

**Б.И. Адамов,**  
*доктор экономических наук, профессор*  
**В.И. Ляшенко,**  
*кандидат экономических наук, г. Донецк*  
**Б.А. Сорокин,**  
*кандидат экономических наук, г. Донецк*  
**А.Ф. Толмачева,**  
*кандидат экономических наук, г. Донецк*

## МАЛЫЙ И СРЕДНИЙ БИЗНЕС КАК ФАКТОР РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

В настоящее время состояние отрасли жилищно-коммунального хозяйства является критическим и требует системных преобразований. В сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в Украине действует несколько тысяч предприятий и организаций отрасли, в распоряжении которых находится почти 25% основных фондов страны и работает около 5% трудоспособного населения Украины. Преимущественное большинство предприятий жилищно-коммунального хозяйства — это предприятия, функционирующие несколько десятков лет, и уровень износа их основных фондов в среднем по Украине составляет около 40%, а в отдельных регионах — около 60%. Уровень надежности инженерных коммуникаций в десятки раз ниже, чем в европейских государствах [1, с. 118]. Кроме того, предприятия ЖКХ имеют отсталые технологии, высокую энерго- и материалоемкость производства, убыточность, тяжелое финансовое состояние. Поэтому трансформировать им свою деятельность в условиях рыночных отношений очень тяжело.

По мнению Президента Украины В.А. Ющенко, нарастание негативных процессов в сфере жилищно-коммунального хозяйства является «следствием несовершенства действующего законодательства, ненадлежащего выполнения законодательных и других нормативно-правовых актов, в частности Закона Украины «Об общегосударственной программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы», низкой эффективности контроля за реализацией предусмотренных ими мер» [2].

Среди приоритетных задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства глава государства определил, в частности, развитие рыночных основ хозяйствования в сфере жилищно-коммунальных услуг, поощрение частного предпринимательства в этой сфере и привлечение инвестиций, а также совершенствование порядка формирования и утверждения цен/тарифов на жилищно-коммунальные услуги и порядка регулирования деятельности субъектов природных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства,

доведение цен/тарифов на жилищно-коммунальные услуги до уровня экономически обоснованных затрат на их производство с одновременным внедрением комплекса мер, направленных на снижение неучтенных затрат воды и тепловой энергии и затрат энергоресурсов на производство жилищно-коммунальных услуг.

В последние годы ситуация в сфере жилищно-коммунального хозяйства значительно ухудшилась по следующим причинам: экономический и политический кризисы в Украине; постоянный рост цен на энергоносители; сокращение государственных дотаций из бюджета на покрытие так называемой «разницы тарифов»; повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги происходит в условиях низкого качества услуг, снижения платежеспособности населения и, как следствие, роста задолженности потребителей; предоставление многочисленных льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг потребителям без соответствующего возмещения предприятиям ЖКХ убытков из бюджета; возмещение местными бюджетами предприятиям ЖКХ предназначенных населению жилищных субсидий не в полном объеме и несвоевременно; постоянный рост цен на энергоносители и материальные ресурсы, которые составляют большую часть себестоимости услуг; крайне недостаточное финансирование из бюджета капитального ремонта жилищного фонда и капиталовложений на модернизацию и обновление коммунальных объектов, благоустройство городов и населенных пунктов [3].

Одной из главных причин сложившейся кризисной ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве является несовершенное законодательное обеспечение функционирования жилищно-коммунального хозяйства. До 2002 года отрасль жилищно-коммунального хозяйства имела только два базовых закона — законы Украины «О питьевом водоснабжении» и «Об объединениях совладельцев многоквартирных домов» [4; 5]. То есть из-за недостаточности полного пакета законов о ЖКХ о реформировании отрасли в тот период времени речь не велась [6]. Поэтому был подготовлен

и принят ряд законов, которые в настоящее время являются фундаментом для реформирования жилищно-коммунального хозяйства — «О благоустройстве населенных пунктов Украины», «Об электротранспорте», «О теплоснабжении», «О жилищно-коммунальных услугах», «Об общегосударственной программе реформирования развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы» [7—11] и др.

Целью создания Программы реформирования развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы является осуществление государственной политики по реформированию жилищно-коммунального хозяйства, повышению эффективности и надежности его функционирования. Программа реформирования отрасли ЖКХ на период до 2010 года предусматривает четыре основных направления: совершенствование нормативно-правовой базы; совершенствование системы управления в отрасли с учетом рыночных отношений; финансовая стабилизация отрасли; техническое переоснащение ЖКХ [11].

Однако, как указывалось в парламентских документах, в частности в «Рекомендациях межкомитетских слушаний “Состояние жилищно-коммунального хозяйства. Выход из кризиса”», Закон Украины «О общегосударственной программе реформирования развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы» не выполняется и реформы в сфере жилищно-коммунального хозяйства практически не выполняются в объемах, предусмотренных Законом. Вследствие недостаточного уровня экономического обоснования программ, направленных на реформирование жилищно-коммунального хозяйства, недостаточного финансирования, ненадлежащего контроля за ходом выполнения соответствующих задач каждая из 11 государственных программ в данной сфере, принятых на протяжении последних десяти лет, в том числе утвержденная Законом Украины Общегосударственная программа реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы, не были выполнены в полной мере [12].

Государственные и региональные программы, определяющие стратегию развития отрасли требуют существенной корректировки, так как энергетическая составляющая себестоимости некоторых услуг ЖКХ превышает 60 %. Они должны быть не сборниками аналитики за прошлые годы декларативного характера, а реальными планами действий с прогнозной методикой достижения результата.

Негативно сказываются на правоотношениях в жилищной сфере непринятие до этого времени Жилищного кодекса Украины, несогласованность многих действующих законов, связанных с деятельностью жилищно-коммунального хозяйства.

Вторая причина состоит в неэффективности системы управления жилищно-коммунальной сферой. На реформировании жилищно-коммунальной сферы негативно отразились постоянные реорганизации центрального органа исполнительной власти, ответственного за проведение государственной политики в данной сфере. Лишь на протяжении последних десяти лет состоялось семь таких реорганизаций.

До настоящего времени не обеспечена замена административной системы управления отраслью на адекватную новым требованиям общественного развития. Не проведена реорганизация управления отраслью на местном уровне, что затрудняет внедрение новых форм управления и методов содержания, ремонта и эксплуатации жилищно-коммунальных объектов, обеспечение единой научнообоснованной организационной экономической и технической политики в области экономного управления отраслью и возможностью получения значительного экономического эффекта от осуществления мероприятий по совершенствованию управления жилищно-коммунальным комплексом в рыночных условиях хозяйствования [13].

Остаются не решенными проблемы разграничения функций между центральными органами исполнительной власти и национальными комиссиями регулирования природных монополий.

