: Типография «11-й ФОРМАТ», 2013. – 32 с.

4. Демьянов, Д.Г. Обоснование ключевых параметров инвестиционной политики в системе бытового обслуживания / Д.Г. Демьянов // Научно-практический и аналитический журн. Региональная экономика : теория и практика. – 2011. – №44 (227). – С. 25-31.

5. Демьянов Д.Г. Анализ и прогнозирование чистой прибыли / Е.Н. Богатенкова, Т.И. Бухтиярова, Д.Г. Демьянов // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – № 7-1. – С. 23-24.