

УДК 325.456

Н. Ф. Чечетова, д.е.н.,
Апарат Верховної Ради України

І. П. Піхтар
Черкаський державний технологічний університет

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА РЕГІОНУ

N. F. Chechetova,
Verkhovna Rada of Ukraine
I. P. Pihtar
Cherkasy State Technological University

FOREIGN EXPERIENCE OF HOUSING AND PUBLIC SERVICES OF A REGION

У статті досліджено закордонний досвід розвитку житлово-комунального господарства великих міст у сучасних умовах господарювання.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, досвід, велике місто.

In the article foreign experience of housing and public services development of cities in contemporary economy is studied.

Key words: housing and public services, experience, city.

Вступ. Ідеологією господарської практики в досліджуваному економічному комплексі в сучасних умовах господарювання повинно стати недопущення «сліпого» копіювання і застосування ефективних на Заході й у США теорій та концепцій. На нашу думку, розробки вчених-економістів, успішно реалізовані в інших країнах, не можуть і не повинні «один-в-один» застосовуватися в сучасних українських умовах, оскільки національні особливості, спосіб життя багатьох народів зарубіжних держав і українців абсолютно різні. Звідси випливає, що потрібна розробка особливої вітчизняної стратегії виходу ЖКГ мегаполісу із кризи й переходу його до стійкого розвитку.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій. Дослідженням питань розвитку житлово-комунального господарства в зарубіжних країнах займаються відомі економісти: Беленький П. Ю., Бородюк В. М., Данилишин Б. М., Дідківська Л. І., Долішній М. І., Дорогунцов С. І., Карлова О. А., Кришталь Т. М., Новіков Є. Д., Онищук Г. І., Піла В. І., Райзберг Б. А., Самохін Ю. М., Стеченко Д. М., Строкань (Качала) Т. М., Чернюк Л. Г. та інші.

Метою роботи є дослідження закордонного досвіду розвитку житлово-комунального господарства великих міст у сучасних умовах господарювання.

Виклад основного матеріалу. У загальному комплексі проблем ринкових перетворень в країнах Центральної й Східної Європи житловий сектор спочатку опинився на периферії реформ. З одного боку, це пояснюється тим, що всю увагу було зосереджено на пріоритетних завданнях лібералізації економіки, створенні багатокладних форм власності, ринку праці, капіталу й інших структур, адекватних ринку. З другого, у ряді держав певні зміни в ЖКГ почали відбуватися ще до переходу до ринку.

Виконаний нами аналіз першоджерел свідчить про те, що перехід до ринкової економіки викликав у всіх країнах Центральної та Східної Європи необхідність істотного перегляду житлової політики. Реформи ЖКГ повсюдно стали частиною економічних перетворень, але конкретні шляхи їх реалізації залежали від фінансових можливостей і загального ходу економічних реформ у країні.

Разом з тим, є риси, властиві всім постсоціалістичним країнам: зрушення в структурі джерел фінансування житлового будівництва на користь приватного сектора; приватизація житла; зміни в

механізмах утримання житлового фонду й оплати ЖКП, а також у механізмах соціального захисту населення з надання й утримання житла. Так, багато країн Центральної та Східної Європи, серед яких Чехія, Словаччина, Словенія, Угорщина, Польща, Естонія, вже прийняли нові енергетичні закони й постанови в галузі ЖКГ.

Варто підкреслити, що ядром нового законодавства є ліквідація вертикально інтегрованих галузевих монополій з державою в ролі власника, а також заохочення конкуренції в рамках реформи структур управління ЖКГ із визначенням нової ролі й завдань держави, комунальних, житлових підприємств, тепло-, енергопостачальних організацій і споживачів. Змінилося також і субсидування цін на енергію, ЖКП та їх адміністративне призначення й розподіл. У цілому, нові закони створюють нові правові рамки для виробництва, транспортування й споживання енергії та ЖКП. Вони мають на меті й більш загальні цілі – надійність постачання, дбайливе використання ресурсів, ефективну роботу підприємств з енергопостачання, раціональне використання енергії споживачами, поліпшення житлових умов громадян.

В Угорщині тарифи на енергію, газ та інші види палива впродовж 1991–2001 рр. підвищилися в 14 разів. В останні два-три роки індекс тарифів на комунальні послуги був нижчий загального індексу споживчих цін. У цілому, за роки трансформації суттєво подорожчала холодна вода, у тому числі в Будапешті. В 2001 р. 1 м³ водопровідної води коштував в 20 разів дорожче, ніж в 1990 р. Помітно підвищилися тарифи й на інші види послуг. Зростання тарифів відбувалося в умовах, коли реальна заробітна плата й інші доходи не досягли ще дореформеного рівня.

