

Світлана Сироватка

*Національна академія державного управління
при Президентові України*

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФОРМУВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОЇ ПОВЕДІНКИ УЧАСНИКІВ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ В УКРАЇНІ

Svitlana Syrovatka

National Academy for Public Administration under the President of Ukraine

EXTERNAL EXPERIENCE OF FORMING RATIONAL BEHAVIOR OF PARTICIPANTS IN THE MARKET OF HOUSING-MUNICIPAL SERVICES AND THE PROSPECTS OF ITS APPLICATION IN UKRAINE

The article provides a comprehensive analysis of the foreign experience of forming a rational behavior of the market participants in housing and communal services in such countries as Great Britain, France, Germany, Poland, America, Finland, Sweden, etc. In particular, it is about managing the housing stock, setting up a system of relations and management of heat and power complex, water supply and sewerage economy, the system of accounting of communal services and tariff formation is investigated, mechanisms of stimulation of rational behavior of participants in the housing and communal services market and their system of protection. The study also focuses on energy saving in housing and communal services. According to the results of the analysis, conclusions were drawn about possible perspectives of using the positive experience of developed foreign countries in Ukraine taking into account the current conditions of functioning of the housing and communal services market.

Keywords: housing and communal services, housing and communal services market, participants in the housing and communal services market, rational behavior, market relations.

Постановка проблеми. Сьогодні Україна переживає важкий період кардинальних перетворень, пов'язаний як з модернізацією економіки, так і з психологічною адаптацією населення до нових реалій життєдіяльності в умовах ринкової економіки. Трансформаційні процеси (економічні, соціальні, правові), які наразі відбуваються на ринку житлово-комунальних послуг (далі – ЖКП), спонукають до пошуку та застосування державою ефективних механізмів стимулювання раціональної поведінки учасників ринку ЖКП, адаптованих до сучасних перетворень у галузі житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ) та в цілому в економіці країни. Процес формування таких механізмів, на наш погляд, має враховувати як теоретичні постулати та українські реалії, так і світовий досвід. Вивчення досвіду розвитку сфери ЖКП країн з ринковою економікою дозволить зробити висновки про існування певних закономірностей, принципів, які необхідно враховувати при вирішенні задач модернізації вітчизняного ринку ЖКП. Враховуючи євроінтеграційні прагнення України, особливого значення набуває досвід країн ЄС.

Аналіз останніх досліджень. Дослідженню зарубіжного досвіду функціонування, розвитку, реформування ринку ЖКП та загалом ЖКГ присвячено багато наукових праць, серед останніх слід

виділити дослідження таких науковців, як Гладчук Т.П.¹, Куш О.Є.², Чанглі В.С.³, Грачева І.І.⁴, Іваненко Л.В.⁵. Але здебільшого ці дослідження торкаються або досвіду певних країн, або окремих підгалузей ЖКГ, зовсім мало уваги приділяється поведінковим аспектам на ринку ЖКП. Отже, аналіз останніх досліджень доводить необхідність проведення комплексного аналізу зарубіжного досвіду саме в напрямі впливу на поведінку учасників ринку ЖКП з метою її раціоналізації.

Цілі статті. Метою статті є дослідження зарубіжного досвіду формування раціональної поведінки учасників ринку житлово-комунальних послуг та визначення перспектив його застосування в Україні в сучасних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. У країнах ЄС реформи супроводжувалися переконанням, що державне майно приносить державі більше клопотів з виконання зобов'язань, ніж прибуток та задоволення суспільних інтересів⁶. Як наслідок, в Європі розроблено три основні моделі оптимального співвідношення різних форм власності. Перша з них передбачає повну приватизацію об'єктів життєзабезпечення (Великобританія); друга модель припускає поєднання муніципальної власності на об'єкти ЖКГ й управління ними приватним бізнесом на умовах довгострокових договорів оренди й супутніх інвестиційних угод (Франція); і третя модель – модель, за якою підприємства галузі стають акціонерними, де основним пакетом володіє муніципалітет (Німеччина)⁷.

На наш погляд, позитивним є досвід Великобританії, де в середині ХХ століття у сфері ЖКГ існували проблеми, дуже подібні з тими, які наразі існують в Україні, зокрема там так само мала місце надмірна бюрократизація і політизація процесу управління, надлишковість штатного персоналу, що було перепоною для ухвалення ринково орієнтованих рішень і призводило до низької продуктивності й нецільового використання бюджетних коштів. З метою подолання цих перепон у Великобританії в процесі створення комунальних служб використовувався ліберальний підхід, видозмінений відповідно до теорії недосконалості ринків в умовах монополії. У результаті у Великобританії поширена думка, що для досягнення оптимального результату слід увести конкуренцію всюди, де це можливо, розробити чіткі короткострокові контракти і створити органи, що стежать за їх виконанням⁸.

Вагомим у процесі трансформаційних перетворень у Великобританії стало переведення й об'єднання сотні муніципальних водоканалів у власність десяти регіональних державних компаній і наступна їхня приватизація. Перед приватизацією держава списала всі борги комунальних підприємств, узяла на себе витрати на приведення майна в працездатний стан, провела його паспортизацію й постановку на баланс⁹. Показником приватно-державної діяльності у Великобританії стала поступова ліквідація назрілих проблем та суттєве покращення якості ЖКП.