Непоследовательность реализации политики реформирования отрасли привела к исчерпанию внутренних материально-технических и финансовых резервов развития, что делает невозможным ее безопасное функционирование. Деятельность предприятий жилищно-коммунальной сферы характеризуется хронической убыточностью. Кроме того, реформа украинского жилищно-коммунального хозяйства, если сравнить с аналогичными процессами в других странах, является самой продолжительной. Многие годы допускаются одни и те же ошибки: управление отраслью осуществляется с политически выгодной точки зрения, и решаются лишь точечные проблемы.

Большая часть ответственности за изменения в области управления жилищно-коммунальной сферой лежит на плечах местной власти. Очевидно то, что сегодня востребованы прагматичные рыночные рычаги, позволяющие вывести ситуацию из сугубо политического поля. С одной стороны, в Украине уже есть успешные примеры реализации системных изменений. С другой — существуют различные подходы и мнения о путях реформирования.

Внедряемый на протяжении последних лет механизм установления субвенций местным бюджетам приводит к неэффективному использованию средств, делает невозможным осуществление полноценного мониторинга состояния финансирования объектов жилищно-коммунальной сферы.

Главной целью демонополизации жилищно-коммунальной отрасли является снижение негативных последствий монополизации экономики, которые заключаются в установлении монопольно высоких цен и тарифов, навязывании условий договоров, невыгодных заказчикам. Так, жилищное хозяйство по существующей структуре управления и обслуживания жилищного фонда является монополистом. Подотрасли жилищно-коммунального хозяйства — теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение — являются также природными монополистами. Существенной особенностью является то, что потребитель не имеет возможности отказаться от услуг предприятий названных отраслей. В ряде случаев монополистами являются предприятия других подотраслей коммунального хозяйства.

Отдельно стоит проблема формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, что также кардинальным образом повлияло на ситуацию в жилищно-коммунальном хозяйстве. С одной стороны, существующие до последнего времени механизмы регулирования тарифной политики не стимулируют снижения затрат и экономии ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве. С другой стороны, неконтролируемый и нерегулируемый рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги может привести к резкому увеличению их удельного веса в структуре реальных доходов населения, что, в свою очередь, может вызвать рост напряженности в социальной сфере. Существующая система формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, по оценкам экспертов, является неэффективной и не стимулирует снижение затрат и экономии ресурсов. Неурегулированность полномочий в системе управления жилищно-коммунальным комплексом, слабость контроля приводят к многочисленным злоупотреблениям, позволяют субъектам этой сферы посредством формирования тарифов и цен перекладывать на население затраты воды и тепла, завышать нормы их потребления [14].

В настоящее время рост себестоимости услуг коммунальных предприятий на местном уровне пока еще не дает возможность определить объективный уровень рентабельности и, соответственно, экономически обоснованный уровень тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

На протяжении последних десяти лет процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства постоянно сопровождался неудачами, одной из причин которых являлось то, что на этом рынке не был сформирован и подготовлен покупатель. Именно здесь кроется причина того, что жилищно-коммунальному хозяйству до сих пор не удалось стать рыночным сектором экономики, к тому же в нем доминируют адми-

нистративные методы управления. Важнейшая задача реформы жилищно-коммунального хозяйства — не просто изменить пропорции нагрузки по оплате услуг между населением и бюджетом, но и переоплотить потребителя в покупателя с рыночными правами [15].

Трансформация потребителя в покупателя связана с рядом проблем. Более чем 80% населения Украины проживает в многоквартирных домах, но при этом не существует организационной и юридической основы для того, чтобы отдельные домохозяйства вступали в прямые и равноправные договорные отношения с предприятиями, которые являются поставщиками ресурсов. Домохозяйства изолированы, а потому не способны эффективно защищать свои интересы в суде в случае возникновения споров с поставщиками ресурсов. Домохозяйства не могут контролировать количество и качество ряда полученных коммунальных услуг. Еще не существует механизм, который бы позволял населению контролировать производственные затраты организаций, поставляющих ресурсы. Отсутствует конкуренция на рынках предоставления жилищно-коммунальных услуг. Увеличение платы населения за услуги стимулирует домохозяйства к снижению их потребления. Однако существующая система выставления счетов не дает пользователям возможности (за исключением счетов за использованную электроэнергию) получать пользу от мер, направленных на повышение эффективности использования энергии и воды. Переход к полному возмещению затрат стимулирует тепло- и водоснабжающие предприятия к завышению показателей и накладывает дополнительную тяжесть на коммунальные и семейные бюджеты.

В настоящее время в Украине приватизировано 84% жилья в многоквартирных домах. Однако до сих пор жилищное хозяйство по существующей структуре управления и обслуживания жилого фонда остается монополистом. Подотрасли жилищно-коммунального хозяйства — теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение — являются также природными монополистами. Существенной особенностью является то, что потребитель не имеет возможности отказаться от услуг предприятий названных подотраслей, так как каждый конкретный дом остается собственностью общины и значится на балансе ЖЭКа. Жилищно-эксплуатационная организация одновременно выступает в роли заказчика и исполнителя услуг по обслуживанию и содержанию жилых домов. Такая система не в состоянии обеспечить требования жильцов по полноте и качеству жилищных услуг.

Процесс демонополизации, в первую очередь, касается жилищного хозяйства. Привлечение населения к самоуправлению содержания жилых домов по-

зволит жителям осуществлять контроль за состоянием технического обслуживания и ремонтом жилья. В настоящее время объединения совладельцев охватывают чуть больше 6% многоквартирных домов. Лишь в 30 городах Украины действуют службы единого заказчика жилищно-коммунальных услуг. Количество приватизированных предприятий по содержанию жилых домов составляет лишь 364, ими обслуживается около 63 млн м<sup>2</sup> жилья, что составляет 14% многоквартирного жилого фонда.

Значительных изменений требует законодательство, которое регламентирует деятельность объединений совладельцев многоквартирных домов. В частности, действующий Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома» [7] не предусматривает возможности контроля местными советами и их исполнительными органами деятельности ОСМД в части качества содержания домов, защиты интересов членов объединений, которые не в состоянии отстоять свои законные интересы в связи с тем, что остаются в меньшинстве и др. Такой контроль необходим, потому что местные советы и их исполнительные органы должны защищать интересы всех членов территориальной громады, а не только тех, кто живет в домах коммунальной собственности.

С целью привлечь инвестиции в ЖКХ Госкомитет по жилищно-коммунальному хозяйству в 2005 г. разработал два законопроекта. Документами предлагается объекты ЖКХ сдавать в концессию или приватизировать. А Национальной комиссии регулирования электроэнергетики передать полномочия формирования адекватной тарифной политики в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Передача в концессию объектов ЖКХ регулируется Законом «О концессии» (1999 г.). В 2005 г. в Украине не было ни одного объекта жилищно-коммунального хозяйства, сданного в концессию. Деятельность по оказанию этих услуг была нерентабельна из-за несовершенства тарифной политики, а также отсутствия инициативы органов местного самоуправления по использованию механизмов концессии. Приватизация же объектов водо-, теплообеспечения и водоотведения запрещена. Чтобы исправить ситуацию, Госкомитет по вопросам ЖКХ разработал два законопроекта: «Об особенностях передачи государственных и коммунальных предприятий, которые осуществляют деятельность по водо-, теплообеспечению и водоотведению, в концессию и их отчуждение в частную собственность» и «О государственном регулировании деятельности субъектов в сфере водо-, тепло-, газо-, электрообеспечения и водоотведения».

