

УДК 658.115.33

д.т.н. Доненко В.І., Попов М.Є., Квіціані Т.М.,
Запорізька державна інженерна академія

МОДЕЛЮВАННЯ ЕФЕКТИВНОГО ЗАЛУЧЕННЯ ПРИВАТНИХ КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО МІСТ УКРАЇНИ

Стаття присвячена розгляду основних потреб житлово-комунального господарства України та шляхи їх вирішення. Проаналізовані сучасні моделі управління житловим господарством у світі. На основі проведеного дослідження запропоновані механізми ефективного функціонування приватних керуючих компаній в Україні.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, керуюча компанія, модель управління, міжнародний досвід, енергетична санація.

Актуальність теми. На сьогоднішній день розвиток ринкових відносин в Україні спрямований на рівень європейські країни, внаслідок чого змінюється форма власності компаній та моделі управління у всіх галузях країни.

В останні п'ять років в житлово-комунальному господарстві України почали активно впроваджуватися ринкові відносини, внаслідок чого утворюються приватні керуючі компанії. Однак дані компанії не мають чіткої та оптимізаційної програми розвитку та взаємозв'язку із державою, що недостатньо впливає на загальну якість роботи житлово-комунального сектора міст України.

Виходячи із вищенаведеного, постає необхідність у розробці загальної концепції розвитку та механізму регулювання роботи приватних керуючих компаній у житлово-комунальній сфері України.

Мета та задачі дослідження. Мета даного дослідження – запропонувати альтернативну якісну модель залучення приватних керуючих компаній у ЖКГ на основі світового досвіду та сьогоднішніх умов у містах України.

Для досягнення поставленої мети були сформульовані та вирішені наступні задачі:

- виділення основних проблем та потреб у житлово-комунальному секторі України;
- порівняльний аналіз світового досвіду в управлінні житловим господарством міст;
- обґрунтування моделі ефективного залучення приватних керуючих компаній у ЖКГ України.

Матеріал дослідження. Відсутність позитивних зрушень у сфері надання житлово-комунальних послуг на ринковій основі за перші роки незалежності нашої держави, недосконалість нормативно-правової бази та непослідовність у прийнятті рішень спричинило необхідність змін багатьох аспектів у законодавстві щодо функціонування та реформування ЖКГ.

Однією з найважливіших проблем ЖКГ України є питання прав власності, що не вирішена на законодавчому рівні. Для якісного впровадження керуючих компаній в ЖКГ потрібен закон, який буде чітко регулювати процес отримання та управління власністю в житлово-комунальній галузі. При цьому дуже важливо, щоб даний законопроект трактувався лише однозначно.

Програма реформування ЖКГ почне працювати лише із прийняттям актуальних законів, наприклад «Про основні принципи державної житлової політики», які спрямують розвиток галузі у необхідному напрямі на багаторічну планову перспективу [1].

Питання менталітету українського населення також є дуже важливим. Пройшло майже двадцять два роки як Україна стала суверенною державою, що має власний, відмінний від минулого шлях зростання. Саме тому кожний громадянин України має чітко усвідомлювати свою важливість у загальнодержавному розвитку.

Постає задача у створенні волонтерських програм, завдяки яким буде проводитися роз'яснювальна робота населенню міст, щодо механізмів функціонування та взаємовідносин споживачів житлово-комунальних ресурсів із приватними керуючими компаніями. Кожен повнолітній городянин повинен знати про основні переваги та перспективи роботи модернізованої моделі управління житлово-комунальним комплексом та законодавчі механізми регулювання даної моделі.

Питання створення конкурентного ринку житлово-комунальних послуг є важливою задачею сталого розвитку ЖКГ в Україні. Функціонування приватних керуючих компаній разом із державними комунальними підприємствами у містах України допоможе створити конкурентний ринок послуг та надання ресурсів у житлово-комунальному секторі.

Залучення державно-приватного партнерства є важливою умовою успішного соціально-економічного розвитку регіонів та нашої країни в цілому. Для держави даний механізм є оптимальною альтернативою існуючій системі управління ЖКГ, так як він задасть технічні, фінансові, комерційні та інші інноваційні рішення, прискорить сам процес розвитку, знизить вартість надання послуг за вищої якості.

Однак, для реалізації партнерства в першу чергу, потрібна підтримка держави перш за все на законодавчому рівні та зведення даного проекту до рангу державного.

Окрім цього, в Україні для реалізації проектів розвитку житлово-комунального господарства є досвід залучення до партнерства міжнародних фінансових організацій. Так, на стадії реалізації знаходиться проект розвитку міської інфраструктури в Україні за підтримки Міжнародного банку реконструкції та розвитку і за рахунок позики Світового банку на умовах 100-відсоткового кредитування.

Проект реалізується шляхом відбору та подальшої інвестиційної підтримки найбільш актуальних інвестиційних проектів у сфері водопостачання, водовідведення та утилізації твердих побутових відходів з метою надання комунальним підприємствам допомоги у забезпеченні їх стабільної діяльності щодо надання населенню України якісних комунальних послуг, а також поліпшення екологічної ситуації.

