



УДК 332.8:338.2

Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства

О.І. ДЕМИХОВ, В.О. ЛУК'ЯНИХІН, О.М. ТЕЛІЖЕНКО
Сумський державний університет, м. Суми, Україна,
E-mail: o.demyhov@management.sumdu.edu.ua

Авторське резюме

У статті розкриваються особливості державного регулювання житлово-комунальної галузі (ЖКГ) в розвинутих країнах світу з метою створення ефективного середовища замовників і виконавців відповідних послуг. Дослідження виконано на основі публікацій у засобах масової інформації та наукових статей. Зокрема, звернуто увагу на важливу роль держави і муніципалітетів в Європі та США в створенні кондомініумів і просуванні механізмів привабливого для власника інвестування у своє житло для підвищення його ринкової вартості. З урахуванням актуальності для України вказаного питання, вивчений досвід іноземних держустанов по розвитку ринку керуючих компаній у житловій інфраструктурі міста, здійснений порівняльний аналіз функцій управителя в різних моделях економік. Також здійснений огляд практичних результатів роботи органів публічного адміністрування в країнах Скандинавії, Прибалтики, Східної Європи щодо вирішення проблем капітальних ремонтів житлового фонду та його модернізації, який доцільно запроваджувати в українських реаліях. В результаті дослідження, на прикладі позитивного досвіду міських громад високо-розвинутих країн світу, чітко окреслені напрями роботи державних установ України щодо ефективного адміністрування і оптимізації ринку ЖКГ-послуг.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, житлова інфраструктура, кондомініум, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, керуюча компанія, управитель багатоквартирного будинку, модернізація житлового фонду.

World experience regulation of mechanisms of housing and communal

O.I. DEMIKHOV, V.O. LUKIANYKHIN, O.M. TELIZHENKO
Sumy state university, Sumy, Ukraine,
E-mail: o.demyhov@management.sumdu.edu.ua

Abstract

The article reveals peculiarities of state regulation of the housing and utilities sector (utilities) in developed countries to establish effective medium customers and performers of services. The study is based on the publications in the media and scientific articles. In particular, pay attention to the important role of the state and municipalities in Europe and the United States in promoting the creation of condominiums and attractive mechanisms for the owner to invest in your home to increase its market value. Given the importance for Ukraine of said issues, studied the experience of foreign government agencies for the development of market housing management companies in the infrastructure of the city, made a comparative analysis manager functions in different economic model. Also made practical results of the review of public administration in the countries of Scandinavia, the Baltics and Eastern Europe to solve the housing overhauls and modernization, which it is advisable to introduce a Ukrainian realities. The study, by the example of the positive experience of urban communities highly developed countries, clearly defined areas of state institutions in Ukraine for effective administration and optimization of market housing services.

Key words: utilities, housing infrastructure, condominium Condominiums, a management company, the manager of an apartment building, upgrading housing.

© О.І. Деміхов, В.О. Лук'янихін, О.М. Теліженко, 2015

Постановка проблеми. У нинішніх умовах державні органи України розвивають вітчизняне житлово-комунальне господарство в розрізі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Однак, з огляду на економічні і політичні кризові явища та зниження добробуту населення, темпи створення таких об'єднань в нашій державі протягом двох останніх років уповільнюються. Тому учасникам публічного адміністрування необхідно активно шукати нові механізми модернізації житлового фонду і залучення інвесторів у галузь ЖКГ, не сподіваючись лише тільки на високу соціально орієнтовану свідомість українського суспільства, яке відразу само сформується в житлову матрицю ОСББ. На нашу думку, аналіз та узагальнення зарубіжного досвіду публічного адміністрування житлової інфраструктури населеного пункту будь-якого масштабу є актуальним і дозволить значно розширити уявлення про роль держави в таких процесах.