Тогдашний председатель Госжилкоммунхоза Александр Кучеренко в интервью газете «Экономи-

ческие известия» (ЭИ) отмечал, что жилищно-коммунальная отрасль срочно требует больших инвестиций, которые не могут обеспечить ни государственный, ни местный бюджеты. «Единственная возможность получить необходимые средства — привлечь частные инвестиции путем передачи в концессию или приватизации предприятий водо-, теплообеспечения и водоотведения сроком до 30 лет. С привлечением частного капитала неизбежно улучшится качество коммунальных услуг» [27].

Отрасли крайне необходимы инвестиции. Объекты коммунальной инфраструктуры изношены более чем на 60%, за последние 10 лет количество аварий возросло в пять раз. Самые большие убытки в водопроводно-канализационном хозяйстве — 183,3 млн грн, в коммунальной теплоэнергетике — 168,7 млн грн. Это обусловлено, по его мнению, тем, что за годы независимости тарифы на коммунальные услуги постоянно занижались, чтобы не вызывать социального недовольства в обществе.

Информацию о заниженных тарифах подтвердили и в ООО «Инфокс», которому в 2003 г. Одесский горсовет передал в аренду сроком на 49 лет целостный имущественный комплекс КП «Одессаводоканал». За период работы филиала «Инфоксводоканал» на условиях аренды на 42,5% сократились потери и неучтенные расходы воды. Но вместе с тем у «Инфокса» возникли серьезные проблемы с осуществлением Программы развития предприятия на 2003—2007 гг., что может повлечь полное разрушение системы водоснабжения и водоотведения Одессы и прилегающих районов области. «Тарифы на услуги водоснабжения и водоотведения со временем перестали покрывать эксплуатационные затраты водоканала» [27].

Затраты филиала возросли на сумму арендной платы в размере 2,9 млн грн, а также процентов за пользование кредитными ресурсами в размере около 2 млн грн. По итогам первого полугодия 2005 г. от предоставления услуг водоснабжения и водоотведения «Инфоксводоканал» понес убытки в размере 3540,3 тыс. грн. В соответствии со ст. 31 Закона «О жилищно-коммунальных услугах» в случае принятия тарифов на жилищно-коммунальные услуги ниже размера экономически обоснованных расходов на их производство утвердивший их орган обязан возместить убытки из местного бюджета. «Одесский горсовет должен принять экономически-обоснованные тарифы на услуги водопользования с ежеквартальной индексацией их на величину изменения цен на энергетические и материальные ресурсы, минимальной заработной платы, ставок налогов и других обязательных платежей и т.п.», — считает г-н Кареев. Он выступает за передачу полномочий регулирования тариф-

ной политики Национальной комиссии регулирования электроэнергетики. В отличие от местных органов самоуправления Нацкомиссия будет устанавливать реальные тарифы. Принятие данных законопроектов способствует решению ряда проблемных вопросов в жилищно-коммунальной сфере.

Солидарен с этим мнением и представитель Европейского банка реконструкции и развития. «ЕБРР поддерживает концессию объектов ЖКХ» [27]. Вместе с тем, по его мнению, привлечение частного бизнеса на концессионных началах в такую сложную отрасль, как ЖКХ, потребует значительной подготовительной работы. Речь идет о подготовке нормативно-правовой и методологической базы, к разработке которой необходимо привлечь специалистов, имеющих практический опыт внедрения концессий в ЖКХ в других странах. Также потребуются привлечь потенциальных инвесторов, финансовые структуры, органы местного самоуправления, чтобы наработанные документы действительно привели к реальным контрактам и инвестициям, а не остались на бумаге.

Вторая важная проблема реформирования ЖКХ связана с мусором. Его своевременный вывоз и утилизация является для практически любого крупного города неразрешимой проблемой. По информации Главного управления контроля за благоустройством г. Киева, с начала 2007 года управлением было привлечено к ответственности 104 должностных лица, которые нарушили правила благоустройства территории, и повторно привлечено к административной ответственности 8 руководителей ЖКО. Однако, несмотря на выговоры, несвоевременный вывоз отходов в выходные и праздничные дни носит постоянный характер и характерен для всех районов.

Конечно, одного перевозчика в районе можно поменять на другого. Благо, работает в городе на сегодняшний день почти два десятка крупных и мелких компаний, причем некоторые с участием иностранного капитала. Только обойти конкурентов и добавить к полю своей деятельности еще один район никто из них не рвется. По оценкам экспертов, 10 лет назад в Киеве работало около 30 компаний, вывозящих отходы, к 2007 г. их осталось 17.

На этом рынке, например, во Львове работают пять крупных компаний. По мнению исполнительного директора компании по вывозу мусора «Еко — Львов-Сервис», в городе отсутствуют прозрачные тарифы на вывоз мусора. На данный период сумма составляет 13,89 грн за 1 м<sup>3</sup>. Из них 12 грн получает перевозчик и только 2 грн — коммунальное предприятие. Данные тарифы дают возможность бизнес-структуре только выживать. Районные львовские коммунальные предприятия (ЛКП) не выплачивают им деньги. Толь-

ко перед этой компанией задолженность составила 1,5 млн грн.

Недовольны существующими тарифами на услуги по уборке, вывозу и уничтожению мусора и на донецком специализированном предприятии «ГринКО-Дон», контролирующем около 80% рынка вывоза мусора. Хотя это предприятие получает столько денег, что киевские операторы этого рынка были бы счастливы, — 18,42 грн за 1 м<sup>3</sup>. Но и этого, оказывается, мало. В настоящее время производятся расчеты экономически обоснованных тарифов. По наблюдениям экспертов компании, она вывозит на 30% мусора больше, чем ей платят за оказанные услуги. Таким образом, легко подсчитать, что тариф на вывоз мусора в регионах должен быть не меньше 25 грн за 1 м<sup>3</sup>. В Киеве эту сумму, вероятно, придется умножить на коэффициент столичной дороговизны рабочей силы [26].

Симферопольский городской совет создал совместное предприятие со словацкой компанией Liv Elektra (Братислава) по сбору, транспортировке, сортировке и утилизации твердых бытовых отходов. При помощи иностранцев власти крымской столицы намерены не только улучшить экологическую ситуацию в городе, но и существенно пополнить городскую казну. Компания Liv Elektra и ее партнер — фирма Remax — работают на рынке жилищно-коммунальных услуг Словакии более 15 лет, а совместные предприятия с их участием уже начинают функционировать в Ужгороде и Кременчуге. Кроме того, Liv Elektra свыше шести лет снабжает теплом г. Славутич.