На відміну від Великобританії, у більшості європейських країн комунальна інфраструктура не передана в приватну власність, а залишаючись муніципальною, експлуатується приватними операторами на умовах концесії. Зокрема проаналізуємо досвід Франції, де ЖКГ в основному

¹ Гладчук, Т.П. (2011). Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу. *Часопис Київського університету права*, 4, 376 – 378.

² Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

³ Чанглі, В.С. (2016). Дослідження зарубіжного досвіду реформування і розвитку житлово-комунального господарства. *Економіка будівництва і міського господарства*, 2 (12), 75 – 82.

⁴ Грачева, І.І. (2014). Зарубежный опыт организации и регулирования сферы ЖКХ. *Научно-методический электронный журнал «Концепт»*, Т. 20, 4241–4245. <<http://e-koncept.ru/2014/55113.htm>>.

⁵ Іваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 146 – 150.

⁶ Гладчук, Т.П. (2011). Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу. *Часопис Київського університету права*, 4, 376 – 378.

⁷ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

⁸ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

⁹ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

перебуває у віданні комуни – найбільш стійкої адміністративно-територіальної одиниці Франції, яка має велику кількість повноважень і обов'язків та яка вирішує велику кількість проблем, що стосуються повсякденного життя громадян.

У Франції комунальні служби є переважно муніципальними. У той же час досить широко розповсюджений і досвід застосування концесій у комунальному господарстві¹. Відповідно до договору концесії підприємство комунальної сфери передається в експлуатацію приватній фірмі. Виробництво послуг здійснюється за рахунок концесіонера, який має право стягувати зі споживачів платежі за надання цих послуг. При цьому у Франції, поряд з націоналізованими газовими мережами й державною енергетикою існують і приватні, а також компанії, що функціонують на основі договору концесії².

Фірми, що займаються електро-, газо- і водопостачанням, каналізацією, збором і переробкою сміття й взагалі всіх промислових відходів, працюють за контрактом з муніципалітетами. Існує багато типів контрактів. Одні передбачають тільки експлуатацію зазначених систем, інші – відповідальність за ремонт, а можуть – і за будівництво нових об'єктів³.

На рівні Уряду встановлюються стандарти на те, чим повинні бути забезпечені житлові будинки, наприклад, на якість води. А в кожному контракті між муніципалітетом і експлуатаційною компанією визначаються конкретні умови роботи системи. Наприклад, тиск води, діаметр труб, їхній матеріал. У цьому ж контракті визначаються майбутні тарифи на надавані послуги.

Приклади застосування концесійних механізмів можна знайти також в інших країнах Східної та Західної Європи, Північної та Південної Америки. Позитивним у цій моделі є те, що приватні інвестори зацікавлені в подальшій роботі в цій сфері, надають споживачам комунальні послуги високої якості, адже в цьому випадку діють закони конкуренції. Недоліком таких механізмів, на наш погляд, є те, що держава не бере участі в управлінні об'єктами ЖКГ.

Щодо реформи централізованого тепlopостачання Франції – це питання гостро постало в 60-х рр. минулого століття. Спочатку була проведена експертиза, яка показала, що 50 % тепла витікає на вулицю – через вікна, стіни, дахи. Французи не стали відразу підвищувати ціни на послуги ЖКГ. Спочатку була прийнята програма трирічного утеплення житлового фонду, і тільки після цього почалася реформа цін і перехід на локальне тепlopостачання⁴. Якщо ж говорити про Україну, то в цьому питанні все відбувається навпаки – спостерігається стрімке зростання тарифів, після чого почали говорити про енергозбереження. Тому, на наш погляд, варто звернути увагу на практику Франції в цьому питанні.

Загалом системи ЖКГ Франції, а також Фінляндії характеризуються надзвичайно високою якістю ЖКП. В Гельсінкі всіма комунальними системами володіє місто. При цьому велика кількість електростанцій в Фінляндії є приватними, опалення в Гельсінкі централізоване⁵. У цій країні ЖКГ – бізнес-середовище, звичайно з урахуванням соціальних особливостей. Основні правила – це мінімізація витрат та використання передових технологій. Наприклад для вироблення електроенергії та тепла можна використовувати три джерела – вугілля, газ та гідроенергію. Обирається те, що економніше, дешевше. На випадок сильних морозів в місті є резервні станції, які працюють на маслі. В Гельсінкі є будинки, які опалюються без будь-яких додаткових затрат – вторинним теплом із будинків⁶.

Цікавим є досвід функціонування ринку ЖКП Польщі, яка однією з перших серед держав колишнього соціалістичного табору запровадила ефективне управління в сфері ЖКГ, створивши для

¹ Чанглі, В.С. (2016). Дослідження зарубіжного досвіду реформування і розвитку житлово-комунального господарства. *Економіка будівництва і міського господарства*, 2 (12), 75 – 82.

² Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

³ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 11.

⁴ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

⁵ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 146 – 150.

