

## ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

ЩУРОВСКАЯ Т.В.<sup>1</sup>, ЧЁРНАЯ Е.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> старший преподаватель кафедры «Экономика, организация  
строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> студентка специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*В данной статье рассматриваются особенности организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством в странах западной Европы и США, анализируется роль государственного регулирования в системе ЖКХ, рассматриваются достоинства и недостатки системы самоуправления жильцов в многоквартирных жилых домах, делается обзор размера оплаты коммунальных услуг в различных странах и мер по государственной поддержке малообеспеченных семей.*

Ключевые слова: жилищно-коммунальная система, многоквартирные жилые дома, муниципальное жильё, арендная плата; коммунальные услуги, рыночная стоимость, государственные субсидии, капитальный ремонт, тарифная политика.

## FEATURES OF THE ORGANIZATION OF HOUSING AND UTILITIES IN FOREIGN COUNTRIES

SCHUROVSKAYA T.V.<sup>1</sup>, CHORNAYA E.A.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Senior lecturer of the Department

«Economics, construction organization and real estate management»

<sup>2</sup> student of the specialty 1-27 01 01 "Economics and organization of production"  
Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*This article discusses the features of the organization and management of housing and communal services in Western Europe and the USA, analyzes the role of state regulation in the housing and communal services system, considers the advantages and disadvantages of the self-government system of residents in multi-apartment residential buildings, reviews the amount of payment for communal services in various countries and government support measures for low-income families.*

Key words: housing and communal system, apartment buildings, municipal housing, rent; utilities, market value, government subsidies, capital repairs, tariff policy.

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества. Наличие в этой сфере всех форм собственности отвечает основным принципам социально ориентированной рыночной экономики.

Государственное регулирование призвано обеспечить стабильное функционирование отрасли в целях снижения количества коммунальных аварий. Это достигается:

- увеличением масштабов и темпов проведения капитального ремонта;
- модернизацией инженерной инфраструктуры;
- мероприятиями по ликвидации аварийного жилья.

В период реформы ЖКХ государству отводится решающая роль в социальной защите населения. Именно оно должно обеспечить повышение качества коммунальных услуг, не допустив существенного увеличения затрат на их оказание [2].

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Рассмотрим особенности регулирования жилищно-коммунального хозяйства в некоторых зарубежных странах.

Так в США обслуживанием многоквартирных домов занимаются частные организации. Собственники жилья могут самостоятельно выбрать организацию для профессионального управления жилым фондом. Такие профессиональные управляющие сами заключают договора с подрядчиками для выполнения работ по содержанию, обслуживанию и ремонту дома. Штатные сотрудники управляющей компании сами оказывают элементарную инженерную поддержку вроде замены перегоревших лампочек и ликвидации засоров.

Средняя американская семья тратит на коммунальные услуги 30% семейного бюджета. Месячные расходы на содержание квартиры площадью 100 м<sup>2</sup> в отопительный сезон составляют примерно 250\$. Однако, если факт низкого семейного дохода будет подтверждён документально, можно получить государственную субсидию в размере до 20% от общей суммы коммунальных платежей.

В странах Западной Европы на жилищный сектор, строительство и содержание рабочего жилищного фонда приходится значительная часть всего внутреннего спроса. Основные требования:

- строительные материалы,
- оказание услуг,
- транспортные средства и оборудование,
- механизмы содержания жилого фонда.

Выделяя субсидии на строительство, ремонт и содержание домов государство активно вмешивается в рынок жилья. Также оно оказывает социальную помощь отдельным группам малоимущих. Почти во всех странах есть схемы помощи малоимущим, но существуют различия в типах субсидий.

Так во Франции коммунальные платежи являются частью арендной стоимости жилья и граждане, не имеющие собственного жилья, могут рассчитывать на государственные субсидии. Рассмотрением таких вопросов занимается специальный орган под названием «Фонд семейной помощи». Субсидии перечисляются непосредственно на счёт нуждающимся гражданам, что иногда приводит к их нецелевому использованию.

В Финляндии жители оплачивают полную стоимость ЖКХ. Однако для малообеспеченных лиц, состоящих на социальном учете, в конце года квартплата пересчитывается и может быть возвращено до 20% уплаченной суммы.

На рынке жилья Западной Европы сочетание частных и государственных подходов обеспечивает удовлетворение потребностей людей с разным уровнем доходов.

Таким образом, муниципальное жильё является самым дешевым в Нидерландах, хотя его доля составляет всего 10%, а 65% домов принадлежат частным некоммерческим жилищным ассоциациям. Месячная арендная плата вместе с оплатой коммунальных услуг для квартиры в муниципальном доме составляет 430 EUR в месяц. Аналогичная квартира в частном доме обойдётся в 900 EUR в месяц. На социальное муниципальное жильё могут претендовать граждане, чья месячная зарплата не превышает 3 300 EUR. Все жильцы частного жилья могут участвовать в обсуждениях и влиять на решения по выбору поставщиков газа, электричества и воды, тем самым защищая свои интересы и повышая качество предоставляемых услуг. В этом случае социальная защита населения включается в систему организации предоставления жилищных услуг населению.

В Великобритании функцию регулирования государственного сектора выполняет Управление по городской среде Содружества [3].