У Польщі динаміка тарифів на ЖКП, як і в інших країнах, була високою. На відміну від інших країн, тут раніше були введені більш ліберальні правила встановлення тарифів. В 2001 р. 1 кВт електроенергії за цим тарифом обходився населенню в 18,5 разу дорожче, аніж в 1990 р., 1 м³ води – в 17,2, 1 м³ натурального газу – в 62,5 разу. Центральне опалення за цей час подорожчало в 44 рази. Польща відноситься до тих країн, де реальна заробітна плата досягла дореформеного рівня й навіть перевищила його. Однак це перевищення менше зростання тарифів на ЖКП.

У Чехії тарифи на комунальні послуги збільшувалися не такими високими темпами, як в інших країнах регіону. Вартість оплати центрального опалення стала збільшуватися з 1992 р., електроенергії й газу – з 1993 р. У країні дотепер існують великі дотації держави підприємствам ЖКП, завдяки чому вдається стримувати зростання тарифів. Однак і це не рятує населення від складнощів з оплатою ЖКП. Особливо явною ця тенденція була в 2003 р., напередодні вступу країни в Європейський союз.

Швеція надає наочний приклад співробітництва органів влади великих міст із організаціями мешканців на всіх рівнях під час управління житлово-комунальною сферою. У цій країні переважають квартиронаймачі як соціального, так і приватного житлового фонду. Насамперед це пов'язано з тим, що орендований житловий фонд становить 41 %, що набагато більше, ніж в інших розвинених країнах. У цій країні дотепер не дозволена приватизація окремих квартир, відсутні кондомініуми. При цьому близько 10 % усього кооперативного житлового фонду – це односімейні будинки, а не звичні багатоквартирні будівлі. Це означає, що за комфортністю проживання члени кооперативів «близькі» до власників житла, хоча їхні права обмежені правами кооперативної власності.

У рамках проведеного дослідження суттєвим, на наш погляд, є досвід США. Так, у період 1890–1910 рр. сильний приплив іммігрантів у Нью-Йорк довів житлові умови американців до рівня азійських країн. В результаті були проведені численні дослідження, у ході яких були виявлені жахливі умови життя американської бідноти, що спонукало до реформування житлової сфери.

У 80-х роках ХХ ст. найгострішою проблемою в США стало питання підвищення цін на електроенергію й газ. У поєднанні з поганими житловими умовами й застарілими системами електро- і газопостачання це призводило до численних випадків замерзання мешканців у власних квартирах. В середині 70-х років у Нью-Йорку, як і в багатьох інших американських містах, вибухнула фінансова криза, яка призвела до банкрутства багато приватних домовласників. Будинки, які належали їм, перейшли у власність Нью-Йорка, що став найпотужнішим домовласником занедбаного житлового фонду. Виходом із кризи стала розроблена спеціальна програма допомоги мешканцям таких будинків: місто взяло на себе зобов'язання привести будинки в належний стан; мешканці зобов'язалися

створити «кооперативи» і викуповувати будинки в кооперативну власність за розумною і доступною ціною.

Англія більше 15 років йшла до створення суспільно прийнятних і комерційно привабливих умов у комунальному секторі. Наприклад, в 1997 р. при лейбористах було введено заборону на відключення послуг водопостачання для побутових споживачів, але одночасно було прийнято балансує рішення про включення недоплачених споживачами сум у діючий тариф. Якість ЖКП у Великобританії визначається значною кількістю вимірюваних параметрів, зокрема, фіксований час телефонування до диспетчерської служби – 30 секунд, регламентовано і час виконання заявки з усунення неполадок.

Житлова політика Німеччини охоплює, згідно з федеральною структурою цієї країни, різні державні, комунальні й приватні сфери діяльності. Державна комунальна житлова політика як частина загальної житлової політики спрямована на те, щоб створити типові умови, які забезпечують всьому населенню можливість одержання житла, що відповідає попиту та їх потребам. Ця мета може буде досягнута лише в умовах повноцінно функціонуючого ринку житла, що передбачає наявність достатнього житлового фонду з різною якістю житла, квартплатаю, типами приміщень та формою власності. Проведення комунальної житлової політики здійснюється в рамках можливостей і за допомогою спільних дій державних і суспільних житлових структур. Таким чином, найважливішим завданням комунальних підприємств є забезпечення широких верств населення недорогими квартирами. У принципі, комунальні житлові підприємства повинні бути готові прийняти на себе «соціально важкий контингент наймачів».