⁶ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 149.

цього акціонерні товариства зі 100-відсотковим державним чи муніципальним капіталом¹. Метою діяльності такого холдингу, який поєднав у собі всі види ЖКП, є надання якісних послуг та забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів, цей холдинг здійснює всі економічні та технологічні процеси.

Аналізуючи розвиток ринку ЖКП Польщі, потрібно відмітити, що трансформаційні процеси в цій країні на початковому етапі реформування ЖКГ були спрямовані на подолання негативних наслідків командно-адміністративної економіки: занижені тарифи на ЖКП, відсутність фінансування ремонтних робіт, низька якість ремонту та будівництва, високі енергозатрати в процесі спорудження та експлуатації житла й т. ін. Унаслідок реформування ЖКГ у Польщі регіональні органи влади здійснили фрагментацію господарства та перетворили державні підприємства на малі утворення різних організаційно-правових форм: бюджетні організації, компанії та приватні підприємства. Таким чином в Польщі у сфері ЖКГ діють виконавці послуг різних форм власності.

Так, у Краківський комунальний холдинг входять підприємства енергетики, водоканалу та муніципального транспорту. При цьому 100 % акцій холдингу належить мерії міста Кракова, яка управляє фінансовими потоками, виробництвом та здійснює контроль. У той же час на ринку таких послуг, як прибирання, вивіз сміття, обслуговування житла, незначний поточний ремонт працює багато приватних компаній. Для модернізації, переобладнання їм надають пільгові кредити².

Тобто у сфері послуг водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, постачання електроенергії та газу власником житлово-комунальної інфраструктури залишається орган місцевого самоврядування. Проте надавати ЖКП всередині цієї інфраструктури повинна окрема інституція, підприємство, не обов'язково комунальне, причому цих підприємств – надавачів послуг має бути достатньо, аби гарантувати демонополізацію. Такий процес демонополізації називається «pooling», його головною рисою є можливість доступу до однієї мережі різних надавачів послуг³. Останні мають різні видатки на продукцію або оптову закупівлю від виробника води чи електроенергії. Тому в таких підприємств різні ціни на їхні послуги. При цьому кінцеві споживачі мають право вільно обирати й укладати договори з тим постачальником послуг, пакет якого для них найвигідніший.

Варто зазначити, що в Польщі реформування ЖКГ здійснювалась не лише за рахунок державних коштів. Близько 25 – 30 % були надані державою, а все інше – залучені кошти приватні чи національні або ж іноземні, європейські кредити⁴. Звичайно, спочатку була створена необхідна інфраструктура та сприятливі умови для залучення інвесторів. Тож досвід Польщі для України може бути корисним в першу чергу щодо залучення інвестицій у галузь ЖКГ.

У деяких країнах Європи велика кількість муніципальних підприємств організовані в формі господарських товариств – акціонерних товариств і товариств з обмеженою відповідальністю⁵. Наприклад в Німеччині в одному муніципальному утворенні діє декілька комунальних організацій, більша частина яких є приватними на 100 %, інша частина – у формі змішаних компаній за участю приватного капіталу. Комунальні підприємства самостійно встановлюють тарифи на послуги, з погодженням у договорах з власниками житла⁶. Загалом німецький підхід в сфері ЖКП – це децентралізація управління, створення регулюючих органів на місцях, швидкість прийняття рішень.

Досліджуючи американський підхід до державної підтримки системи житлово-комунального обслуговування, можна сказати, що він характеризується високим ступенем бюрократії, створенням

¹ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7)*, 148.

² Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7)*, 146 – 150.

³ Куш, О.Е. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства, 2 (8)*, 8 – 19.

⁴ Гладчук, Т.П. (2011). Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу. *Часопис Київського університету права, 4*, 376 – 378.

⁵ Грачёва, И.И. (2014). Зарубежный опыт организации и регулирования сферы ЖКХ. *Научно-методический электронный журнал «Концепт», Т. 20*, 4241–4245. <<http://e-koncept.ru/2014/55113.htm>>.

⁶ Грачёва, И.И. (2014). Зарубежный опыт организации и регулирования сферы ЖКХ. *Научно-методический электронный журнал «Концепт», Т. 20*, 4241–4245. <<http://e-koncept.ru/2014/55113.htm>>.

великих федеральних комісій, повільним прийняттям рішень. Одним із найбільш цікавих аспектів регулювання у сфері ЖКП США можна назвати так звану стратегію вповноваження, яка може бути зведена до таких аспектів¹:

1. Державна підтримка приватної пропозиції, тобто державне втручання має зосередитися на тому, щоб допомогти приватному ринку стати більш ефективним. Відповідно до такої нової стратегії уповноваження державному сектору слід підтримувати й доповнювати дії приватного сектора, внаслідок чого перший припиняє робити все те, що з успіхом і ощадливо може виконати останній. Натомість держава зосередила би свої зусилля на інших суміжних сферах, де приватні фірми не бажають вкладати капітал через економічні чи технічні труднощі.