Согласно решению Симферопольского горсовета, уставный фонд нового предприятия, созданного в форме ООО и получившего название «Симэко», составит 50 тыс. грн. При этом доля горсовета — 51%, Liv Elektra — 49%. Симферопольские власти обязуются передать в аренду новому предприятию ныне существующее оборудование для сбора мусора, автотранспорт, а также городской полигон твердых бытовых отходов. В свою очередь, словацкая сторона предоставит оборудование для мусоросортировочного завода, евроконтейнеры для мусора и финансовые средства.

Анализ производственно-хозяйственной и экономической деятельности предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса за последние 17 лет свидетельствуют, что он находится в критическом состоянии. Для того чтобы кардинально изменить сложившуюся ситуацию, прежде всего необходимо разрушить монополизм в сфере обслуживания жилфонда, а также в сфере благоустройства городов. Одним из механизмов демонополизации отрасли может стать развитие малого предпринимательства. Именно

субъекты малого предпринимательства, не требующие крупных стартовых инвестиций и характеризующиеся высокой скоростью оборота ресурсов, способны наиболее быстро и эффективно решать проблемы реструктуризации жилищно-коммунальной отрасли. Кроме того, сейчас малый бизнес становится бюджетобразующим сектором региональной экономики, его доля налоговых отчислений в местный бюджет в некоторых регионах Украины превышает 20%.

В настоящее время в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее — ЖКХ) действуют четыре ведущих действующих лица, у каждого из которых есть свой основной интерес: центральная власть, муниципалитеты, частный бизнес и население. Основным интерес центральной власти — сокращение расходов госбюджета, связанных с дотированием и реформированием жилищно-коммунального хозяйства. В свою очередь муниципалитеты заинтересованы в том, чтобы качество услуг полностью удовлетворяло граждан и предпринимателей. Кроме того, акционирование наиболее прибыльных предприятий ЖКХ (при условии наличия у городской власти контрольного пакета акций) позволяет муниципалитетам надеяться на регулярное пополнение городской казны.

Предприниматели видят в ЖКХ новую сферу для инвестирования капитала. Однако бизнесменов интересуют только наиболее рентабельные подотрасли. Главная опасность для частного бизнеса — высокий уровень риска и нежелание банков предоставлять долгосрочные кредиты работающим в ЖКХ.

Гражданам же необходимы качественные жилищно-коммунальные услуги и понятная система формирования тарифов. Более всего пугает граждан неопределенность, когда непонятно, кто конкретно ответствен за предоставление той или иной услуги (то есть с кого спрашивать).

Согласно положениям Государственной программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства на период 2004—2010 гг. власть планирует за счет бюджетных средств обновить основные фонды жилищно-коммунального хозяйства, а затем передать эту сферу частным управляющим компаниям. Предполагается, что непредвиденные расходы частных будут покрываться за счет средств из госбюджета. Однако разработчики указанной программы не учли немаловажный нюанс: пожелают ли муниципалитеты расставаться с обновленными объектами в пользу частного капитала.

Таким образом, можно сформулировать два основных вопроса, раскрывающих суть отношений частного бизнеса и государства в сфере ЖКХ. Первый: готовы ли предприниматели, учитывая юридическую, имущественную и финансовую запущенность жилищ-

но-коммунального хозяйства, вкладывать в него свои средства? Второй: готова ли власть нести ответственность одновременно и перед своими гражданами, и перед частным бизнесом? Вполне объяснимо, что бизнес пришел в ЖКХ зарабатывать, а не заниматься меценатством. Он готов вкладывать средства, даже если их возврат с прибылью — дело отдаленной перспективы.

В соответствии с вышеизложенным для респондентов проводимого исследования были сформулированы вопросы, касающиеся проблем малого бизнеса в сфере ЖКХ. Так, оценивая степень развития малого бизнеса в сфере ЖКХ, только 21% участников опроса считают, что предпринимательство в сфере ЖКХ в той или иной степени развивается (табл. 1).

Какая же поддержка необходима малому бизнесу для расширения его участия в реформе ЖКХ? Об этом свидетельствуют данные табл. 2.

Как видно из приведенных данных, наибольшее количество респондентов отметило, что необходима такая форма поддержки, как гарантии по городским заказам. Вместе с тем, как считают участники опроса, возможности малого бизнеса по участию в конкурсах на получение городских заказов в ЖКХ не изменяются (20%) и даже ухудшаются (17%).

Опираясь на уже существующий опыт деятельности предпринимательских структур в ЖКХ, респонденты сделали оценку сфер ЖКХ, в которых спрос на услуги малого бизнеса возрастет в ближайшем году. Эти данные показаны в табл. 3.

Как видно из приведенных данных, самыми перспективными сферами ЖКХ для малого бизнеса, по мнению участников опроса, являются: ремонт квартир, энерго- и ресурсосбережение, сбор и переработка бытовых отходов. Одним из основных факторов развития малого бизнеса в сфере ЖКХ, является деловая активность самих предпринимателей. Насколько активны предприниматели в сфере ЖКХ свидетельствуют данные табл. 4.

Как показывают вышеприведенные данные, только 15% участников опроса ответили, что предприниматели в той или иной степени активны в сфере ЖКХ и 36% респондентов считают, что предприниматели не активны в сфере ЖКХ, около половины (49%) не смогли ответить на данный вопрос. В перспективе ожидают активизации малого бизнеса в сфере ЖКХ 30% участников опроса, и только 17% не ожидают подобного, более половины общего количества респондентов (53%) затруднились ответить на данный вопрос. Это еще раз подтверждает необходимость ускоренной реализации реформы ЖКХ и поддержки малого бизнеса для участия в ней.

Предприниматели весьма смутно представляют

Таблица 1

**Оценка респондентами степени развития малого бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства**

Ответы	%
Не развивается	38
Развивается не активно	13
Развивается умеренно	7
Развивается активно	1
Затрудняюсь ответить	41

Таблица 2

**Распределение респондентов по оценке форм поддержки, необходимых для расширения участия малого бизнеса в реформе ЖКХ**

Ответы	%
Гарантии по городским заказам	38
Дешевые кредиты	36
Поддержка инноваций	28
Снижение налоговой нагрузки	21
Упрощение налоговой, бухгалтерской отчетности	16
Другое: заказы от ЖКХ	1
Затрудняюсь ответить	20

Таблица 3

**Оценка респондентами сфер ЖКХ для развития малого бизнеса**

Ответы	%
Ремонт квартир	41
Энерго- и ресурсосбережение	31
Сбор и переработка бытовых отходов	27
Ремонт кровель	24
Благоустройство дворов	19
Озеленение	17
Ремонт дорог	16
Уборка улиц	14
Затрудняюсь ответить	27

Таблица 4

**Оценка респондентами активности предпринимателей в сфере ЖКХ**

Ответы	%
Скорее не активны	29
Скорее активны	8
Активны	7
Не активны	7
Затрудняюсь ответить	49

Таблица 5

**Ответы респондентов на вопрос: «Как меняются возможности малого бизнеса по участию в конкурсах на получение городских заказов в ЖКХ?»**