Аналіз досліджень і публікацій. Означені вище актуальні питання використання зарубіжного досвіду в ході розвитку вітчизняної житлової інфраструктури постійно й активно обговорюються в сучасному інформаційному просторі України. Зокрема, автори вивчають і узагальнюють досвід країн Європи і США щодо регулювання ЖКГ шляхом створення кондомініумів, запровадження роботи керуючих компаній та пошуку нових інвестиційних можливостей в галузі [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8]. Аналізуються історія і досвід побудови системи кондомініумів у багатоквартирних будинках [2, 4], яка дозволяє сформулювати категорію ефективного відповідального домовласника. Поряд із цим відстежуються причини виникнення і подальшої роботи керуючих компаній як в розвинутих країнах світу, так і в пострадянських, зазначається їх роль в ефективному менеджменті житлового фонду [2, 6, 9]. Після побудови стабільної системи кондомініумів і підтримуючих їх керуючих компаній, муніципалітети підводять базу під подальший апгрейд житлового фонду, коли вже власник будинку опі-

кується фінансуванням ремонтів свого житла або шукає для цього за допомогою управителя кредитні ресурси банків чи державних програм [5, 6, 8]. Отже, аналіз публікацій показує, що в даний час присутнє широке актуальне уявлення дослідників про проблему, яке необхідно використовувати в подальших наукових пошуках.

Виходячи з практичної і теоретичної актуальності проблеми, метою статті визначено дослідження умов діяльності державних органів і муніципалітетів зарубіжних країн по регулюванню ринку надання житлово-комунальних послуг та виявлення можливостей для запозичення корисного світового досвіду в цій галузі інституціями вітчизняного публічного адміністрування.

Виклад основного матеріалу. З огляду на останню вітчизняну законотворчість, законодавцем накреслена червона смуга - 01 липня 2016 року. Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» №417-VIII від 14.05.2015р. передбачено, що до 01.07.2016р. співвласники багатоквартирних будинків мають право визначитись з управителем їх майна і підприємством з утримання житлового фонду, а також мають право визначитись з формою самоорганізації, бажано – у вигляді ОСББ. У разі пасивності співвласників будинків, муніципалітетам дано право після 01.07.2016р. самим визначити для таких будинків керуючу і обслуговуючу компанію на умовах конкурсу, навіть без створення ОСББ в будинку. Ми розуміємо, що абсолютна більшість співвласників багатоквартирних будинків у нашій країні підуть саме таким безініціативним шляхом, оскільки мають лише досвід радянського житлово-комунального минулого. При цьому державою декларується проведення реформи ЖКГ на користь всім власникам квартир на фоні прищеплення українцям культури підтримання власного житла у належному стані за свій рахунок. Так живуть усі розвинуті країни світу і це перевірена, необхідна й об'єктивна реальність в ЖКГ. Не заперечуємо цих істин, од-

нак, на нашу думку, прихованою метою таких дій українського законодавця є, перш за все, бажання остаточно зняти фінансову і соціально-політичну відповідальність за стан житлового фонду з держави і органів місцевого самоврядування. Всі співвласники багатоквартирних будинків повинні зрозуміти, що з 01.07.2016р. мерія має право відмовити будь-якому співвласнику багатоквартирного будинку на його скаргу щодо аварійної ситуації в будівлі та необхідності технічної або фінансової допомоги муніципалітетом в ремонті. Більше того, мер буде зобов'язаний відмовити городянам в таких проханнях, оскільки бюджетне законодавство забороняє нецільове фінансування об'єктів приватної власності. Суди будуть підтримувати в описаних ситуаціях органи місцевого самоврядування, оскільки законодавча база під вирішення конфлікту інтересів у такий спосіб вже підведена. Тобто проблеми мешканців будинку необхідно буде вирішувати за рахунок самих мешканців будинку. Управитель, в свою чергу, допоможе мешканцям аварійного будинку лише шляхом підвищення тарифу (або внеску на утримання житла і прибудинкової території), або терміново почне збирати з співвласників кошти готівкою «на латання дір», як робилось до цього з боку ЖЕКів. І лише загроза масштабних аварій і катастроф в ЖКГ (на прикладі сумнозвісного м.Алчевськ) буде примушувати муніципалітет і вищі органи влади виділяти кошти з резервного чи іншого фондів місцевого (і державного) бюджету на підставі виникнення (або передумов виникнення) надзвичайної ситуації в місті. Така модель поведінки муніципалітету і державних органів зрозуміла. Однак не будемо забувати, що рівень зношеності житлового фонду України постійно зростає і загрозливо накопичується. А питання умов користування населенням будинками (хоча б елементарно прийнятними для життя) є також і політичним, оскільки у разі масової руйнації житла та комунікацій в них можливі і потенційно закладені локальні соціальні вибухи. Завдання держави – не допустити таких проце-