Более 60% частных домов в Великобритании находится в частной собственности. Правительство поощряет частное домовладение, особенно для тех, кто впервые покупает жилье. Хотя развитию государственного жилищного сектора уделяется большое внимание, рост инвестиций в частный сектор является основным направлением жилищной политики Великобритании. Поэтому, в отличие от постсоветских республик, где государственный жилой фонд преимущественно представлен многоквартирными многоэтажками, большая часть государственного жилья в Великобритании рассчитана на одну семью и поэтому не существует проблем с их продажей.

В большинстве случаев квартиры в многоэтажных домах Объединённого Королевства не продаются, а сдаются в аренду на длительный срок (99 лет и более), т.е. не находятся в собственности проживающих. Владеть такими домами может частная компания или муниципалитет. В каждом доме есть управляющая компания, отвечающая за содержание здания и оказание жилищных услуг. Однако, поставщиков газа и электричества каждый жилец выбирает сам и может менять их раз в неделю.

Среди постсоветских стран наиболее интересен опыт Эстонии. Практически весь многоквартирный жилой фонд в этой стране приватизирован. ЖЭКи, как муниципальные посредники между производителями и потребителями коммунальных услуг, были полностью ликвидированы к началу 21-го века. Все жители дома являются членами товарищества, во главе которого стоит председатель. Это товарищество, как юридическое лицо, и заключает договора на покупку воды, электроэнергии, газа, оказание услуг по ремонту и уборке. А для малообеспеченных семей введена государственная система пособий. На них могут претендовать семьи, чьи расходы на содержание жилья превышают 30 % чистого дохода.

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 [4].

Задачи органов государственной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства в развитых странах Европы заключаются в создании нормативно-правовой базы, установлении тарифов по оплате услуг потребителям, координации деятельности частных предприятий и создании возможностей для предпринимательской деятельности. При этом, однако, ответственность за состояние и развитие системы жилищно-коммунального хозяйства лежит на государстве в лице органов местного самоуправления.

Таким образом, использование конкурентных возможностей в отдельных сегментах жилищно-коммунального хозяйства также может способствовать снижению затрат как для граждан, так и для государств. Кроме того, усиление конкуренции создает условия для появления дополнительных возможностей оказания качественных услуг населению.

Можно выделить основные проблемы в функционировании жилищно-коммунального хозяйства, характерные для всех стран бывшего Советского Союза. Они представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Проблемы ЖКХ в постсоветских странах

Проблема	Содержание проблемы
Высокая стоимость отраслевых услуг	Недостаточный уровень финансовых доходов населения и высокая социальная значимость услуг ЖКХ вынуждают государство устанавливать для граждан (крупных потребителей этих услуг) цены ниже уровня их себестоимости
Несовершенство тарифной политики и дотационный характер отрасли	Приводит к убыточности большинства организаций жилищно-коммунального хозяйства
Низкая привлекательность отрасли для притока частного капитала	Абсолютное преобладание государственных учреждений по эксплуатации и обслуживанию жилищного фонда
Недостаточные объемы финансирования	Отсутствует своевременная модернизация жилого фонда

Источник: собственная разработка автора на основании [5]

## ВЫВОДЫ

Проанализированный в ходе данного исследования передовой опыт зарубежных стран позволяет определить следующие ключевые направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства:

- сокращение затрат и повышение качества жилищно-коммунальных услуг;
- совершенствование механизмов финансирования отрасли;
- реформа социальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- привлечение инвестиций в развитие отрасли;
- совершенствование таможенной политики;
- совершенствование структуры управления ЖКХ;
- создание товариществ собственников жилья;
- обеспечение контроля за состоянием жилищного фонда.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь [Электронный ресурс] / О министерстве. – Режим доступа: <http://www.mjkh.gov.by/component/k2/item/f408-o-ministerstve>. – Дата доступа: 24.09.2022.

2. Концепция совершенствования и развития жилищно-коммунального хозяйства до 2025 года. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 29.12.2017 № 1037 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/file34e37cb338afada3e.PDF>. – Дата доступа: 24.09.2022.

3. Егоршин, А. П. Эффективный менеджмент организации: учеб. пособие / А. П. Егоршин. – М.: ИНФРА-М, 2021. – 388 с.

4. Джрауова К.С., Бекетова К.Н., Талапбаева Г.Е., Ерняязова Ж.Н. Зарубежный опыт регулирования жилищно – коммунальной сферы // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – № 3-3. – С. 384-386;

5. Алиева Ж.М. Зарубежный опыт государственно-частного партнерства в сфере финансового обеспечения объектов жилищно-коммунального хозяйства // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1.

## REFERENCES

1. Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Belarus [Electronic resource] / About the Ministry. – Access mode: <http://www.mjkh.gov.by/component/k2/item/f408-o-ministerstve>. – Access date: 09/24/2022.

2. The concept of improvement and development of housing and communal services until 2025. Decree of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of December 29, 2017 No. 1037 [Electronic resource]. – Access mode: <http://www.government.by/upload/docs/file34e37cb338afada3e.PDF>. – Access date: 09/24/2022.

3. Egorshin, A.P. Effective management of the organization: textbook. allowance / A. P. Egorshin. – M.: INFRA-M, 2021. – 388 p.

4. Dzhrayova K.S., Beketova K.N., Talapbaeva G.E., Erniyazova Zh.N. Foreign experience of regulation of the housing and utility sphere // International Journal of Experimental Education. - 2015. - No. 3-3. - S. 384-386;

5. Alieva Zh.M. Foreign experience of public-private partnership in the sphere of financial provision of housing and utilities // Modern Problems of Science and Education. - 2015. - No. 1-1.