УДК ***69.032.21***

Мукова А. П.
кандидат экономических наук, доцент
доцент кафедры «Строительство и управление недвижимостью»
Северо-Кавказская государственная академия
Россия, г. Черкесск
Хутов А.Р.
магистрант
2 курс, направление подготовки «Строительство»
Северо-Кавказская государственная академия

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ РЕСУРСО- И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕМ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Аннотация: *Статья посвящена проблеме ресурсо- и энергосбережения в жилищной сфере. В статье рассмотрен зарубежный опыт энергосбережения. Рассмотрены принципы обновления ЖКХ. В процессе написания статьи раскрыты способы стимулирования ресурсосбережения.*

Ключевые слова: *ресурсо- и энергосбережение жилищной сферы, западные страны, энергосбережение в жилищно-коммунальной сфере, способы стимулирования ресурсосбережения.*

Annotation: *The article is devoted to the problem of resource and energy saving in the housing sector. The article considers the foreign experience of energy saving. The principles of housing and communal services renovation are considered. In the process of writing the article, the ways to stimulate resource conservation are revealed.*

Key words: *resource and energy saving in the housing sector, Western countries, energy saving in the housing and communal sector, ways to stimulate resource conservation.*

Проблема ресурсо- и энергосбережения в жилищной сфере является важной проблемой современности. В настоящее время в России проблема ресурсосбережения, в частности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, стоит очень остро. В западных странах жилищная сфера характеризуется разнообразием форм собственности: жилищные кооперативы, где проживают собственники и арендаторы, частные многоквартирные дома, в которых квартиры сдаются в аренду, муниципальные дома для социально незащищенных слоев населения, многоквартирные дома-кондоминиумы и др.

В законодательстве ряда западных стран используется понятие «ассоциация собственников жилья». Ассоциация создается для управления кондоминиумом [1]. Каждый домовладелец в кондоминиуме является также собственником земельного участка. На Западе, в особенности в США, большая часть собственности находится в частных руках. Каждый собственник квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации, а отношения между членами регулируются ее уставом.

США достигли значительных успехов в области энерго- и ресурсосбережения: в целом за последние 10-15 лет за счет энерго- и ресурсосберегающих технологий в управлении ЖКХ ресурсопотребление было сокращено на четверть. Положительный эффект в этом направлении был получен на основе внедрения инноваций в области ресурсосбережения, своевременного принятия соответствующих законодательных актов.

Ресурсосбережение в США стимулируется на государственном уровне. Способы стимулирования приведены на рисунке 1.

Рисунок 1. – Способы стимулирования ресурсосбережения в США

Важнейшим элементом политики ресурсосбережения является согласование интересов потребителей и ресурсоснабжающих компаний. В США возникли и получили быстрое распространение новые формы бизнеса: одна компания предлагает другой провести за свой счет ресурсосберегающие мероприятия, а возврат вложенных денег и прибыль получать только за счет сэкономленных ресурсов.

В западноевропейских странах доля жилищного фонда, принадлежащего государству и муниципалитету, гораздо выше, чем в США. Значительную долю в государственном секторе составляют кооперативы, владеющие большим количеством жилых домов. Такие организации широко распространены в Скандинавских странах и Германии.

В Германии, чтобы решить проблемы энерго- и ресурсосбережения, жилищную проблему и снизить расходы граждан на оплату ЖКУ, государство при определенных условиях выдает беспроцентный или облегченный заем (1 % в год). При указанной схеме расчетов домовладелец, устанавливая размер арендной платы, должен учитывать конъюнктуру на рынке жилья для того, чтобы его квартиры не пустовали [2].

С ростом платежей борются союзы квартиросъемщиков, которые активно поддерживает государство. При таком порядке домовладельцы

крайне заинтересованы в экономии ресурсов в своих домах. Проблемы энерго- и ресурсосбережения в Германии решают также с помощью инвестиций, кредитов, учитывая условия, затраты окупаются за относительно короткий промежуток времени.

Сегодня в Восточной Германии действует «Программа ремонта жилых помещений», на основании которой происходит кредитование работ по ремонту и модернизации жилья, находящегося в частной собственности или арендуемого. Размер кредита зависит от занимаемой площади и погашается в течение 25 лет. Кроме того, в Германии существует программа муниципальных грантов, покрывающих до двух третей затрат на модернизацию жилья. В некоторых городских районах, где имеются памятники архитектуры, размер гранта может быть увеличен на 22 %.

Все программы по реконструкции объектов ЖКХ базируются на строгих принципах, приведенных на рисунке 2

Рисунок 2 – Принципы обновления ЖКХ в Германии

В результате работы по ресурсосбережению в жилищно-коммунальной сфере начали окупаться в течение нескольких лет и стали привлекательными для частных инвесторов [3]. А там, где проект заведомо не мог окупиться за 10 лет, основное бремя расходов взяло на себя государство. Благодаря принятым мерам за 14 лет удалось модернизировать почти весь жилищный фонд Восточной Германии.