2. Співпраця між державними й недержавними суб'єктами. Існує декілька можливих комбінацій дій державного і приватного секторів, за яких вони об'єднують зусилля заради забезпечення конкретними товарами чи послугами (наприклад, різні типи субпідряду, оренда, спільні підприємства і т. ін.).

Що стосується комунальних послуг, то для їх забезпечення місцева влада США використовує багато форм роботи. Слід відзначити, що американські органи місцевого самоврядування майже завжди є власниками й керують роботою підприємств водопостачання та очищення стічних вод. Більшість муніципалітетів забезпечують такою послугою, як вивезення сміття, щоправда, усе поширенішою стає практика передавання цих функцій приватному підрядникові на основі укладеного контракту².

Окремо доцільно зупинитись на питаннях тарифоутворення на ЖКП. В розвинутих країнах виділяють три найбільш поширених методи³:

1. Регулювання рентабельності виробництва. Регулюючий орган встановлює тариф на ЖКП на підставі оцінки економічних витрат, що дозволяє організаціям сфери працювати без збитків. Основними недоліками цього методу є те, що у регулюючого органу недостатньо інформації про витрати підприємств, тому підприємства не мають сенсу їх знижувати.

2. Метод RPI-X⁴ (прийнятий у Великобританії), сутність якого полягає в тому, що тарифи на ЖКП можуть збільшуватись лише у відповідності до рівня інфляції (наприклад 1 % в місяць) і очікуваного зростання ефективності (X) за період дії скорегованої ціни. У цьому випадку організації сфери ЖКП зацікавлені у зниженні витрат, що підвищує самостійність підприємств та економічну ефективність їх діяльності. До недоліків методу RPI-X варто віднести те, що у підприємства зникає стимул до підвищення якості послуг, оскільки зменшення витрат йде, як правило, за рахунок операційних витрат, оскільки система регулювання заохочує витрати капітального характеру.

3. Участь в прибутку полягає в тому, що загальна сума прибутку організації сфери ЖКП повинна бути завжди однаковою. Розмір перевищення встановленого граничного розміру прибутку вилучається державою. Тому підприємства шукають шляхи зниження витрат. Основним недоліком цього методу слід визнати постійний детальний моніторинг фактичних затрат і прибутку підприємств, тому він дуже складний для втілення.

Отже, як бачимо, регулювання тарифів на ЖКП в зарубіжних країнах здійснюється державою і це є ефективним завдяки тому, що для підприємств, які надають ЖКП, створено умови жорсткої конкурентної боротьби. Відповідно, їм немає сенсу постійно збільшувати вартість послуг і вони змушені постійно підвищувати якість цих послуг.

Важливо також відмітити, що здебільшого система ринкових відносин у сфері ЖКП в європейських країнах розрахована лиш на добропорядність усіх учасників ринку ЖКП. Лічильники кожної окремої квартири зазвичай встановлюються у відокремленому приміщенні, куди представники підприємств, що надають послуги, заходять щомісяця, знімають покази та роблять

¹ Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

² Куш, О.Є. (2015). Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. *Теорія і практика правознавства*, 2 (8), 8 – 19.

³ Грачєва, И.И. (2014). Зарубежный опыт организации и регулирования сферы ЖКХ. *Научно-методический электронный журнал «Концепт»*, Т. 20, 4241–4245. <<http://e-koncept.ru/2014/55113.htm>>.

⁴ З англ. retail price index-X

відповідні розрахунки розміру плати, а споживачі сплачують ці рахунки, довіряючи правильності нарахувань.

Щодо управління житловим фондом, то зарубіжний досвід демонструє також різноманітні форми власності. Зокрема існують житлові кооперативи (Housing Cooperatives у США та Канаді), де проживають співвласники та орендатори; приватні багатоквартирні будинки, в яких квартири здаються в оренду; муніципальні будинки для соціально незахищених верств населення; багатоквартирні будинки-кондомініуми (Condominium Association); синдикати (Франція); квартирні акціонерні товариства (Фінляндія); також є територіальні спільноти жителів тощо. Широко поширеною і в європейських країнах, і в США та Мексиці, і в країнах колишнього соціалістичного блоку (таких, як Польща, Угорщина, Словенія тощо) є практика створення кондомініумів, для управління якими засновуються асоціації співвласників житла¹.

На Заході та особливо в США, де частка державного житла складає лиш 5 %, більша частина житлового фонду перебуває в приватній власності. Житлові будинки або повністю належать одному власнику, муніципалітету або приватній особі, або є кондомініумами². У таких країнах немає будинків, в яких були б одночасно муніципальні і приватні квартири. Таким чином, муніципалітет не втручається у внутрішні справи асоціацій співвласників житла.

Загалом США та інші західні країни мають розвинений ринок житлових послуг з утримання та ремонту житла підприємствами з вузькоспеціалізованими видами діяльності. Тому інженерні мережі всередині будинку обслуговує одна фірма, прилади обліку теплопостачання – друга, насоси, встановлені для теплопостачання – третя, бойлер (теплообмінник) – четверта³. У зв'язку з цим, власникам житла потрібен управляючий, який знає ринок підрядних робіт та переваги різних технологій, орієнтується у вартості, володіє різними інструментами фінансування та виступає як консультант з цих питань.

