

# Реформа жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации зданий в России – опыт воссоединенной Германии

Вессель, Праймесбергер, адвокаты

## Муниципальная эксплуатация зданий Инженерные коммуникации

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Обеспечение самоуправления муниципалитетов на местном уровне, уставная автономия
- Если необходима экономическая деятельность частной правовой формы, то муниципалитет имеет право создавать общества и фирмы; действует частное право с некоторыми особенностями (обязательное проведение конкурса согласно правилам передачи государственных заказов)
- Если муниципалитет намерен действовать на публично-правовой основе, в силу вступает хозяйственно-административное право

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Частное право означает равнозначность поставщика и клиента: Договоры регулируют правовые отношения между кредитором и должником.
- Хозяйственно-административное право означает подчинение гражданина государственным органам Извещения государственных органов регулируют правовые отношения между кредитором и должником

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Спорным вопросом является, насколько муниципалитеты привилегированны по отношению к частным конкурентам в частной экономической деятельности в гражданско-правовой форме, так как они берут на себя общественные задачи; Федеральный конституционный суд ФРГ склоняется к отрицанию данной привилегии.
- Таким образом при проведении конкурса муниципальное предприятие должно рассматриваться как частное, если оно выбирает частную правовую форму.

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Итак, муниципальные здания могут, но не обязаны управляться частным образом.
- Смешанная форма: т. н. частно-государственное партнерство  
Пример: водоснабжение Берлина
- Потребитель должен платить сборы и взносы; предприятие управляется экономично, инвестиции быстрее рефинансируются, частное предприятие дает прибыль.

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Управление на публично-правовой основе: Камеральная бухгалтерия – расходы регистрируются и подгоняются к следующему плановому периоду ограниченная гибкость в связи с общественным бюджетным правом.
- Управление на частной основе: Хозяйственная бухгалтерия – доходы и расходы регистрируются двойной бухгалтерией и упорядочиваются в соответствии с причинами их возникновения – повышение гибкости, так как отсутствуют обязательства общественного бюджетного права.

# Муниципальная эксплуатация зданий

- Результат камеральной бухгалтерии: упорядочивание отдельных затрат возможно только при помощи финансового плана
- Результат частного управления: Затраты можно соотнести с конкретными долями покрытия издержек в соответствии с причинами их возникновения.

# Инженерные коммуникации

## Сетевые инженерные коммуникации

- телекоммуникация
- водоснабжение, отвод сточных вод
- теплоснабжение, отопление
- электроснабжение

## Несетевые инженерные коммуникации

техническое обслуживание,  
модернизация



# Инженерные коммуникации

- Телекоммуникация осуществляется посредством линий и радиоволн.
- После либерализации телекоммуникации появились различные провайдеры.
- Бывший монополист (Дойче Телеком) во многом замедлил процесс либерализации.
- Договорные отношения имеют частную правовую форму.

# Инженерные коммуникации

- В Германии водоснабжение и отвод сточных вод осуществляется муниципалитетами и союзами общин, т. н. союзами водоснабжения и союзами отвода сточных вод.
- Предприятие управляется частным или общественно-правовым образом.
- Как правило, при этом действуют общественно-правовые условия подключения и пользования.

# Инженерные коммуникации

- Финансирование осуществляется посредством сборов на текущие эксплуатационные расходы и взносов на создание сети, коммунально-бытовых предприятий и очистных сооружений.
- Потребитель должен согласно закону оплачивать сборы и взносы, определяемые официальными извещениями.
- Извещения могут быть обжалованы в административных судах.

# Инженерные коммуникации

- Теплоснабжение (отопление, горячая вода) с текущего года осуществляется согласно Закону об экономии энергии в зданиях и Постановлению об энергетическом паспорте здания.
- Арендодатель обязуется поддерживать рентабельность и одновременно стремиться к энергосбережению.
- Центральное отопление: частный поставщик подводит отопление по собственной сети из крупных установок (ТЭС или ТЭЦ) на основе договора с клиентом против оплаты базовой и производственной цены.

# Инженерные коммуникации

- Центральное отопление, подводимое с короткой дистанции на договорной основе (контрактинг)
- Поставщик подводит отопление из одной установки для одного или нескольких клиентов, или
  - - арендодатель поставляет отопление сам посредством собственной или чужой установки (контрактинг) или
  - - домовладелец (или его съемщик) снабжает себя самостоятельно посредством собственной установки, напр. газовым этажным отоплением.

# Инженерные коммуникации

- В Германии тепло производится из: бурого угля, нефти, газа, цены на которые во всем мире стремительно растут, или из альтернативных источников энергии, цены на которые в связи с субсидированием в Германии не соответствуют рыночным реалиям.
- Использование альтернативных источников энергии субсидируется при помощи банков реконструкции *KfW* и перекладывания на потребителей (тарифы на альтернативную энергию, компенсируется долей общей стоимости энергии).

# Инженерные коммуникации

- Как правило, электричество подается поставщиком потребителю посредством сети.
- Каждый клиент может получать электричество от любого поставщика через имеющуюся сеть.
- До либерализации существовали монополисты сети и поставок; с 1998 г. существуют лишь монополисты сети.
- Стимулируется использование альтернативных источников энергии.

# Краткое изложение

- Муниципальная эксплуатация зданий осуществляется либо на частной, либо на общественно-правовой основах.
- Частная эксплуатация зданий является более гибкой, но требует новых структур.
- Инженерные коммуникации (не вкл. содержание) осуществляется на либерализованном рынке посредством сетевого или несетевого снабжения; клиент решает, кто и по какой цене его снабжает.