В Чехии также существует комплексная программа энерго- и ресурсосбережения, которое заключалось в замене окон на современные энергоэффективные и внедрение малых газопоршневых электростанций, производящие одновременно электричество и тепло. В стране считается приоритетной задачи экономии энергоресурсов и эффективного управления ЖКХ.

В Швеции реформа ЖКХ прошла в конце 1960-х - начале 1970-х гг. Если в России ЖКХ называют «черной дырой», поглощающей значительную часть бюджетных денег, то в Швеции - это весьма прибыльные предприятия [6]. На ЖКХ расходуется 10-15 % бюджета. По причине высокой стоимости коммунальных услуг в Швеции разрабатываются и широко применяются энерго- и ресурсосберегающие мероприятия, применяя которые можно экономить значительные для семейного бюджета средства. Так, в подъездах жилых многоквартирных зданий на лестничных клетках устанавливаются энергосберегающие лампы с датчиками движения, что автоматически регулируют время освещения [4]. Также везде устанавливаются счетчики учета. Трубы проложены в тоннелях, что облегчает их обслуживание.

Правительство Швеции также разработало программу энерго- и ресурсосбережения, предусматривающую освобождение энергоемких производств от уплаты налогов на потребление энергии при условии внедрения ими систем управления энергопотреблением.

В Японии после первого нефтяного кризиса были приняты меры по энергосбережению, которые привели к снижению на 35 % энергоемкости валового национального продукта. Однако по мере увеличения энергопотребления правительство пересмотрело «Закон об энергосбережении». В соответствии с новой редакцией закона Министерство международной торговли и промышленности Японии (ММТП) должно устанавливать и объявлять основные принципы политики, направленной на всестороннее стимулирование рационального ресурсопользования. На основе установленных для руководителей стандартов и нормативов и формируются указания по использованию ресурсов [5].

В РФ применение прогрессивных методов ресурсосбережения затруднено тем, что российские муниципальные предприятия жилищно-коммунальной сферы испытывают острую нехватку финансовых средств. Существуют три модели реорганизации жилищно-коммунального хозяйства: немецкая, французская и английская. Рассмотрим их подробнее.

Немецкая модель предполагает, что коммунальные предприятия тепло- и водоснабжения являются акционерными предприятиями, основной пакет акций которых принадлежит муниципалитету. Но при этом не решается ключевая задача - формирование эффективного частного менеджмента. Бизнес не идет в такие предприятия, потому что влияние власти на них критически велико. Данная форма ориентирована преимущественно на получение бюджетных денег [5].

Другая возможность взаимодействия власти и бизнеса - муниципальная собственность на инженерные инфраструктурные объекты и управление ими на контрактных условиях. Эта модель сейчас интенсивно развивается по всему миру, но первыми ее исполнили французы. Здесь задача местных органов власти - не принимать участия в управлении, а только отслеживать через систему мониторинга и целевых показателей, насколько концессионер

выполняет свои обязанности [6]. Все работы по объектам ЖКХ ведутся через муниципалитет, а он несет политическую ответственность перед гражданами.

Во Франции на уровне правительства устанавливаются стандарты на то, чем должны быть обеспечены жилые дома, например на качество воды. На рынке существует много фирм разного уровня, занимающихся практически всем, что имеет отношение к инфраструктуре ЖКХ. Это электро-, газо- и водоснабжение, канализация, сбор и переработка мусора и промышленных отходов. Работают они по контракту с муниципалитетами.

Таким образом, проблема ресурсо- и энергосбережения в сфере жилищно-коммунального хозяйства - мировая проблема, требующая внедрения инновационных технологий для повышения качества жизни населения, минимизации ежемесячных оплат собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги.

Использованные источники:

1. Андрижиевский, А. А. Энергосбережение и энергетический менеджмент: учеб. пособие / А. А. Андрижиевский, В. И. Володин. − М. :Высш. шк., 2005. – 294 с. – ISBN 5-94885-379-7.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
3. Каменева Е.А., Седаш Т.Н., Тютюкина Е.Б., Шохин Е.И. Финансовый механизм повышения энергоэффективности (на примере ЖКХ): Монография. — М.: Научные технологии, 2013.
4. Мукова А.П. Повышение энергоэффективности многоквартирного дома//А.П. Мукова, М.А. Шидаков //Научно-инновационная деятельность, Материалы VI международной научно-практической конференции 16 января 2018 года/- Махачкала: ФГБОУ ВО «ДГТУ», 2018-184с.

5. Рахматова М. У., Низомаддинов И. М. Энергосберегающие технологии и способы энергосбережения // Молодой ученый. — 2015. — №23. — С. 212-214.

6. Уськов, В.В. Инновации в строительстве: организация и управление / В.В. Уськов. - Вологда: Инфра-Инженерия, 2016. - 342 с.