Ответы	%
Не изменяются	20
Ухудшаются	17
Улучшаются	5
Затрудняюсь ответить	58

Таблица 6

**Ответы респондентов на вопрос: «Ожидаете ли Вы активизации малого бизнеса в сфере ЖКХ?»**

Ответы	%
Да, ожидаем некоторой активизации	24
Нет, не ожидаем	14
Да, ожидаем значительной активизации	6
Предвидим обратное	3
Затрудняюсь ответить	53

себе участие к тендерах на получение городских заказов в сфере ЖКХ (табл. 5). Однако в настоящее время в стране деятельность малых предприятий ЖКХ остается убыточной. Многие малые предприятия впадают в жалкое существование и в реальности являются абсолютно бесправными. Особенно в малых городах, районных центрах, поселках, где эти предприятия зажаты властными тисками местных чиновников, которые распоряжаются судьбой малых предприятий по своему усмотрению, особенно если это касается аренды производственных помещений. Одной из острых проблем малого бизнеса является то, что у него, как правило, нет собственности, в частности, своих

производственных помещений. Большинство малых предприятий арендуют помещения, а нынешняя аренда разорительна. При том, что их права при аренде помещений год от года урезаются в связи с изменением действующего законодательства.

Лишь четверть предпринимателей оптимистично оценивают перспективы развития в этой сфере (табл. 6).

Малое предпринимательство сферы ЖКХ, что характерно и для всего предпринимательского сектора, очень чувствительно к несовершенству государственного и регионального регулирования. Субъекты малого предпринимательства владеют сравнительно незначительными объемами финансовых, кадровых воз-

возможностей для выполнения регуляторных норм и преобладают наибольшие убытки от чрезмерных, экономически нецелесообразных регулирований, процедуры выполнения которых являются затратными в денежном, временном, кадровом и организационном эквивалентах. Так, в 2006 году 34,5% малых предприятий страны были убыточными. Превысили средний по стране показатель Харьковская область (40,8%), Днепропетровская (38,4%), Одесская (37,6%), Запорожская (35,2%), Донецкая (35,0%) [16].

Вместе с тем в последние годы наблюдается снижение темпов роста количества малых предприятий в силу совокупности факторов — несовершенной законодательной, налоговой, регуляторной, региональной политики, отсутствия развитой инфраструктуры поддержки и системы небанковского кредитования и микрокредитования. Например, уменьшилось количество малых предприятий в 2006 г. к предыдущему году в Донецкой (99,8%), Закарпатской (99,9%), Ровенской (99,9%), Херсонской (99,9%) областях [16].

Малое предпринимательство на региональном уровне все еще не достаточным образом выполняет свою основную социальную функцию — занятость населения, которая является для него традиционной и полностью достижимой в условиях развитых рыночных отношений. Среднее количество занятых в малых предприятиях в целом по стране в 2006 г. снизилось по сравнению с 2005 г. на 3,9%. Снижение занятости на предприятиях малого бизнеса произошло во всех регионах страны, кроме Автономной Республики Крым, где наблюдалось повышение на 0,7% к предыдущему году. Наиболее снизилось количество занятых в малых предприятиях Винницкой области (92% к предыдущему году), Донецкой (92,3%), Ивано-Франковской (91,4%), Ровенской (91,8%), Сумской (93,0%) [16].

Как свидетельствуют результаты проведенного анализа, Донецкая область по показателям развития малых предприятий из регионов-лидеров, каковой она была в стартовый период становления предпринимательского сектора, рискует переместиться в регионы-аутсайдеры. Однако, как отмечалось на совместном заседании коллегий Донецкой облгосадминистрации и областного совета при обсуждении проекта Региональной программы развития малого предпринимательства в Донецкой области на 2007—2008 годы, «незначительное снижение количества малых предприятий в 2005 г. по сравнению с 2004 годом произошло за счет того, что стабильно работающие малые предприятия, среднегодовой доход которых превышает 500 тыс. евро, перешли в разряд средних. И эта тенденция будет сохраняться, если критерии отнесения предприятий к категории малых не приблизить к критериям европейских стран» [17].

Поэтому правомерно может возникнуть вопрос, почему же предпринимательский сектор Донецкой области не пополняют мелкие предприятия, и, в частности, функционирующие в сфере жилищно-коммунального хозяйства? Очевидно, что потенциальные предприниматели не видят благоприятных условий для создания бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В Донецкой области сегодня действуют около 300 предприятий малого бизнеса в сфере ЖКХ. Основная часть предприятий, работающих в сфере жилищного хозяйства, создана три года назад, а 40% из них работают менее одного года. Это свидетельствует о том, что здесь постепенно создаются условия, при которых эта сфера деятельности становится привлекательной для бизнеса.

Из-за специфики отрасли малые предприятия ЖКХ крайне неравномерно распределены по территории области. Так, 80% предприятий сосредоточены в крупных городах области, при этом основная их часть (65%) работает в Донецке. Но во многих городах (особенно малых шахтерских городах) и районах области малые предприятия в коммунальном комплексе не созданы.

На малых предприятиях жилищно-коммунального хозяйства наблюдается рост заработной платы. В последнее время постепенно сокращается разрыв в заработной плате работников крупных, средних и малых предприятий ЖКХ. Однако в настоящее время нет возможности осуществить глубокий анализ динамики показателей малых предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства за десять—пятнадцать лет в силу того, что в государственной статистике Украины малые предприятия, оказывающие коммунальные услуги, объединены с предприятиями, оказывающими индивидуальные услуги, а также с малыми предприятиями, работающими в сфере культуры и спорта. И этот статистический учет малого предпринимательства продолжает существовать уже во втором этапе реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства, начало которой положил Закон Украины «О общегосударственной программе реформирования развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004—2010 годы» еще в 2004 г. [11].

Таким образом, можно только гипотетически предположить, что тенденции, характерные для всего предпринимательского сектора Донецкой области, касаются и малых предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства.

В результате интервью, проведенных с предпринимателями, работающими в сфере жилищно-коммунального хозяйства, были выявлены основные проблемы малого бизнеса в отрасли, среди которых: не-

достаток собственных средств и сложность доступа к заемным ресурсам, в частности, к банковским кредитам; высокие налоги и нестабильность налоговой политики; трудность получения государственного и регионального заказов; несовершенство правовых и нормативных актов, регулирующих деятельность в области ЖКХ; недостаток квалифицированных кадров [18]. Таким образом, необходимо создание комплекса условий, позволяющих эффективно функционировать уже существующим и создаваться новым субъектам предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Одним из решений сложившихся проблем видится программный подход, который позволит проводить планомерную работу по созданию в сфере жилищно-коммунального хозяйства более благоприятного предпринимательского климата, осуществлять мониторинг по влиянию программных мероприятий на динамику показателей работы предприятий ЖКХ.

