

УДК 332.821(477)

В. Г. Сєвка,канд. екон. наук,
докторант,Інститут економіки промисловості
НАН України, м. Донецьк**О. С. Мельникова,**канд. екон. наук,
доцент,Донбаська національна академія
будівництва і архітектури

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД І РЕАЛІЗАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

Стаття присвячена дослідженню досвіду країн Європи в реформуванні житлово-комунального господарства. Доведено, що монополісти спроможні працювати ефективно, надаючи якісні послуги населенню на результатах реформування англійської, французької, чеської ЖКГ і ЖКГ Данії. Запропоновано комплексно й послідовно підходити до планування й реалізації напрямів національної житлової реформи.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, житлова політика, рівень доходів, криза, енергоефективність, енергозбереження, місцеве самоврядування, державна підтримка, тарифоутворення.

Урядом України було затверджено концепцію розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ), напрями здійснення державної житлової політики, програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на період до 2011 р. Вчені та практики стали активно розробляти і впроваджувати нові схеми розвитку галузі. Практична реалізація Концепції стикається з великими труднощами. У той же час житлово-комунальна реформа Європейських країн показує наявність тих самих проблем, з якими стикається Україна в даний період часу. Аналізуючи ситуацію, необхідно зазначити основні недоліки, які переживали вони і, відповідно, які нам належить подолати.

1. Особливості і проблеми розвитку житлово-комунального господарства висвітлено у працях вітчизняних економістів: Л. Беззубко [1], В. Дорофійенка [2], І. Осипенка [2], Т. Юр'євої [3], В. Козак [4], В. Погорєлова [5] та інших.

Мета статті — визначити напрями реалізації житлової реформи в Україні, користуючись європейським досвідом реформування ЖКГ, і виділити національні особливості цього процесу.

У зв'язку з цим для України дуже цікавий і актуальний досвід інших країн, в яких здійснювалося реформування ЖКГ. Користуючись досвідом країн світу, систематизуємо саме ті впровадження, які можуть знайти своє застосування в Україні.

Об'єкти оплати кількісно ніяк не збігаються з українськими. Судячи із закордонних джерел, у США громадяни оплачують у середньому площу

65 м² на людину, в Німеччині — 40, в Данії — 50, в Україні ж — 19 м² [6].

Отже, якщо врахувати забезпеченість житловою площею, українці явно переплачують зі своїх доходів, які за купівельною спроможністю становлять лише 1/5 доходів громадян США. Вони тим більше переплачують, якщо врахувати якість житла і комунальних послуг. Центральним опаленням, гарячим водопостачанням, каналізацією в Україні було забезпечене у 2007 р. 56–70 % приміщень; у США, Фінляндії і Данії, за даними за 2007 р., відповідно, 95–100, 95–98, і 94–98 %. Ми дуже рідко чуємо про аварії в комунальних мережах або віялові відключення електрики за кордоном; у багатьох українських регіонах вони стали воістину постійними.

Наша країна відстає від розвинених країн за розмірами доходу, що залишається після оплати житла, який іде на інші, в основному, споживчі потреби родини. Тобто причина низької якості обслуговування та високих тарифів, власне кажучи, основних наслідків кризи в ЖКГ, є неефективна організація й управління галуззю.

Зазначимо, що реформування має носити комплексний характер, тобто всі напрями, які будуть наведені нижче, спрацюють лише при умові їх узгодженості між собою і вчасного впровадження.

В Україні немає чіткої програми пропагування реформи. Важливо враховувати, що реформа житлово-комунального господарства країни неминуче буде носити «регіональний» характер. Регіони та муніципальні освіти помітно відрізняються один від

© В. Г. Сєвка, О. С. Мельникова, 2012

одного за своєю фінансовою і матеріальною базою, за рівнем грошових доходів населення, станом житлового фонду і ступеня своєї готовності до проведення житлово-комунальної реформи, умовами, в яких будуть проходити перетворення. Закономірно, що для реформування ЖКГ у різних регіонах використовуються неоднакові підходи. Дослідження громадської думки, що проведені в ряді українських міст, дозволяють виявити неминучі «регіональні» відмінності в реакції громадської думки.

Одним із перших етапів реформування галузі була приватизація, яка носила масовий і стихійний характер, але як і з іншими впровадження в Україні мало хто з населення розумів, навіщо це робиться. Був відсутній механізм впровадження нової політики та її пропаганди. Також не було й відповідного контролю за цим процесом.