сів, особливо в період окупації частини українських територій і спроб федералізації країни зацікавленими опонентами міцної української державності. Тому державним органам влади і муніципалітетам необхідно постійно шукати нові механізми ефективного управління житловою інфраструктурою, і вивчення історії питання та відповідного закордонного досвіду завжди буде корисним для справи.

Так, основним важелем державного регулювання ринку ЖКГ в цивілізованому світі є запровадження системи ефективного власника житла – кондомініумів, а також вибудовування сегмента послуг менеджера в цій галузі – керуючих компаній.

Слово «кондомініум» походить з латинської мови і означає «співвласність». Цьому терміну майже дві тисячі років, а сама ідея кондомініуму зародилася в часи Римської імперії, коли сенат ухвалив закони, які дозволяли громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [3].

У середні віки кондомініуми існували в Європі, в основному в німецьких містах-фортецях, що служили притулком від нападів супротивників під час міжусобних війн. Після Середньовіччя ідея спільної власності не виникала аж до початку двадцятого століття. Тоді в Західній Європі знову з'явилися кондомініуми з причини дефіциту землі в містах. Потім цей підхід поширився на країни Латинської Америки, де у 1951 році були прийняті закони, які створили правові рамки для кондомініумів як частини житлової та фінансової галузі. Зокрема закон Пуерто-Ріко склав основу закону про кондомініуми, прийнятого Конгресом США в 1961 році. Після цього кондомініуми як тип житлових комплексів, в яких одночасно присутня приватна власність на квартири та нежитлові приміщення та спільна часткова власність на місця загального користування, отримали широке розповсюдження в багатьох країнах світу. Найбільш істотну частину житлового фонду кондомініуми складають

у США і Мексиці, також вони поширені в країнах Західної Європи. З початку дев'яностих років кондомініуми з'явилися в країнах колишнього соціалістичного блоку: Польщі, Угорщини, Словенії та інших, а також в країнах СНД [8].

Об'єднання власників житла стало узагальнюючим поняттям різних юридичних форм житлової кооперації, наприклад, таких як територіальні спільноти жителів (Planning Unit Developments - PUD), кондомініуми (Condominium Association), житлові кооперативи (Housing Cooperatives) в США і Канаді; синдикати у Франції; квартирні акціонерні товариства у Фінляндії; товариства власників житла (ТВЖ) і житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) в Росії. Таким чином, з точки зору підходу до надання житлово-комунальних послуг, Україна не будує свою унікальну модель, а сприймає міжнародний досвід, перевірений десятиліттями. Наша країна, як і Росія, має і деяку історичну специфіку розвитку житлових співтовариств. Наприклад, в дореволюційний період існували міста-сади; в період НЕПу - житлові кооперативи (ЖК), житлово-орендні кооперативні товариства (ЖАКТ). Молодіжні житлові кооперативи (МЖК) були поширені в СРСР в 1970-1990-і роки.