Слід зазначити, що в більшості країн з розвинутою економікою та країнах, що розвиваються (США, Канада, Мексика, Нідерланди, Франція, Чехія, Словаччина, Польща, Малайзія, Сінгапур та ін.), управління багатоквартирними будинками розглядається як окремий, самостійний вид підприємницької діяльності, за яку управляюча компанія отримує винагороду від власників приміщень. Це сприяє збільшенню пропозиції зі сторони професійних управляючих і відповідно формуванню конкурентного ринку послуг з управління та розвитку середнього, малого та індивідуального підприємництва в сфері управління житлом.

Важливим є те, що відповідальність за утримання будівлі перед власниками приміщень несе об'єднання (асоціація, товариство тощо) співвласників житла⁴. Крім того, усі основні управлінські рішення (перш за все розпорядження фінансами, укладання договорів на закупку товарів, надання послуг тощо) приймаються керівними органами товариства (асоціаціями) власників житла. Керівник чи управляючий готує та обґрунтовує пропозиції і рекомендації для правління товариства⁵.

У деяких країнах Східної Європи та Прибалтики власники приміщень у багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство – юридичну особу, а укласти на рівних для них умовах загальний договір з управляючим. У такому випадку органом, відповідальним за прийняття рішень, виступають загальні збори власників житла. За такої системи управляючий готує свої пропозиції для винесення їх на розгляд та затвердження загальними зборами⁶.

¹ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 146 – 150.*

² Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 146.*

³ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 148.*

⁴ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 146 – 150.*

⁵ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 147.*

⁶ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 148.*

В Швеції існує декілька союзів та асоціацій квартиронаймачів, чисельність в яких досягає сотень тисяч, вони представляють собою величезну силу, з якою рахуються всі політичні партії¹. Такі асоціації мають свою штаб-квартиру, регіональні та місцеві відділення. Там широко розвинений рух квартиронаймачів, які спостерігають за якістю ЖКП та цінами на них, взаємодіють з державними і муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. В Швеції для рішення проблем у галузі ЖКГ створений та успішно функціонує Житловий суд. Результатами його роботи відмічають абсолютну прозорість діяльності всіх структур ЖКГ і тарифів на ЖКП, відсутність корупції, наближена до ідеальної якості обслуговування споживачів². Крім того, прості мешканці можуть висунути позов монополісту, при цьому у більшості випадків суд приймає рішення на користь мешканців.

Таким чином, враховуючи вкрай ненадійну судову систему України, де звичайному споживачеві практично не можливо довести порушення його прав виконавцями послуг, на наш погляд, варто прийняти до уваги практику Швеції саме в частині створення Житлового суду.

В Німеччині на законодавчому рівні визначені принципи організації та створення кооперативів. До них належать: економічна підтримка членів кооперативу, самоорганізація та взаємодопомога, внутрішня демократія, солідарна відповідальність та некомерційна діяльність³. Кожен громадянин Німеччини, набуваючи у власність квартиру, зобов'язаний вступити в кооператив, ніхто із співвласників не може від цього відмовитись. Рішення про проведення ремонту чи модернізації житла приймають з урахуванням не лише конструктивних особливостей приміщень, але й в залежності від того, які соціальні групи населення проживають у ньому⁴.

В Фінляндії створені акціонерні товариства, членами яких є власники житлової нерухомості, більшість із цих товариств (70 %) користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), інші 30 % здійснюють управління самостійно⁵. Оператор (управляюча компанія) перш за все відповідає за щоденне управління відповідно до договору на управління, в якому фіксують умови і перелік послуг та їхню вартість. Оператор обирає експлуатуючу організацію. Для невеликих об'єктів члени товариства обирають організацію самостійно⁶. Експлуатаційне підприємство надає ЖКП або самостійно, або за договором зі спеціалізованими компаніями (ремонтно-будівельні, прибирання території, прибирання та вивезення снігу, охорона, вивезення сміття та ін.). Експлуатаційна організація щорічно звітує перед мешканцями про доходи та витрати, а також про баланс товариства власників житла.

Важливим є те, що ринок ЖКП у розвинених країнах формує вимоги, невиконання яких робить управляючі компанії неконкурентоспроможними. Перш за все це стосується страхування управляючою компанією своєї цивільної відповідальності на випадок нанесення збитків власникам житла в результаті неправильних дій управляючого⁷. Страхування відповідальності управляючих компаній розвинене в більшості країн Європи та Америки.

Також конкурентоспроможність управляючої компанії підвищується за наявності сертифікату, що підтверджує її професіоналізм, досвід та фінансову стабільність. Крім того, необхідно відповідати стандартам у сфері ЖКГ⁸. Закордонні професійні спільноти пропонують різні освітні

¹ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 148.*

² Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 149.*

³ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 146 – 150.*

⁴ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 149.*

⁵ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 149.*

⁶ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 149.*

⁷ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 146 – 150.*

⁸ Иваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика, 1 (7), 147.*

курси, як базові, так і для підвищення кваліфікації. Навчання на таких курсах сприяє набуттю глибоких знань та практичних навичок. На високому рівні перебуває підготовка спеціалістів з управління житловим фондом. В Європі численні технічні ВУЗи та спеціальні коледжі дають освіту, яка дозволяє випускникам відразу працювати управляючими¹.