Важливим аспектом діяльності приватних керуючих компаній є податковий аспект. Щоб досягти якісних послуг за доступною ціною необхідно звести до нуля податок на додану вартість для керуючих компаній та встановити мінімальний відсоток збору в місцевий бюджет. За таких умов споживачі житлових ресурсів та послуг відчують якість обслуговування з перших місяців роботи модернізованого управління ЖКГ.

Створення інформаційної бази споживачів житлово-комунальних послуг із зазначенням щомісячної калькуляції використаних ресурсів для кожного окремого дому та квартири забезпечить прозорість та підвищить відсоток оплати за послуги. Використання інформаційних мереж скоротить час взаєморозрахунків до декількох секунд, підвищить їх точність і безпомилковість, убезпечить від зловживання цільовими коштами. Зворотній зв'язок за допомогою електронної пошти та постійно діючої «гарячої лінії» дозволить оперативно реагувати не лише на аварійні, але і на застережливі заявки, при цьому автоматично буде створюватись електронна база проблемних об'єктів.

Вперше в Україні буде досягнута транспарентність ринку послуг ЖКГ, оскільки кожен бажаючий зможе ознайомитися з опублікованим в Інтернеті в реальному часі процесом одночасного формування та використання фінансових ресурсів галузі [2].

Аналіз існуючих типових будинків у містах України показав, що втрати тепла через зовнішні стіни складають приблизно 30%, підвальні та горищні перекриття – 10%, віконні та дверні прорізи – до 30%. Саме тому залучення керуючими компаніями енергоефективних технологій у ЖКГ України

забезпечить значну фінансову економію вже через декілька років. Наприклад, від зменшення споживання ресурсів на опалення панельних будинків перших масових серій у Східній Німеччині до і після модернізації була отримана економія від 45 до 77% від суми загальних витрат на комунальні послуги.

Світовий досвід управління житлово-комунальним господарством наведений у таблиці 1.

Таблиця 1 – Моделі управління ЖКГ в світі

Модель	Форми підтримки ЖКГ	Базові принципи системи управління
Американська	1. Державна підтримка. 2. Високий ступінь бюрократії, створення федеральних комісій. Результат – повільні темпи прийняття рішень.	Комунальні підприємства муніципальної та приватної форми власності.
Німецька	1. Державна підтримка. 2. Децентралізація управління, створення регулюючих органів на місцях. Результат – оперативне прийняття рішень.	Інфраструктурними об'єктами комунального господарства управляють акціонерні товариства, контрольний пакет акцій яких належить муніципалітетам.
Французька	1. Державна підтримка. 2. Централізована системи управління, бюрократична система управління на рівні міністерства, лобіювання інтересів. Результат – повільні темпи прийняття рішень.	Муніципальна власність поділяється на інфраструктурні об'єкти комунального господарства. ЖК послуги надають державні і приватні компанії. Функціонують кондомініуми. Управління ЖКГ здійснюють як кондомініуми, так і управляючі компанії та використовується концесія.
Англійська	1. Державна підтримка тільки комунальної сфери. 2. Створення прозорих регулюючих органів, делегування повноважень, відповідальність за діяльність кожного управляючого органа несе одна людина. Результат – оперативне прийняття рішень.	Приватна власність на інфраструктурні об'єкти комунального господарства. Функціонують кондомініуми.

Висновки. На основі аналізу сучасних проблем ЖКГ України та шляхів вирішення подібних проблем у світовій практиці сформульовані наступні

основні рекомендації щодо ефективної діяльності приватних керуючих компаній в Україні:

- підтримка держави, перш за все на законодавчому рівні;
- проведення інформаційно-роз'яснювальних робіт із населенням та створення умов щодо зміни пасивного сприйняття населення модернізації управління житлово-комунального сектора країни;
- зведення до нуля податку на додану вартість для приватних керуючих компаній та встановлення мінімального відсотку збору у місцеві бюджети;
- залучення іноземних інвестицій;
- транспарентність ринку послуг ЖКГ та спрощення системи оплати за послуги завдяки інформаційним технологіям;
- енергетична санація та залучення інноваційних технологій у галузь;

Перелік використаної літератури

1. Волков В.П. Інвестиційно-інтеграційні технології соціально-економічного розвитку регіону / В.П. Волков, Л.А. Горшкова, М.О. Панкова – Запоріжжя, Запорізький національний університет, 2011. – 307 с.
2. Покровская Е.Ю., Экономический механизм финансирования жилищно-коммунального хозяйства регионов // Комунальне господарство міст. – 2011. - №100. – С.57–64.

Аннотація

Статья посвящена рассмотрению основных потребностей жилищно-коммунального хозяйства Украины и пути их решения. Проанализированы современные модели управления жилищным хозяйством в мире. На основе проведенного исследования предложены механизмы эффективного функционирования частных управляющих компаний в Украине.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, модель управления, международный опыт, энергетическая санація.

Annotation

Article considers the basic needs of housing and communal services of Ukraine and their solutions. The present models of housing in the world. Based on the research proposed mechanisms for effective functioning of private management companies in Ukraine.

Keywords: utilities, management company, management model, international experience, energy reorganization.