Приватизація житла в Україні, яка визначила право мешканців (квартиронаймачів), які мали квартири в державному і муніципальному житловому фонді, отримати ці квартири у приватну власність. При цьому на них не покладалися зобов'язання, що випливають із права власності — повне відшкодування витрат із підтримання цієї власності й оплати комунальних послуг. Не покладались на них і зобов'язання, що випливають із того, що їхні квартири знаходилися в будинках, які є цілісним об'єктом, також вимагають певних витрат. Була розбіжність у часі між впровадженнями повноваженнями та зобов'язаннями, що склали нерозуміння з боку населення й негативне сприйняття реформи. Ситуація ускладнювалася нестачею кваліфікованих кадрів з управління будинками та відсутністю відповідних роз'яснень щодо форм власності, а також відсутністю форм об'єднань як прикладу подальшого розвитку.

Західні експерти є прихильниками обов'язкового створення ТСЖ в тих будинках, де кількість приватних квартир перевищила за половину. Вони вважають, що членство в таких ТСЖ повинна бути обов'язковою. Нагадаємо, що в Україні членство в товариствах — справа абсолютно добровільна, що є нонсенсом. Тобто створення об'єднань з управління житловим фондом, або іншої форми управління має бути обов'язковим. Але слід зазначити, що це має проводитись в узгодженні із формуванням ринку управління і наявністю в них відповідних знань і ліцензії, інакше це реформування призведе до погіршення існуючої ситуації.

Досвід Англії говорить нам про необхідність ведення збалансованої політики в ЖКГ. Треба думати перш за все про можливості реалізації запропонованих і прийнятих дій, а також вплив цих реформувань на інші складові галузі, важливим є також оцінка майбутніх наслідків і прийняття балансуєчих рішень.

Щодо власності, то можна сказати що на відміну від країн Європи в Україні притаманна невпорядкованість і нечіткість прав і обов'язків стосовно форм власності, не розвинені різні форми, які існують в інших країнах, це сприяє розгалуженості та плутанині у відносинах між постачальником і споживачем, а також створює перешкоди у формуванні ОСББ та інших форм управління будинком. Нами пропонується створення більшої кількості та чіткий опис форм власності. Сприятливим є слідування Американській моделі із двома формами власності та двома формами власників — власники й орендарі.

Розглядаючи розмежування зобов'язань, хочеться торкнутися ще однієї проблеми в українському ЖКГ, коли складається неузгодженість прав і обов'язків між виробниками, виконавцями і споживачами. У цьому напрямку дуже цікавим для України є досвід Чехії стосовно об'єднання підприємств, які виробляють і транспортують послугу, це не тільки знижує тариф, а і підвищує якість управління й ефективність розподілу обов'язків. Ми бачимо, що для нашої країни характерне неефективне розмежування обов'язків між виробником і виконавцем послуг. Тобто об'єднання виробника та виконавця в єдине підприємство є дуже актуальним на цей час. Першим пропонуваним нами варіантом є покладення відповідальності за всі умови надання послуг на виробника (той відділ, який буде займатися виконанням послуги), тому що він буде зацікавленим у мінімізації витрат, мають укладатися додаткові угоди про утеплення будинків, розраховуватися їх вартість. Наявним прикладом є ЗАТ «ОПІС», коли вони пропонують товар і сервісне обслуговування (як два види діяльності). Другим варіантом є покладення відповідальності на користувача, тоді мають ставитися лічильники на вході в будинок за рахунок виробника, тому що складається ситуація, коли немає відповідального — нема доказів, де виникла проблема. Виробник має змогу стверджувати, що проблема всередині будинку, причому якість послуг невідповідна. Гарним прикладом є впроваджена в Турції системи оплати послуг з водопостачання. На вході в кожен квартиру встановлені прилади із лічильниками та міні комп'ютером для оплати послуг. У продажі існують спеціальні картки для оплати послуг у заданому обсязі. Коли обсяг оплаченої води скінчується, система автоматично припиняє постачання води у квартиру. Для оновлення послуги необхідно скористуватися карткою і внести додаткові кошти (додатковий об'єм води). Але за якість послуг і обслуговування мереж до постачальника повністю відповідає виробник/виконавець.

Ми вважаємо, що перший варіант все ж таки найбільш сприятливий для України, тому що ми маємо деякі менталітетні проблеми з приводу організації житців, їх мотивація й організація недостат-

ня поки що, найбільша мотивація для компанії виробника — це прибуток і якщо він буде втрачати прибуток через недостатній об'єм і якість послуги, він буде прагнути виправити всі недоліки й підвищити ефективність функціонування.