Основою сучасного цивільного права Франції є прийнятий у березні 1804 р. у період Консульства Наполеона Бонапарта Цивільний кодекс. Друга й третя частини Кодексу регламентують права власності, а також договірні відносини, пов'язані із придбанням власності, договори найму. Кодекс закріпив майнові права громадян, у т.ч. і способи спільного володіння житлом. Співвласники житлового будинку одержали право надавати в оренду окремі поверхи будинку, при цьому дохід розподілявся між ними пропорційно частці житла, що належить кожному. У цей період значна щільність міської забудови обмежувала права співвласників щодо використання прилеглої до будинку території.

Досить актуальним для України є досвід Франції в частині формування економіко-організаційних умов функціонування ЖКГ. Так, характерною відмітною рисою розвитку житлово-комунальної сфери Франції є принцип ДПП, що з початку 1990-х рр. привернув до себе увагу в усьому світі. Цей інтерес пояснюється численними факторами, головним з яких, безсумнівно, є зростання потреб у комунальних послугах разом з необхідністю обмежувати суспільні витрати, з одного боку, і, з другого боку, кращий аналіз розподілу ролей між державною владою й приватними операторами. Тому виробився прагматичний підхід, що дозволяє поєднати інтереси двох сфер у модернізації й поліпшенні комунального обслуговування, з одночасним перенесенням частини витрат платників податків на споживачів.

Застосування ДПП пояснюється виконанням відповідних ролей державною владою й приватними підприємцями. Перші відповідають за комунальне обслуговування, необхідне населенню відповідно до його потреб. Другі за своєю природою надають ЖКП в умовах найкращого співвідношення «вартість-прибуток». ДПП дозволяє в такий спосіб поєднати ці дві ролі. Однак необхідно все ретельно зважити, тому державна влада, перш ніж звертатися із пропозиціями про партнерство, повинна проаналізувати вигоди, які вона може мати, а також врахувати всілякі ризики й ознайомитися із процесами, які дозволять привести до успішного співробітництва.

На нашу думку, прискорюючи реалізацію житлових проектів, ДПП сприяють прискоренню модернізації економіки країни. Розвиваються інфраструктури й швидше впроваджуються нові технології. Під час реалізації проектів «будівництво + експлуатація», орієнтованих на якість послуг, краще враховується попит, швидше проходить адаптація до нього, дозволяючи також швидше модернізувати економіку. Внаслідок цього виникають величезні непрямі вигоди для економічного розвитку країни.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Досить актуальним для застосування в сучасних умовах може бути фінський досвід будівництва й експлуатації житлових будинків, а також моделей фінансування розвитку житлового сектора.

Встановлено, що ДПП, прискорюючи реалізацію житлових проектів, сприяє прискоренню модернізації економіки країни. При цьому, розвивається інфраструктура й швидше впроваджуються нові технології. Крім того, під час здійснення проектів (будівництво + експлуатація), орієнтованих на якість послуг, краще враховується попит, швидше проходить адаптація до нього, дозволяючи також швидше модернізувати економіку. Внаслідок цього виникають значні непрямі вигоди для економічного розвитку країни.

Дослідження закордонного досвіду розвитку ЖКК великих міст свідчить про те, що на ефективність реалізації житлово-комунальної політики досить значний вплив роблять адміністративно-правові й фінансово-економічні умови кожної країни. Саме цією обставиною пояснюється те, що в різних країнах у різні періоди житлово-комунальна політика характеризується різною ефективністю.

Список літератури

1. Большой экономический словарь / [под ред. А. Н. Азрилияна]. – М.: Институт новой экономики, 2002. – 1280 с.
2. Львов Д. С. Экономика развития / Д. С. Львов. – М. : Экзамен, 2002. – 512 с.
3. Французский опыт на службе градостроительству и землеустройству // Сборник документов Министерства жилищного строительства, инфраструктуры и транспорта Франции. – Париж, 2001. – 349 с.

Стаття надійшла до редакції 04.03.2013.

Відомості про авторів

Н. Ф. Чечетова, доктор економічних наук, Апарат Верховної Ради України.

І. П. Піхтар, викладач, Черкаський державний технологічний університет.