В західних країнах до управляючого нерухомістю у відповідності до законодавства пред'являються високі вимоги. Наприклад в Німеччині управляючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію інженера, юриста, економіста чи соціального працівника, а також бути комунікабельним, уміти вирішувати конфлікти та вести переговори². В Угорщині управляючими кондомініумами можуть бути виключно особи, які пройшли відповідну професійну підготовку. Курси навчання за спеціальностями «управляючий кондомініумами» та «управляючий нерухомістю» мають державну ліцензію. Обидва курси відповідають критеріям професійної підготовки, іспити складаються у відповідності до розпорядження міністерства внутрішніх справ Угорщини³.

В Україні ринок управителів житла тільки розпочинає функціонувати, по суті він перебуває в «зародковому» стані, тому досвід розвинених країн щодо управління житлом та зокрема щодо страхування відповідальності управляючих компаній, їх сертифікація та підготовка професіоналів у цій сфері є дуже важливим. На цей досвід, на наш погляд, Україна в умовах ринкових перетворень повинна орієнтуватись.

Також варто звернути увагу, що за нинішніх умов в Україні важливе значення в процесі формування раціональної поведінки учасників ринку ЖКП займає забезпечення ефективного використання наявних ресурсів. Це один з найважливіших принципів, на яких віднедавна згідно з чинним законодавством ґрунтується державна політика у сфері ЖКП.

У зарубіжних країнах процес енергозбереження відбувається досить активно. Реалізація державної політики енергозбереження там забезпечується шляхом розвитку ринкових механізмів і стимулювання економії ресурсів, створення та вдосконалення відповідних законодавчих і нормативних актів.

Зарубіжні фахівці відмічають, що найбільш надійним методом енергозбереження є фінансово-економічні регулятори і стимули, зокрема⁴:

– ціни на енергоресурси та тарифи на ЖКП. З одного боку, вони покликані покривати усі витрати організацій з виробництва та постачання енергетичних ресурсів споживачам відповідно до умов договорів, що укладаються, з іншого боку – ціни і тарифи покликані стимулювати споживачів до здійснення реального енергозбереження;

– система знижок-надбавок, що разом з тарифами відіграє істотну стимулюючу роль;

– пільгове оподаткування – один з ефективних інструментів, вживаних органами державної влади для стимулювання енергозбереження. Споживач енергоресурсів у цьому випадку отримує податкову пільгу або податкове звільнення на суму коштів, що інвестуються в енергозберігаючі проекти, на період їх реалізації. Зокрема, наприклад, в Німеччині власники індивідуальних будівель мають право протягом 10 років інвестувати 10% суми прибуткового податку (30 тисяч євро на будівлю) в заходи щодо підвищення їх енергоефективності⁵;

– диференційоване оподаткування як більш комплексний захід стимулювання у порівнянні з системою пільг, що широко поширено у провідних країнах світу;

– державна фінансова підтримка – інвестиційні гранти або прямі субсидії у вигляді фіксованої суми, частки від інвестицій, або у вигляді виплат, пропорційних обсягу енергії, що зберігається.

¹ Іваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 147.

² Іваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 147.

³ Іваненко, Л.В. (2014). Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами. *Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*, 1 (7), 146 – 150.

⁴ Бубенко, О.П. (2015). Адаптація зарубіжного досвіду енергозбереження в ЖКГ до умов України. *Економічний форум*, 2, 77 – 85.

⁵ Бубенко, О.П. (2015). Адаптація зарубіжного досвіду енергозбереження в ЖКГ до умов України. *Економічний форум*, 2, 77 – 85.

Також дуже широко у розвинених країнах застосовується енергосервісний механізм, суть якого полягає в тому, що енергосервісні компанії (далі – ЕСКО) діють, насамперед, у форматі енергетичного перформанс-контракту, що є різновидом договору між учасниками енергосервісних робіт, відповідно до якого організація (як правило ЕСКО) реалізує проект, гарантуючи при цьому визначений обсяг економії енергоресурсів¹. Клієнт сплачує вартість проекту винятково за рахунок засобів, одержаних від економії енергоресурсів. Розвиток енергосервісного механізму обумовлений лібералізацією енергетичного ринку і не дивно, що в багатьох випадках енергосервісними компаніями виступають самі постачальники енергії, що прагнуть диверсифікувати свої прибутки.

Якщо проаналізувати увесь комплекс заходів, що вживаються в ЄС для підвищення енергоефективності, то можна виділити три головні напрями: застосування альтернативних джерел енергії, модернізація житла та устаткування, нормативне й оперативне регулювання енергоспоживання².