Ринок житлово-комунальних послуг формує певні вимоги до управляючих компаній. Перш за все, це відноситься до страхування керуючою компанією своєї громадянської і матеріальної відповідальності на випадок завдання збитку власникам житла в результаті неправильних дій керуючого. Крім того, велике значення має професійна підготовка фахівців з управління житлом. Наприклад, в Німеччині керуючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста чи соціального працівника, а також володіти такими особистісними якостями, як комунікабельність, уміння вести переговори, вирішувати конфлікти. В Угорщині керуючими кондомініумів можуть бути тільки особи, які пройшли відповідну фахову підготовку. З 1999 року в країні

отримали державну ліцензію курси навчання за спеціальностями «керуючий кондомініуму» і «керуючий нерухомістю». Цікавий для нас і досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління в сфері управління ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним або міським капіталом. Були об'єднані всі види комунальних послуг в єдину компанію. Всі економічні, технологічні процеси здійснюються холдингом. Основний курс, який взятий поляками, - надання якісної послуги і забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів. У сфері ЖКГ Польщі діють постачальники різних форм власності. Так, у Краківський комунальний холдинг входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту. При цьому 100% акцій холдингу належать мерії, яка управляє грошовими потоками, виробництвом, веде контроль. Незважаючи на те, що холдинг - акціонерне товариство, влада в м.Краківі навіть не планує продаж акцій. У той же час, на ринку таких послуг, як прибирання, вивіз сміття, обслуговування житла в плані ремонту - багато приватників. Для модернізації житла і переобладнання інженерних мереж вони користуються пільговими кредитами.

У деяких державах Східної Європи та Прибалтики власники приміщень у багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство - юридична особа, а укласти на рівних для них умовах загальний договір з управителем. У такому випадку органом, відповідальним за прийняття рішень, виступають загальні збори власників житла, а керуючий готує свої пропозиції для винесення їх на його розгляд і затвердження. В країнах Східної Європи управлінсько-ремонтно-обслуговуючі організації поступово розділилися на організації більш вузької спеціалізації відповідно до вимог підвищення економічної ефективності їх діяльності. Таким чином, ринок розвивається в бік спеціалізації і посилення конкуренції між організаціями з однаковою спеціалізацією.

Західні країни і США демонструють розвинений ринок житлових послуг з вузькоспеціалізованою діяльністю організацій у сфері утримання та ремонту житла. На Заході і в США інженерні мережі всередині будинку обслуговує одна фірма, прилади обліку на системах теплопостачання - друга, насоси, встановлені на системах теплопостачання, - третя, бойлер (теплообмінник) - четверта і т. д. Для цього власникам житла необхідний такий керуючий, який знає ринок підрядних робіт та переваги застосування різних технологій, орієнтується в цінах, володіє різними інструментами фінансування і виступає як консультант із цих питань. Виділення за кордоном управління будинків у самостійний вид діяльності сприяє збільшенню пропозицій з боку професійних управляючих і формуванню конкурентного ринку послуг з управління, розвитку малого та індивідуального підприємництва в сфері управління житлом.

Не забуваємо і про активну громадянську позицію населення в Європі. Так, у Швеції широко розвинений рух квартиронаймачів, які стежать за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу по взаємодії з державними і муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. Спільки квартиронаймачів являють собою величезну силу, з якою рахуються всі політичні партії. Головна мета житлового руху - підвищення зацікавленості квартиронаймачів у виробленні грамотних рішень щодо будинків, в яких вони живуть, залучення їх у процес прийняття таких рішень. Для цього за рубежом застосовуються дві різні моделі - модель «знижки» і модель «амортизації». Модель «знижки» припускає можливість вибору тих послуг, яких потребує квартиронаймач. Пропорційно цьому розраховується квартплата. Згідно з моделлю «амортизації», чим довше ви ставитеся до свого житла, тим менше платите. Дуже важливий факт: у Швеції для вирішення проблем у цій сфері створений і успішно функціонує Житловий суд, результатами роботи якого є: повна прозорість діяльності всіх

структур ЖКГ і тарифів на житлово-комунальні послуги; відсутність корупції; близька до ідеальної якість обслуговування споживачів; пред'явлення простими жителями позовів монополісту - звичайна справа (причому в більшості випадків виграють мешканці).