Во всех регионах Украины жилищно-коммунальное хозяйство должно быть включено в число приоритетных отраслей по развитию малого предпринимательства. Это позволит оказывать различные виды поддержки субъектам малого бизнеса. Необходимо проведение специальных исследований, которые позволят выйти на перечень основных проблем и наметить пути развития малого предпринимательства в долгосрочной перспективе.

В ходе проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства во всех регионах Украины продолжает развиваться конкурентная среда в содержании и эксплуатации жилья. Одним из эффективных вариантов содержания и эксплуатации жилья, реализующих принцип демополизации жилищно-коммунального хозяйства, а также реализации права граждан по их участию в местном самоуправлении, является формирование объединений совладельцев многоквартирных домов. Данные объединения осуществляют внедрение новых форм деятельности с разграничением управленческих и производственных функций, привлекают к управлению и обслуживанию жилого фонда субъектов предпринимательской деятельности как физических, так и юридических лиц.

Привлечение населения к самоуправлению и содержанию жилых домов позволит самим жителям осуществлять контроль за состоянием технического обслуживания и ремонтом жилья, что значительно повысит качество предоставляемых услуг. Общие собрания жителей голосуют «за» создание ОСМД, принимают устав, выбирают правление, его председателя, ревизионную комиссию, всех — из числа жителей, которые входят в новосозданное объединение ОСМД — это самоуправление на уровне дома,

поэтому есть основания надеяться, что отношения «качество услуг по содержанию дома — плата за них» будут более адекватными, чем участие посредника в лице ЖЭКа.

Однако объединения совладельцев многоквартирных домов по ряду причин развиваются медленно не только в Украине, но и во многих странах. Так, в западной части Германии объединения собственников жилья охватывают только 4% населения, а в Восточной — 17%, в скандинавских странах в объединениях собственников жилья или жилищных кооперативах объединено не более чем 20% всех домохозяйств, в США — не более чем 7%. В Швеции в кооперативном жилье проживает 18% населения, а приватизация отдельных квартир там запрещена. Объединения владельцев жилья или кооперативное жилье — это одна из важнейших, но не единственная и не преимущественная форма совместного проживания домохозяйств. Значительно больше за рубежом распространены прибыльные многоквартирные дома, где домохозяйства арендуют жилье.

В 2006 году количество объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине составило 5258. При почти 84% уровне приватизации квартир ОСМД владеют и управляют лишь 6,5% жилья. Для нашей страны это очень низкий показатель, например, в странах Балтии объединениями совладельцев многоквартирных домов охвачено 98% всего жилья. Наибольшее внимание вопросу создания ОСМД со стороны местных органов власти уделяется в Донецкой, Николаевской и Львовской областях (522, 409, 407 единиц ОСМД соответственно). В других регионах темпы создания ОСМД несколько замедлились. Недостаточно ведется работа в этом направлении в Закарпатской, Кировоградской областях и в г. Севастополе [19].

Наилучший результат в Украине по созданию объединений совладельцев многоквартирных домов в Николаевской области — доля ОСМД составила 21,7% от общего количества многоквартирных домов. При этом в городах Баштанка, Новая Одесса, Смигуровка, Николаев, пгт Кривое Озеро и Веселиново этот показатель составляет соответственно 89,3; 83,1; 43,4; 13,3; 65,1 и 49,4%. Опыт Николаевской и других областей показал преимущества содержания жилья объединениями, поскольку в домах, где созданы ОСМД, коренным образом изменилось отношение их жителей к собственному жилью, появилась ответственность и желание сберечь и улучшить свой дом и прилегающую территорию [19].

В западных регионах процесс создания ОСМД проходит менее активно по сравнению с восточными и южными регионами. Так, например, в г. Львове

действует лишь 200 объединений совладельцев, при том, что жилой фонд города имеет в наличии 9199 домов. Объясняя низкую активность в создании ОСМД, координатор Центра правовой помощи гражданам по вопросам жилищно-коммунальных услуг г. Львова О. Тимчий отметил, что люди опасаются: если у них возникнет в перспективе задолженность, то их могут лишить квартиры. Однако ОСМД, действуя в рамках закона, может как юридическое лицо отвечать лишь совместным имуществом объединения, а не частным — его членом» [21]. Неосведомленность населения в этих вопросах существует из-за недостаточности информации. Поэтому необходима популяризация идеи ОСМД. Что касается поддержки со стороны органов власти, то она существует в период создания ОСМД (регистрация является бесплатной). Кроме того, после создания ОСМД за счет средств местного бюджета власть должна провести капитальный ремонт дома.

Анализируя проблемы создания и функционирования ОСМД в г. Львове, эксперты отмечают, что если рассматривать вопрос внедрения на рынок частных предприятий по обслуживанию жилья, то возникают две проблемы — несовершенство законодательства и нежелание людей брать на себя ответственность. Целесообразно в Жилищный Кодекс ввести нормы, которые позволят исполнительным судебным органам выставить приватизированную квартиру на аукцион за долги, что позволит коренным образом изменить отношение жильцов к платежам за коммунальные услуги.

В Донецкой области основной целью Программы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2005—2010 гг. является передача жилого фонда на содержание собственникам квартир с параллельным созданием ОСМД. Однако в г. Донецке сейчас насчитывается только 89 ОСМД, в г. Макеевка — почти 300. С целью стимулирования создания ОСМД в Донецкой области за счет областного и местных бюджетов осуществляются меры по установлению приборов учета тепловой энергии, холодной и горячей воды в домах, где создаются ОСМД. В области активно создается конкурентная среда на рынке жилищно-коммунальных услуг. На конкурсных основах к работам по содержанию и обслуживанию жилья в Донецкой области привлечено 58 частных предприятий (это лучший показатель по стране), а всего их в Украине 355. С целью разграничения функций заказчика и исполнителя жилищно-коммунальных услуг создано 17 служб единого заказчика (это также лучший показатель), всего в стране — 52 [20].

Председатель Донецкого облсовета предложил выделить из местного бюджета 1 млн грн на развитие объединений совладельцев многоквартирных домов.

Эти деньги предполагается потратить на обучение начальных руководителей добровольных союзов собственников приватизированного жилья, а также на частичное погашение процентов по кредитам, которые они возьмут в коммерческих банках. В регионе достаточно вузов для обучения будущих домоуправителей. Есть и первый опыт — при Донбасской национальной академии строительства и архитектуры организованы краткосрочные курсы руководителей объединений домовладельцев. Платят за первый поток из десяти слушателей городские власти. Макеевка находится в безусловных лидерах актуального начинания — тут действуют 232 из 644 ОСМД, созданных на Донетчине, а также организовано восемь ассоциаций подобных объединений, которые позволяют совладельцам городских многоэтажек не только экономить на найме дворников, дежурных сантехников, электриков, но и более качественно вести бухгалтерию, осуществлять юридическую защиту своих интересов и т. п. [23].

