

по созданию конкурентных преимуществ, их сравнительной оценки и выбора лучшего с точки зрения прибыли, объема и направлений инвестирования;

б) возможность создания системы планирования и реализации планов, объединяющей все уровни управления объединением.

Таким образом, система управления конкурентоспособностью, разработанная с учетом специфики деятельности объединения, способна обеспечить выработку комплекса эффективных мер по достижению поставленных целей и, как следствие, существенно повысить конкурентоспособность корпоративного формирования и укрепить его позиции как на внутреннем так и на внешнем рынках.

Т.Б. Монастырская

*Тернопольский национальный экономический университет
(Украина, Тернополь)*

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: УРОКИ ДЛЯ УКРАИНЫ

В отличие от Украины, где сфера ЖКХ требует серьезного реформирования, за рубежом все вопросы в этом направлении уже давно решены. Сфера управления и обслуживания жилищного фонда является полигоном конкурентной борьбы за средства владельцев жилья.

В большинстве зарубежных стран (во Франции, Нидерландах, США, Канаде, Польше, Словакии, Чехии, Мексике, Сингапуре, Малайзии и других) управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья. Все основные управленческие решения (прежде всего, по распоряжению финансами и заключению договоров на закупку товаров и услуг) принимаются руководящими органами товарищества (ассоциациями) собственников жилья, в то время как управляющий готовит и обосновывает рекомендации для правления товарищества. Рынок жилищно-коммунальных услуг формирует требования к управляющим компаниям, невыполнение которых делает их неконкурентоспособными. Прежде всего, это относится к страхованию управляющей компанией (управляющим) своей гражданской и материальной ответственности на случай нанесе-

ния ущерба собственникам жилья в результате неправильных действий управляющего. Страхование ответственности управляющих развито в большинстве стран Европы и Америки.

Возможно, качество жилищно-коммунальных услуг в Украине тоже кардинально поменялось бы с введением такого подхода законодательством. Кроме того, конкурентоспособность управляющей организации повышается при наличии сертификатов, подтверждающих ее профессионализм, опыт и финансовую стабильность, а также неуклонное следование стандартам в сфере ЖКХ. За рубежом профессиональные сообщества управляющих предлагают различные образовательные курсы как базовые, так и повышающие квалификацию. Обучение на таких курсах дает серьезные знания и практические навыки. Большое значение имеет подготовка специалистов по управлению жильем. На Западе многие политехнические вузы, а также специальные колледжи дают базовое образование, позволяющее выпускнику начать работать управляющим.

Законодательством западных стран установлены высокие требования к управляющему недвижимостью. Так, например, в Германии управляющий должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, инженера, юриста или социального работника, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты. В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку. С 1999 г. в стране получили государственную лицензию, курсы обучения по специальностям «Управляющий кондоминиума» и «Управляющий недвижимостью». Оба курса обучения отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением Министерства внутренних дел Венгрии.

В многоквартирных домах Германии существует аналог украинских ОСМД. Жители такого дома ежемесячно вносят определенные суммы в «каассу», причем размер взносов утверждается на общем собрании. Часть денег идет на текущее обслуживание, ремонт и вывоз мусора, часть откладывается на капитальный ремонт. Порядок уборки подъездов и придомовой территории также решается на общем собрании: если жители готовы оплатить услуги специального человека – «хаусмастера», то именно он будет отвечать за чистоту. Если жильцы не готовы нести дополнительные расходы, убираются сами в соответствии с графиком.

Показателен опыт Польши, которая в числе первых из государств бывшего социалистического лагеря перешла на управление в сфере управления ЖКХ, создав акционерное общество со 100-процентным государственным или городским капиталом. Были объединены все виды коммунальных услуг в единую компанию. Все экономические, технологические процессы осуществляются холдингом. Основной курс, который взят поляками, – оказание качественной услуги и обеспечение надежности функционирования всех объектов. В сфере ЖКХ Польши действуют поставщики разных форм собственности.

США демонстрируют развитый рынок жилищных услуг с узкоспециализированной деятельностью организаций в сфере содержания и ремонта жилья. Например, в США инженерные сети внутри дома обслуживает одна фирма, приборы учета на системах теплоснабжения – вторая, насосы, установленные на системах теплоснабжения, – третья, бойлер (теплообменник) – четвертая и т.д. Для этого собственникам жилья необходим такой управляющий, который знает рынок подрядных работ и преимущества применения различных технологий, ориентируется в ценах, владеет различными инструментами финансирования и выступает как консультант по этим вопросам

Выделение за рубежом управления многоквартирным домом в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и индивидуального предпринимательства в области управления жильем. Так, в Швеции широко развито движение квартиросъемщиков, которые следят за качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и ценами на них, ведут работу по взаимодействию с государственными и муниципальными органами власти, защищают свои права в суде. Такие ассоциации имеют свою штаб-квартиру, региональные и местные отделения. Главная цель жилищного движения – повышение заинтересованности квартиросъемщиков в выработке грамотных решений относительно домов, в которых они живут, вовлечение их в процесс принятия таких решений.

Использование зарубежного опыта является очень важным в процессе становления современного рынка услуг по обслуживанию жилищного фонда в Украине в рамках реализации жилищно-коммунальной реформы.