У Німеччині законодавством визначено організаційні принципи кооперативів, а саме: внутрішня демократія, економічна підтримка членів кооперативу, самоорганізація і взаємодопомога, солідарна відповідальність і некомерційна діяльність. Відмінною особливістю даних кооперативів є те, що будь-який громадянин Німеччини зобов'язаний вступити до товариства разом з придбанням квартири у власність, і жоден з власників квартир не може відмовитися від вступу в товариство. Так само рішення про проведення ремонту або модернізацію житла приймаються з урахуванням не тільки конструктивних особливостей будівель, але і того, які соціальні групи в ньому проживають [1].

Необхідно підкреслити, що ні в одній із західних країн асоціації власників житла не отримують від влади ні законодавчої, ні фінансової підтримки. В капіталістичних країнах, де історично ринок послуг, пов'язаних з житлом, високо розвинений, участь в управлінні власним міським будинком сприймається домовласниками як перевага. Природно також, що власники житла в кондомініумах не вимагають якої-небудь фінансової допомоги від муніципалітетів. Західні домовласники високо цінують можливості раціонального і економічного витрачання власних коштів, вкладених в якість і комфортність свого проживання. Основна маса житла в США і західно-європейських країнах знаходиться у приватній власності. Це односімейні будинки, яких дуже багато і в густонаселених містах; багатоквартирні міські будинки, власниками яких є, як правило, корпорації і приватні компанії, які здають житло в найм; кондомініуми і кооперативи. Державне житло у Сполучених Штатах становить лише близько 5% від усього житлового фонду країни і надається тільки малозабезпеченим

сім'ям. У шістдесятих і сімдесятих роках ХХ століття кондомініуми в Америці формувалися в будинках, які раніше здавали в оренду. Колишні власники будинків розпродували свої будівлі повністю, поквартирно, орендарям та іншим особам, бажаючим отримати власне житло. В результаті будинок переходив у змішану власність безлічі нових власників квартир, які одночасно отримували право власності на частку в місцях загального користування. Для управління спільним майном у кондомініумі створювалася асоціація власників житла. Вже з початку вісімдесятих років ХХ століття «конверсія» існуючого орендного житла в кондомініуми стала зменшуватися, і на перший план вийшли приватні компанії - забудовники. Будівництво кондомініумів перетворилося на надзвичайно вигідний бізнес: житло в таких будинках володіє абсолютною ліквідністю і приносить величезні прибутки забудовникам. Ось уже майже двадцять років кондомініуми в США формуються в основному в будинках-новобудовах.

Створення в новому будинку організації самоврядування мешканців - асоціації власників житла, завжди використовується забудовниками та агентами з продажу житла як додаткова вигода, що надається покупцям квартир. Реклама житла в кондомініумах будується саме на перевагах, які одержують члени асоціації власників житла: право голосу у всіх внутрішніх питаннях, можливість безпосередньої участі у справах асоціації, самостійний вибір керуючих і експлуатуючих організацій, право впливати на якість і вартість послуг, що надаються ними.

Всі положення, що стосуються прав і обов'язків домовласника в кондомініумі, викладаються у попередньому договорі купівлі-продажу, і кожен покупець квартири відразу усвідомлює себе членом асоціації. Ідеальним вважається проживання у власному окремому будинку або власній квартирі за умови, що вона відповідає високим вимогам якості. Це дозволило кондомініуму за час свого існування в Сполучених Штатах завоювати величезну популярність серед на-

селення. Саме кондомініум американці вважають уособленням якості, комфорту, можливості економії й надійності.

У більшості західних країн громадяни розглядають придбання житла у власність як інвестицію, їх головне завдання - сприяти тому, щоб вартість квартири не зменшувалася з часом, а, по можливості, зростала. Власнику належить тільки приміщення (квартира), всі вбудовані приміщення, загальне інженерне обладнання, прилеглі території перебувають у спільній власності. До спільної власності можуть належати тренажерні зали, сауни, басейни, парковка і т.д. В західно-європейських країнах процентна частка житлового фонду, що належить державі і муніципалітетам, набагато вища, ніж у США. Так, у Німеччині вона становить майже 35%, у Франції - близько 40%. Велике місце в житловому секторі країн Західної Європи також займають кооперативи, які в основному представляють собою великі організації, що володіють численними житловими будинками. Кооперативи особливо широко поширені у скандинавських країнах і в Німеччині. Однак в останнє десятиліття по Німеччині прокотилася хвиля «кондомінізації» кооперативів. Право власності на квартиру дає людині більше переваг, ніж просто володіння паєм. Зареєструвавши будинок в якості кондомініуму, мешканці стають власниками свого житла, отримують частку в спільному майні, і їхні квартири набувають нову, більш високу вартість [4].