Якщо говорити про методи і механізми організаційно-економічного забезпечення самого процесу активізації енергозберігаючої діяльності, то в його основі зарубіжна державна політика концентрує увагу на таких напрямках³:

– управління через нормативні заходи і введення стандартів (Великобританія, Франція, Польща, Італія);

– підтримка процесу приватизації систем ЖКГ (Великобританія, США, Іспанія, Голландія, Швеція);

– регулювання інвестиційних відносин, у т. ч. державна фінансова підтримка ЖКГ, пільги для концесіонерів, пайова участь в термомодернізації застарілих будівель житлового фонду, формування інституту управителів житловими комплексами (Чехія, Німеччина, Польща, Норвегія);

– державний підхід до структурування інфраструктурних систем енергопостачання: розділені виробники енергії, енерготранспортні системи, кінцеві постачальники (Фінляндія, Франція, Німеччина, Латвія);

– впровадження проектної методології ведення робіт з енергозбереження – характерно для більшості країн західного світу.

Ефективне управління проектами у сфері енергоефективності на регіональному та локальному рівнях в зарубіжних країнах досягалось унаслідок розвитку таких основних напрямів⁴:

– розвиток систем централізованого теплопостачання;

– розвиток комбінованого вироблення теплової, електричної енергії;

– використання місцевих відновлюваних енергетичних ресурсів.

Досягненню політики енергоефективності слугують також нетехнічні методи. Наприклад, енергетичні компанії часто працюють в інформаційному просторі не напряму, а через відповідні компанії. Так, в Австрії та Швейцарії асоціації промислових споживачів енергії надають поради своїм членам стосовно можливостей заощадження енергії⁵. До інформаційних інструментів, крім іншого, також, належить енергетичний аудит, який у різних країнах або виконується приватними фірмами на комерційній основі, або надається безкоштовно чи за зниженою вартістю за рахунок державних коштів.

Інший шлях інформування – самостійний моніторинг енергоспоживання⁶. У багатьох країнах окремі компанії та муніципалітети мають відповідні схеми, методи та програмне забезпечення, що дають змогу відслідковувати рівні енергоспоживання. У деяких країнах така практика є

¹ Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць “Енергоефективність державного управління”*, 34, 165 – 172.

² Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць “Енергоефективність державного управління”*, 34, 165 – 172.

³ Бубенко, О.П. (2015). Адаптація зарубіжного досвіду енергозбереження в ЖКГ до умов. *Економічний форум*, 2, 77 – 85.

⁴ Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць “Енергоефективність державного управління”*, 34, 167

⁵ Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць “Енергоефективність державного управління”*, 34, 165 – 172.

⁶ Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць “Енергоефективність державного управління”*, 34, 167.

обов'язковою для найбільших енергоспоживачів, найчастіше з обов'язком звітувати перед енергетичною адміністрацією.

Інформування споживачів про енергоефективність нової техніки чи навіть будівель – ще один істотний спосіб інформування, найчастіше здійснюваний через маркування¹. У такому маркуванні є сенс тільки за умови, що його використовує більшість виробників і надання цієї інформації контролюється незалежним органом. Вагомим способом надання інформації є також реклама.

Варто зауважити, що оскільки в різних країнах діють різні стандарти щодо вимог енергозбереження у будинках, то в ЄС прийнятий норматив, за яким енергозберігаючим будинком є такий, у якому рівень енергоспоживання не перевищує 70 кВт·год/кв.м. на рік². Для порівняння відмітимо, що українські будинки, зведені за традиційними технологіями, споживають 300÷400 кВт·год/кв.м. на рік, тобто приблизно у п'ять разів більше. Отже необхідність впровадження заходів з енергозбереження в галузі ЖКГ не викликає жодних сумнівів.

Слід відмітити, що Україна впевнено рухається вперед у цьому напрямі і вже має значні досягнення, проте, на наш погляд, потребують удосконалення механізми формування державної політики у сфері енергоефективності та її впровадження з урахуванням кращих європейських практик. Така політика має гармонійно поєднувати інтереси держави та територіальних громад щодо достатнього забезпечення енергетичними ресурсами для задоволення потреб суспільства.

Висновки. Проведений комплексний аналіз зарубіжного досвіду формування раціональної поведінки учасників ринку житлово-комунальних послуг дозволяє зробити висновки щодо перспектив його застосування в Україні в сучасних умовах. Зокрема, на наш погляд, доцільно переймати досвід створення сприятливих умов для розвитку конкурентного середовища на ринку ЖКП, адже це важливий економічний важіль, який сприяє підвищенню якості ЖКП та зменшенню їх вартості.

Корисним для України може бути застосування моделі, яка передбачає можливість функціонування як приватних, так і державних підприємств ЖКГ при активній участі державних органів. Також важливим є досвід залучення інвесторів та підприємців у сферу ЖКГ за допомогою механізмів концесій.

Уже започаткований в Україні досвід створення ОСББ та управителів житла доцільно розвивати з урахуванням зарубіжної практики введення чітких стандартів у сфері управління житловим фондом, механізмів страхування цивільної відповідальності управляючих компаній, сертифікації діяльності управляючих компаній, підготовки фахівців у сфері управління житловим фондом. Корисним для України може бути досвід Швеції щодо створення Житлового суду. Особливої уваги, на наш погляд, заслуговує практика застосування в зарубіжних країнах інформаційних технологій.