По оценке специалистов Донецкого национального университета, в регионе имеется потенциальная база для существования 35 тыс. кондоминиумов. До конца нынешнего года, по планам областных властей, в 28 населенных пунктах области должно быть создано в общей сложности около тысячи ОСМД, но пока прибавилось только 53. При этом были случаи, когда такие структуры распадались. Есть несколько причин нынешней непопулярности объединений домовладельцев. Главная из них заключается в том, что, хотя кондоминиум положено регистрировать по упрощенной схеме как неприбыльную общественную организацию, инициативным жильцам предстоит пройти все круги местной бюрократической машины. Чтобы устранить это препятствие, было поручено создать в крупных населенных пунктах консультационные центры, которые бесплатно оказывали бы энтузиастам организационную помощь.

Еще одним барьером на пути к массовому «клонированию» ОСМД является несовершенство отечественной нормативной базы. Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома», принятый в ноябре 2001 г., сегодня противоречит Гражданскому кодексу и содержит ряд спорных положений. Например, типовая схема кондоминиума, разработанная донецкими коммунальщиками, которую они активно предлагают жителям региона, предполагает, что соучредители «сливают» в объединение свое приватизированное жилье, в то время как балансодержателем дома в целом остается местная исполнительная власть, и она же распоряжается имеющимися нежилыми помещениями. А ведь подвалы, цокольные этажи и т. п. могли бы приносить кондоминиумам завидные доходы от сдачи в аренду коммерческим

структурам. Правда, для жильцов оставлена маленькая лазейка: дом можно принять на собственный баланс, однако в таком случае придется заказывать у специализированных фирм его полную оценку, а это несколько десятков тысяч гривен.

Рядовые дончане также не торопятся объединяться для управления своими домами из-за их плачевного состояния — 60% жилья области требует серьезного ремонта, в отопительных сетях на пути к потребителю теряется 30% тепла, а в водопроводах — более половины воды. Поэтому неудивительно, что люди не хотят взваливать на свои плечи такие проблемы.

Заметными темпами развиваются рыночные отношения и создается конкурентная среда в сфере зеленого хозяйства, улично-дорожного хозяйства, санитарной очистки и ритуальных услуг, где из общей численности субъектов хозяйствования доля предприятий частной или коллективной собственности в 2005 году составила соответственно 30% (у 2004 г. — 19%), 34% (39%), 44% (37%), 57% (38%). Одновременно в сфере внешнего освещения населенных пунктов внедрение конкурентной среды — явление не достаточно распространенное, здесь доля предприятий частной и коллективной собственности составляет 15% [19].

Одним из условий введения схем делегированного управления в сфере водопроводно-канализационного хозяйства и заключения договоров аренды и концессии должно стать наличие бизнес-планов стратегического развития предприятий. Сегодня лишь 5 % водоканалов имеют комплексную инвестиционную программу.

Эффективное функционирование структур малого и среднего предпринимательства в сфере жилищно-коммунальных услуг может осуществляться путем аренды систем водоснабжения и водоотведения, что и предприняло акционерное общество «Инфокс» в г. Одесса. Полученную прибыль предприятие направляет на модернизацию основных фондов, в частности, на протяжении 2004—2006 гг. им осуществлено капитальных инвестиций на сумму 75,8 млн грн. За этот период погашено 25 млн грн задолженности прошлых лет за электроэнергию. Как следствие, обеспечивается круглосуточное водоснабжение, сократились потери питьевой воды, уменьшилось потребление электроэнергии, себестоимость услуг за последний год увеличилась лишь на три процента.

В г. Кировограде по договору аренды на 49 лет работает ООО «Водное хозяйство». За время аренды погашено 13,6 млн грн кредиторской задолженности, осуществлено инвестиций в размере 4,5 млн грн в развитие и реконструкцию водопроводных и канализационных систем.

В Луганской области за время работы водной ком-

пании «Лугансквода» почти в три раза уменьшились убытки предприятия, увеличен сбор платежей. Особое внимание специалистами компании уделяется внедрению комплекса мер по энергосбережению. Однако на протяжении 2006 года не акционировано ни одного предприятия водо-, теплоснабжения и водоотведения. Не завершена работа даже на тех предприятиях, где были определены направления: в городе Ровно — акционирование водоканала, в Донецкой области, АР Крым и Полтаве — создание водных компаний.

В г. Харькове городской головой было вынесено решение идти путем передачи коммунальных предприятий в концессию частным собственникам на срок от 25 до 49 лет. Собственность на водопроводы и тепло-трассы, лифты и электросети город оставляет за собой. Но управляет этим хозяйством частная компания. Городская власть объясняет свои меры тем, что частники — это конкуренция, а поэтому гарантировано повышение качества жилищно-коммунальных услуг. Однако по своей природе во всем мире водоснабжение и другие коммунальные услуги — предмет природной монополии. То есть даже при большом желании двух руководителей на одну трубу не посадишь.

Что касается эксплуатации жилого фонда в г. Харькове, то в ходе реформы ЖКХ были ликвидированы ЖЭКи, и вместо них оплату квартплаты собирает «Житлокомсервис» — единый заказчик коммунальных услуг для всего города. Вместо обычных контор сейчас действуют отделения этого коммунального предприятия. Соответственно, все жалобы горожан принимаются в той же компании — по единой «горячей линии».

Насколько мотивированными были решения проводить именно такую форму реформирования коммунальной инфраструктуры? Харьковский голова объясняет привлечение частного капитала в сферу жилищно-коммунального хозяйства убыточностью коммунальных компаний. Однако, по данным общественных организаций, убыточность создается индивидуально, для банкротства предприятий. Впоследствии это позволит собственнику оставить коммунальную инфраструктуру себе. Такая же схема была задействована, например, в российском Ульяновске, где частный концессионер требовал довести до банкротства водоканал перед тем, как он перейдет в аренду. Против этой компании в Твери было открыто уголовное дело. Нет позитивного опыта концессии и за рубежом. В докладе государственного аудиторского органа Франции по местным службам водоснабжения и канализации подчеркивается отсутствие контроля за объектами, переданными в концессию на 20 лет. Аудиторы также отметили, что это привело к коррупции, повышению тарифов и отсутствию конкуренции [22].