Управління житловою нерухомістю - бізнес, у якого в Україні великі перспективи. На відміну від розвинених європейських країн українці поки що повною мірою не усвідомлюють усю відповідальність за користування та володіння багатоквартирними будинками. У світовій практиці управління житлофондом, як і всю галузь ЖКГ, прийнято розглядати як інвестиційно привабливу сферу. Наприклад, у Франції, Нідерландах, Данії, Швеції, Фінляндії, Німеччині, США, Канаді, Польщі, Словаччині, Чехії, Мексиці, Сінгапурі управління у житлово-комунальній сфері розгляда-

ється як окремий вид підприємницької діяльності, за яку керуюча організація отримує винагороду від власників приміщень. Відповідальність перед мешканцями за утримання будівлі несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. Підкреслимо, що всі основні управлінські рішення (насамперед, за розпорядженням фінансами і укладенням договорів на закупівлю товарів і послуг) приймаються керівними органами товариства (асоціаціями) власників житла, в той час як керуючий готує та обґрунтовує рекомендації для правління товариства або об'єднання мешканців.

У Фінляндії завданням керуючих компаній є надати власникам житлових акцій (тобто, власникам квартир) детальний план робіт з поліпшення інфраструктури будівлі, проведення планових та капітальних ремонтів, вести бухгалтерію та здійснювати від імені правління будинку збір коштів і оплату за житлово-комунальні послуги. Менеджери з управління нерухомістю, зазвичай, наймають підрядчиків для проведення ремонтних та будівельних робіт, рекомендують власникам акцій оптимальні рішення по модернізації їх житлового будинку.

Нашій країні слід ретельно придивитись і до польського шляху розвитку. У Польщі приватизація багатоквартирного житлового фонду почалася в 1995 році. На сьогодні в більшості міст послуги муніципальних ЖЕКів надають приватні управляючі компанії. При цьому житлові будинки перебувають у власності співвласників - так званих житлових товариств, більш відомих під назвою «спільноти мешканьові». Крім того, кожен будинок формує окремий фонд, в який мешканці спрямовують кошти, які в подальшому витрачаються на ремонт будівлі, оплату послуг управлінців та інші потреби житлового товариства. На ринку житла в Польщі переважають три професії: оцінювачі житла, ріелтори і керуючі житловою нерухомістю [9].

До країн з нерозвинутим ринком житлових послуг, крім РФ або, приміром, Узбекистану, можна віднести і Україну. Для таких країн характерна

поява приватних житлових організацій, які називають себе «керуючими компаніями», прагнуть надавати своїми силами весь комплекс послуг з управління, обслуговування і ремонту багатоквартирних будинків, причому роботам з обслуговування і ремонту віддається пріоритет у порівнянні з діяльністю по управлінню.

Ця «універсальність» керуючих організацій пояснюється, з одного боку, тим, що власники житла ще не усвідомили самостійної цінності і переваг професійного управління і орієнтуються у своїх запитах тільки на роботи з обслуговування будинку. З іншого боку, перші керуючі організації часто створюються на базі колишніх муніципальних житлово-експлуатаційних або ремонтних організацій, що мали власну матеріально-технічну базу і персонал для здійснення відповідних робіт, тому вони значно більшою мірою готові до виконання обслуговування житла, ніж до діяльності з управління в західному розумінні. Це часто призводить до того, що багато житлових організацій, що раніше діяли як підрядчики муніципалітетів з утримання та ремонту житла, укладають з власниками договори на управління, але у таких компаній, як і раніше, діяльність з утримання та ремонту переважає над пооб'єктним управлінням [2].