Досвід розвинених країн засвідчує важливу роль використання різних інструментів державної політики для забезпечення переходу до вищих показників енерго- та ресурсозбереження. Започатковану в Україні практику енергозбереження необхідно розвивати з урахуванням зарубіжного досвіду, який передбачає розвиток ринкових механізмів і стимулювання економії ресурсів, створення та вдосконалення відповідних законодавчих і нормативних актів, застосування новітніх інформаційних технологій.

Загалом можна з упевненістю сказати, що в цілому модель функціонування і розвитку сфери ЖКП в країнах з розвинутою ринковою економікою досить ефективна, надійна і може бути взята як стратегічний орієнтир розвитку вітчизняного ринку ЖКП. Поряд з тим слід відмітити, що характерними особливостями сучасного розвинутого ринку є висока організованість, інтелектуальне кадрове забезпечення його установ, науково-обґрунтовані правові основи. Здебільшого система ринкових відносин у сфері ЖКП в таких країнах розрахована на добропорядність громадян, що не є властивим для українців, тому не кожен позитивний зарубіжний досвід може бути застосований в Україні.

¹ Давидова, Ю.Ю. (2013). Досвід Європейського Союзу у сфері підвищення енергоефективності. *Збірник наукових праць "Енергоефективність державного управління"*, 34, 167.

² Бубенко, О.П. (2015). Адаптація зарубіжного досвіду енергозбереження в ЖКГ до умов. *Економічний форум*, 2, 77 – 85.

Таким чином, можемо сказати, що досвід країн з розвинутою ринковою економікою необхідно привносити у вітчизняну практику вкрай обережно з урахуванням специфіки нашої економіки. Україна має будувати таку модель ринкової економіки, яка найбільш відповідає особливостям її розвитку, структурі виробництва, географічному положенню, національному менталітету. Для України, на наш погляд, найбільш прийнятною є модель соціально орієнтованого ринку, який зрештою підпорядковуватиме діяльність своїх функціональних структур задоволенню матеріальних і духовних потреб людини.

References:

1. Bubenko, O.P. (2015). Adaptatsiia zarubizhnoho dosvidu enerhozberezhennia v zhytlovo-komunalnomu hospodarstvi do umov Ukrainy [Adaptation of the foreign experience of energy saving in housing and communal services to the conditions of Ukraine]. *Ekonomichnyi forum* [Economic forum], no. 10, 77 – 85 [in Ukrainian].
2. Hladchuk, T.P. (2011). Dosvid reformuvannia zhytlovo-komunalnoho hospodarstva v krainakh Yevropeiskoho Soiuzu [The experience of reforming housing and communal services in the countries of the European Union]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava* [The Journal of the Kyiv University of Law], no. 4, 376 – 378 [in Ukrainian].
3. Grachjova, I.I. (2014). Zarubezhnyj opyt organizacii i regulirovanija sfery zhilishhno-kmmunal'nogo hozhajstva [The Foreign experience in organization and regulation of the sphere of housing and communal services]. *Nauchno-metodicheskij jelektronnyj zhurnal «Koncept»* [The Scientific and methodical electronic magazine "Concept"], no. 20(1). <<http://e-koncept.ru/2014/55113.htm>> [in Russian].
4. Davydova, Yu. (2013). Dosvid Yevropeiskoho Soiuzu u sferi pidvyshchennia enerhoefektyvnosti [The Experience of the European Union in the field of energy efficiency improvement]. *Zbirnyk naukovykh prats "Enerhoefektyvnist derzhavnoho upravlinnia"* [The Collection of scientific works "Energy efficiency of public administration"], no. 34, 165 – 172 [in Ukrainian].
5. Ivanenko, L.V. (2014). Zarubezhnyj opyt jeffektivnogo upravlenija mnogokvartirnymi domami [Foreign experience of efficient management of multi-apartment houses]. *Vestnik UGUJeS. Nauka. Obrazovanie. Jekonomika. Serija: Jekonomika* [The Bulletin of Ufa State University of Economics and Service. Science. Education Economics Series: Economics], no. 1(7), 146 – 150 [in Russian].
6. Kryvobok, V. (2000). Zhytlovo-komunalna reforma i vybir modeli pobudovy miskykh sluzhb [Housing and communal reform and the choice of model for building urban services]. *Zibrannia naukovykh prats* [The Collection of scientific works], no. 2(2), 132–134 [in Ukrainian].
7. Kushch, O.Ye. (2015). Zakordonnyi dosvid optimalnogo spivvidnoshennia riznykh form vlasnosti v komunalnomu hospodarstvi [Foreign experience of the optimal ratio of various forms of ownership in the communal economy]. *Teoriia i praktyka pravoznavstva* [Theory and practice of jurisprudence], no. 2 (8), 8 – 19 [in Ukrainian].
8. Chanhli, V.S. (2016). Doslidzhennia zarubizhnoho dosvidu reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva [Research of foreign experience of reforming and developing housing and communal services]. *Ekonomika budivnytstva i miskoho hospodarstva* [Economics of construction and municipal economy], no 2, 75 – 82 [in Ukrainian].