

1. Встановити вичерпний перелік випадків, коли продовження ліквідаційної процедури можливе та конкретний строк імовірного продовження.

2. Закріпити на підставі яких саме документів має бути оформлена передача активів боржника юридичній особі, що їх приймає.

3. Закріпити повноваження щодо контролю господарським судом юридичної особи, яка прийняла активи банкрута в управління щодо погашення нею заборгованості перед кредиторами у вигляді надання звіту до господарського суду у строки, визначені у мировій угоді.

4. Доповнити статтю 46 Закону пунктом 1–1, що має визначати особливості затвердження звіту ліквідатора і ліквідаційного балансу та закріпити передачу активів боржника в управління юридичній особі як підставу для винесення ухвали про ліквідацію юридичної особи-банкрута.

ПОПЕЛЮК В. П.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри господарського права і процесу,
кандидат юридичних наук, доцент

ДО ПИТАННЯ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Житлово-комунальне господарство — це одна з важливих та пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та суттєво впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі. При цьому від моделі управління житлово-комунальним господарством залежить ефективність реформування ринку житлово-комунальних послуг.

У сучасній світовій практиці управління житлово-комунальним господарством так чи інакше зводиться до того, що регулюючі органи визначають правила роботи приватних підприємств-конкурентів, захищають права споживачів, гарантують виконання стандартів якості на житлово-комунальні послуги, що проявляється в побудові системи менеджменту з децентралізованим управлінням та контролем за відхиленнями.

Загалом країни Західної Європи характеризуються наявністю розвинутого конкурентного середовища. Свої послуги на ринку житлово-комунальних послуг пропонують фірми різноманітних форм власності, що дозволяє споживачам обирати підприємства, котрі забезпечують

більш високі показники якості послуг та більш гнучкі тарифні схеми та умови платежів.

Цікаво, що в більшості зарубіжних країн, наприклад у Франції, Нідерландах, США, Канаді, Польщі, Словаччини, Чехії, Мексиці, Сінгапурі, Малайзії та інших, управління в сфері житлово-комунального господарства розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку керуюча організація отримує винагороду від власників приміщень, а відповідальність перед ними несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. Всі основні управлінські рішення (насамперед, за розпорядженням фінансами та укладення договорів на закупівлю товарів і послуг) приймаються керівними органами товариства (асоціаціями) власників житла, в той час як керуюча компанія готує та обґрунтовує рекомендації для правління товариства. Фактично ринок житлово-комунальних послуг формує вимоги до керуючих компаній, невиконання яких робить їх неконкурентоспроможними. Перш за все це відноситься до страхування керуючою компанією (керуючим) своєї цивільної та матеріальної відповідальності на випадок нанесення збитку власникам житла в результаті неправильних дій керуючої компанії (Голубова М. И. *Международный опыт реформирования ЖКХ/ М. И. Голубова/ Сборник научных трудов/ Ставрополь, — 2002 — с. 58*).

Досвід управління житлово-комунальним господарством Швеції характерний тим, що широко розвинені об'єднання квартиронаймачів, які наглядають за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу по взаємодії з державними та муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. Кілька спілок та асоціацій квартиронаймачів, чисельність членів в яких сягає сотень тисяч, являє собою впливову силу, з якою рахуються всі політичні партії. Такі асоціації мають свою штаб-квартиру, регіональні та місцеві відділення. Крім того, у Швеції для вирішення спорів 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; висока якість обслуговування споживачів; пред'явлення споживачами позовів монополісту (Савельєва М. В. «Международный опыт правления жилищно-коммунальными хозяйствами в Швеции»// *Жилищное право — 2005 — № 4 — с. 25*).

Зарубіжний досвід Німеччини свідчить про те, що власники усіх квартир утворюють товариство власників житла. Крім того, законодавством встановлений обов'язковий вступ у товариство одночасно з придбанням квартири у власність, і жоден із власників квартир не може відмовитись від вступу в товариство. Товариство власників житла є управляючим органом, який реалізує свої повноваження через рішення, які приймаються загальними зборами членів товариства, які скликаються і

проводяться згідно зі статутом. Збори мають право брати на себе різноманітні зобов'язання у відношенні до житлового будинку, виступати у суді у якості позивача, або відповідача — зазвичай в особі управляючого кондомініуму. Товариство несе солідарну відповідальність по відношенню до спільного майна.

Цікавий досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління у сфері управління ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним чи 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 та забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів. У сфері ЖКГ Польщі діють постачальники різних форм власності. Так, в Краківській комунальній холдингу входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту. При цьому 100 % акцій холдингу належить гміні (мерії) міста Кракова, яка управляє грошовими потоками, виробництвом, веде контроль. У той же час, на ринку таких послуг, як прибирання, вивіз сміття, обслуговування житла в плані ремонту — багато приватних компаній (Голубова М. И. *Международный опыт реформирования ЖКХ/ М. И. Голубова/ Сборник научных трудов/ Ставрополь, — 2002 — с. 60*).

Таким чином, міжнародній досвід управління житлово-комунальним господарством свідчить про те, що механізм державного управління житлово-комунальним господарством повинен бути заснований на наступних підходах: реальна передача прав власності від муніципалітетів до громадян, створення ринку послуг по управлінню та утриманню житла, шляхом посилення антимонопольної політики та децентралізації управління, нормативності визначення тарифів на житлово-комунальні послуги та надання послуг.