Звичайно, на рівень інвестування в галузь ЖКГ величезний вплив має стан економіки держави в цілому. Так, як зазначають науковці, в розвинутих країнах на відтворення житлового фонду припадає значний відсоток валових інвестицій у середньому – 25%, а в США – близько 30% і до 25% - особистих накопичень громадян [6], що є традицією і нормою життя громадян Заходу. В Україні ситуація кардинально відрізняється - житловий фонд мегаполісу м.Київ складається з понад 11 тисяч житлових будинків, які у переважній більшості знаходяться у незадовільному стані, при цьому спостерігається старіння фонду. Забезпечення населення житлом у розрахунку на одну особу залишається чи не найнижчим в Європі – 22 кв.м [7]. Отже, стартові можливості

в країнах різняться, особливо завдяки традиціям реалізації прав власності на нерухомість та прищепленої населенню культури відповідального домоволодіння. Аналіз досвіду зарубіжних країн щодо ефективного функціонування підприємств ЖКГ показав відсутність готових моделей реформування галузі для України, важливість здійснення моніторингу всіх перетворень, а також необхідність розробки власної стратегії реформування галузі з урахуванням специфіки на сучасному етапі розвитку економіки країни [5].

Таким чином, аналіз результатів роботи органів публічного адміністрування іноземних країн свідчить про активну роль держави і муніципалітетів в ефективному регулюванні сфери житлової

інфраструктури, спрямованої на створення умов появи зацікавлених учасників такого ринку і закріплення фундаменту прозорого і якісного надання послуг у цій галузі.

Висновки. Запропонований нами для вивчення досвід закордонних держустанов по розвитку житлової інфраструктури населених пунктів у перспективі може бути застосований в сучасних умовах вітчизняного публічного адміністрування. Комплексне використання органами державного управління інструментів кондомініумів, ефективного менеджменту керуючих компаній та пошук і залучення додаткових інвестицій для модернізації житлового фонду в майбутньому дадуть позитивні точки зростання в галузі.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Вигода М. Мешканці всіх будинків, - об'єднуйтесь! [Електронний ресурс] /М. Вигода//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 08.02.2013, Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/meshkanc-vskh-budinkv---objednujtes-31602>.
2. Вигода М. Управління житлом: проблеми та перспективи [Електронний ресурс] /М. Вигода//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 08.08.2013, Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-problemi-ta-perspektivi-33957>.
3. Люк А. ОСББ поставили в європейські рамки [Електронний ресурс] /А. Люк//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 04.04.2014, Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/osbb-postavili-v-jevropejsk-ramki-37025>.
4. Люк А. Суворі правила життя в європейських ОСББ [Електронний ресурс] /А. Люк//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 06.03.2014, Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/suvor-pravila-zhittja-u-jevropejskih-osbb-36264>.
5. Новікова Т.М. Особливості функціонування ЖКГ: закордонний досвід та українські реалії/Т.М. Новікова//Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації: зб.матеріалів наук.-практ. конф., Рівне, 02 грудня 2010 р. – Рівне: РФ ЄУ, 2010.-С.33-38.
6. Нотевський В.С. Модернізація житлово-комунального комплексу: час змін: [текст]/В.С. Нотевський//Держава, право, економіка: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, 12-26 серпня 2011 р. – Д.: Друкарня ДНУ ім. Олеса Гончара, 2011.-С.31-35 (0,2д.а.).
7. Пономаренко Л.О. Використання закордонного досвіду розвитку житлово-комунальної сфери великих міст у сучасних умовах/Л.О.Пономаренко//Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту. Серія: Економіка.-2011.-№2.-С.284-292.
8. Цатурян М. Хто в домі господар? [Електронний ресурс] /М. Цатурян//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 21.01.2013, Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kondomnum-31315>.
9. Цатурян М. Управління житлом: сплатимо за компанію [Електронний ресурс] /М. Цатурян//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 11.12.2012, Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-splatimo-za-kompanju-30803>.