Учитывая вышеизложенное, для развития частного малого и среднего бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства необходимо формирование комплекса условий, который должен включать:

совершенствование законодательства, в частности, принятие Жилищного кодекса Украины, принятие закона о жилищно-коммунальном хозяйстве, в котором необходимо разработать механизмы формирования цивилизованных отношений между собственником жилья, организацией, обеспечивающей содержание жилья, поставщиком услуг, очертить права и возможности собственников квартир;

корпоратизацию предприятий водо-, теплоснабжения и водоотведения, их акционирования;

демонополизацию коммунального сектора путем преобразования унитарных предприятий в акционерные общества, коллективные и частные предприятия;

предоставление субсидий на развитие жилищно-коммунальной сферы на государственном и региональном уровнях;

разработку и реализацию системы договорных отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг;

создание необходимых условий для активного привлечения частного бизнеса в сферу жилищно-коммунального хозяйства путем заключения договоров на управление, аренду, концессию;

содействие созданию частных управляющих компаний;

обеспечение возможности передачи частным компаниям во временное пользование пакетов акций предприятий жилищно-коммунального хозяйства;

своевременное возмещение частному бизнесу затрат (равно как и другим поставщикам коммунальных услуг) на обеспечение услугами льготных категорий населения и бюджетных организаций;

развитие конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг, размещение на конкурсной основе заказов на обслуживание жилфонда среди предприятий ЖКХ, организация и проведение конкурсных торгов на рынке жилищно-коммунальных услуг;

создание эффективного собственника жилья — объединений совладельцев многоквартирных домов как основной формы управления общественной собственностью в многоквартирных домах;

разработку и реализацию программ по финансовой поддержке объединений совладельцев домов, которые позволят автоматически получать деньги на реконструкцию домов, капитальный ремонт жилого фонда;

разработку и реализацию региональных целевых программ по развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства с четко определенными результатами, качественными и количественными показателями для более эффективного использования бюджетных

средств, предназначенных для реформирования сферы ЖКХ;

разработку разделов в региональных программах по развитию малого предпринимательства по поддержке субъектов предпринимательства, работающих в жилищно-коммунальной сфере, в том числе и путем создания при вузах строительного профиля бизнес-инкубаторов;

определение сферы жилищно-коммунального хозяйства приоритетным направлением в региональных программах по развитию малого предпринимательства;

обеспечение льготного налогообложения для субъектов малого предпринимательства, функционирующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

обеспечение льготного кредитования банками и субсидирования субъектов малого предпринимательства сферы жилищно-коммунального хозяйства;

субсидирование процентной ставки по кредитам и займам субъектов малого предпринимательства, субсидирование лизинговых платежей;

предоставление субсидий на компенсацию части арендных платежей в жилищно-коммунальном хозяйстве;

предоставление малым предприятиям жилищно-коммунальной сферы оборудования в лизинг;

предоставление субсидий субъектам малого бизнеса, функционирующим в сфере жилищно-коммунального хозяйства на оплату части расходов по землеустроительным работам;

развитие инфраструктуры по оказанию дополнительных услуг населению, путем создания малых предприятий в данной области;

законодательное обоснование права субъектов малого предпринимательства ЖКХ выкупать арендованные ими производственные помещения;

предоставление субсидий субъектам малого предпринимательства ЖКХ на возмещение части стоимости основных средств;

формирование в коммунальной энергетике регионов рыночной системы хозяйствования;

обеспечение возможности применения малой энергетике с максимальным применением местных сырьевых ресурсов, создание энергоснабжающих малых предприятий;

строительство мини-котельных по программе децентрализации;

подготовку и переподготовку квалифицированных кадров, способных руководить отраслью в новых условиях.

## Литература

1. Инговатова В.А. Рыночные условия хозяйствования жилищно-коммунального комплекса Укра-

- ини // Актуальні проблеми економіки. — 2005. — №4(46). С. 118—125. 2. <http://www.yur-gazeta.com>. — КМУ має у 6-місячний термін подати до ВРУ нормативні пропозиції з реформування ЖКГ. 3. **Юр'єва Т.** Проблеми житлово-комунального господарства та напрямки їх вирішення // Регіональна економіка. — 2003. — №1. — С. 96—101. 4. **Закон** України «Про питну воду та питне водопостачання» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2002. — № 16. — Ст. 112. 5. **Закон** України «Про теплопостачання» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2005. — № 28. — Ст. 373. 6. <http://www.dt.ua>: Єршоменко А., Ведерникова І. Реформа ЖКГ і регуляторна політика в галузі // Дзеркало тижня. — № 10 (639) 17 — 23 березня 2007. 7. **Закон** України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2002. — № 10. — Ст. 78. 8. **Закон** України «Про благоустрій населених пунктів» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2005. — № 49. — Ст. 517. 9. **Закон** України «Про міський електричний транспорт» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2004. — № 51. — Ст. 548. 10. **Закон** України «Про житлово-комунальні послуги» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2004. — № 47. — Ст. 514. 11. **Закон** України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004—2010 роки» // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2004. — № 46. — Ст. 512. 12. <http://www.regions.org.ua>: В. Салигін: Будь-яка глибока реформа потребує серйозної соціальної підтримки та роз'яснювальної роботи // Виступ голови Харківської обласної ради В. Салигіна на засіданні міжкомітетсько-урядової робочої групи з реформування житлово-комунального господарства. 13. <http://www.partyofregions.org.ua>. — Раїса Богатирьова: «Очевидною є необхідність докорінного перегляду ідеології та практики реформування житлово-комунального господарства». 14. <http://www.google.com.ua>: Рекомендації міжкомітетських слухань «Стан житлово-комунального господарства. Вихід з кризи». 15. <http://www.dt.ua>: Люта Г. Десять дискусійних аргументів реформування ЖКГ. — Дзеркало тижня. — № 3 (632) 27 січня — 2 лютого 2007. 16. **Діяльність** малих підприємств: Статистич. зб. Державний комітет статистики України, 2007. 17. **Доклад** заступника председателя облгосадминистрации Адамова Б.И. на совместном заседании коллегий облгосадминистрации и областного совета по вопросу «Выполнение Региональной программы развития малого предпринимательства в Донецкой области на 2005—2006 годы и проект Региональной программы развития малого предпринимательства в Донецкой области на 2007—2008 годы» 15.02.2007. 18. **Емельянова Н.** «Точка роста» коммунального комплекса // Жилищное и коммунальное хозяйство. — 2006. — №7. — С. 5—9. 19. <http://www.minbud.gov.ua>: Реформування галузі. Інформація про стан реалізації Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004—2010 роки, затвердженої Законом України від 24.06.04 №1869-IV, у 2006 році. 20. <http://donetsk.life.dn.ua/voda>: Реформа ЖКХ в Донецьке продовжується. 21. <http://www.zaxid.net/article/127>: **Реформа комунальної свідомості.** 22. <http://www.dt.ua>: Безбородько С. Реформування житлово-комунального господарства проводять без відома громади // Дзеркало тижня. — № 25 (654) 30 червня — 6 липня 2007. 23. **Воловненко В.** Жильцы против самостоятельности. Донецких домоуправителей будут стимулировать бюджетными деньгами // Деловая столица. — 2007. — № 33—34. — С. 16. 24. **Юнусов Л.** Словаки заработают больше денег на крымском мусоре // Экон. известия. — 2007. — 23 авг. — С. 3. 25. **Марковский Д.** Почему городские отходы не дают доходы // Экон. известия. — 2007. — 18 сент. — С. 10. 26. **Гончарук И., Соловей А.** Сколько мусорщикам денег надо // Экон. известия. — 2007. — 18 сент. — С. 10. 27. **Тымкив О.** Номинальное хозяйство // Экон. известия. — 2005. — 29 сент. — С. 4. 28. **Савченко С.** Несправедливая оплата коммунальных услуг // Газета 2000. — 2005. — 16 сент. — С. 3—4.