REFERENCES:

1. Vyhoda M. Meshkantsi vsikh budynkiv, - ob"yednujtes'! (Residents of homes - unite!)/sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya», 08.02.2013, Access mode: <http://>

- jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/meshkanc-vskh-budinkv---objednujtes-31602.
2. *Vyhoda M.* Upravlinnya zhytloom: problemy ta perspektyvy (Housing Management: Problems and Prospects)//*sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya»*, 08.08.2013, Access mode: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-problemi-ta-perspektivi-33957>.
3. *Lyuk A.* OSBB postavyly v yevropeys'ki ramky (Condominiums put in the European framework)//*sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya»*, 04.04.2014, Access mode: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/osbb-postavili-v-jevropejsk-ramki-37025>.
4. *Lyuk A.* Suvori pravyla zhyttya u yevropeys'kykh OSBB (Strict rules of life in European condominiums)//*sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya»*, 06.03.2014, Access mode: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/suvor-pravila-zhittja-u-jevropejskih-osbb-36264>.
5. *Novikova T.M.* Osoblyvosti funktsionuvannya ZhK·H: zakordonnyy dosvid ta ukrayins'ki reali (Features of functioning utilities: international experience and Ukrainian realities)//*Aktual'ni problemy ekonomichnoho rozvytku Ukrayiny v umovakh hlobalizatsiyi: zb.materialiv nauk.-prakt. konf.*, Rivne, 02 hrudnya 2010 r. – Rivne: RF YeU, 2010.-S.33-38.
6. *Notevs'ky V.S.* Modernizatsiya zhytlovo-komunal'noho kompleksu: chas zmin: [tekst] (Modernization of housing and communal complex, time change)//*Derzhava, pravo, ekonomika: materialy Vseukrayins'koyi naukovy-praktychnoyi konferentsiyi*, 12-26 serpnia 2011 r. – D.: Drukarnya DNU im. Olesya Honchara, 2011.-P.31-35 (0,2d.a.).
7. *Ponomarenko L.O.* Vykorystannya zakordonnoho dosvidu rozvytku zhytlovo-komunal'noyi sfery velykykh mist v suchasnykh umovakh (The use of foreign experience of housing and communal services in large cities in the modern world)//*Visnyk Volyn'skoho instytutu ekonomiky ta menedzhmentu. Seriya: Ekonomika*.-2011.-№2.-P.284-292.
8. *Tsaturyan M.* Khto v domi hospodar? (Who's the Boss?)//*sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya»*, 21.01.2013, Access mode: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kondomnum-31315>.
9. *Tsaturyan M.* Upravlinnya zhytloom: splatymo za kompaniyu (Management of housing: paying for the company)//*sayt «Ynformatsyonnoe ahent-stvo «Ukrayna Kommunal'naya»*, 11.12.2012, Access mode: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-splatymo-za-kompaniju-30803>.

Деміхов Олексій Ігорович - аспірант

Сумський державний університет

Адреса: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2

E-mail: o.demyhov@management.sumdu.edu.ua

Лук'яніхін Вадим Олександрович - кандидат економічних наук, доцент

Сумський державний університет

Адреса: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2

Теліженко Олександр Михайлович - доктор економічних наук, професор

Сумський державний університет

Адреса: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2

Demikhov Oleksiy Ihorovich – postgraduate

Sumy state university

Address: 2, Rymsky-Korsakov Str., Sumy, 40007, Ukraine

E-mail: o.demyhov@management.sumdu.edu.ua

Lukianychin Vadym Oleksandrovich – PhD in economical sciences, associate professor

Sumy state university

Address: 2, Rymsky-Korsakov Str., Sumy, 40007, Ukraine

Telizhenko Oleksandr Mykhaylovych – doctor of economic sciences, Full Prof.

Sumy state university

Address: 2, Rymsky-Korsakov Str., Sumy, 40007, Ukraine