Досвід Європи також дає змогу відмітити наявність великої кількості підприємств і великої кількості різноманітних послуг, більша кількість яких в Україні або не представлена, або входить в загальний пакет послуг з утримання будинків. Через непрозорість переліку послуг і незацікавленість ЖЕКів більша кількість послуг не виконується, прикладом є обслуговування поштових скринь, озеленіння прибудинкової території та інші. На наш погляд, це погіршує якість життя населення і стримує створення нових ланок приватного бізнесу в цих напрямках. Тобто ми пропонуємо підтримку (інформативну, законодавчу, державну) у сприянні створення більшого числа підприємств різної форми власності, які б здійснювали обслуговування будинку і прибудинкової території. Це створить конкуренцію і сформує правильне ставлення споживачів до ЖКГ.

ЖКГ, все ж таки, дуже специфічний, але ринок. Природної конкуренції часто не виходить, тому держава й місцева влада зобов'язані стимулювати квазіконкуренцію. Це перш за все досягається усуненням бар'єрів входу на ринок, інтерналізації зовнішніх ефектів, зниженням рівня інформаційної асиметрії. Якщо не можна досягти досконалої конкуренції, то треба створити умови змагальності, «працюючої конкуренції» [7], квазіконкуренції.

По-перше, досить широка гама ринків ЖКП може бути конкурентною, в тому числі: 1) власне житлове господарство, утримання житлового фонду; 2) благоустрій, включаючи дороги, озеленення, санітарне очищення, утилізацію відходів; 3) побутове обслуговування.

По суті, тільки частина однієї з чотирьох підгалузей ЖКГ, як виду діяльності, складається з природних монополій у сфері ресурсопостачання: газ, електрика, водопостачання й водовідведення (каналізація). Вже теплопостачання дозволяє в широкому діапазоні конкуренцію між автономним і централізованим варіантами. Реформа в електроенергетиці, якщо вона буде все-таки проведена, теж дасть вибір споживачеві, хоча ринок електроенергетики має багато подібних властивостей з ринком ЖКГ.

Для регулювання монополіями можна також зробити декілька обслуговуючих підрозділів (виконавчих відділів), які б працювали в напрямку із виробником, входили до складу єдиного підприємства як дочірні компанії, але при цьому були незалежні один від одного і складали конкуренцію, також можуть бути створені окремі приватні компанії з виконання послуг з водо- та тепло- постачання, але

відносини та розділення обов'язків між ними повинно бути пророблено та закріплено законодавством і в формах договорів між ними. Досвід країн ЄС, а саме Франції, Англії та Данії, дає змогу впевнитися, що навіть такі галузі, які є природними монополістами, можуть працювати ефективно в умовах ринку. Досвід Данії є цікавим, але важким для застосування в Україні. У нашій країні не розповсюджена ситуація, коли споживачі є співвласниками ЖК підприємств. Тому цей досвід слід врахувати для можливого застосування в майбутньому.

Французька форма обрання концесії як форми передачі управління підприємствами ЖКГ є, на наш погляд, привабливою до застосування в Україні. Досвід Англії є теж важливим, але його досить важко впровадити через недостатню урегульованість ринку ЖКП.

Нехай компанія, що одержала концесію на водопостачання, на період дії контракту виявляється монополістом. Але виникає обстановка потенційної конкуренції: якщо контракт не виконується або виконана погано, якщо компанія демонструє опортуністичну поведінку, то її можуть змінити.

Залучення громадськості до вирішення питань у ЖКГ є дуже актуальним і необхідним на цей час, але темп здійснення цього напрямку дуже повільний. Це пов'язано із: відсутністю достатньої інформації у споживачів, як зазначалось вище; відсутністю зацікавленості та відчуття відповідальності у споживачів (велика доля участі держави між стосунками виробників і споживачів); відсутністю ринку та гарантій держави; непрозорістю формування тарифів і заплутаністю відносин і відповідальності.

Тобто, щоб прискорити залучення громадськості та здійснити формування об'єднань, комун і відділів з контролю споживачів, необхідно вирішити вище наведені питання.

Досвід Франції є показовим стосовно роботи комун і громадських організацій, їм належить велика доля повноважень і обов'язків. Комунальні служби є переважно муніципальними, але віддані в концесію приватним підприємцям і невеликим підприємствам. Контролем за їх діяльністю займається муніципалітет. На державному рівні встановлюються стандарти на якість і об'єм послуг і це має знайти застосування в Україні, саме держава має визначити та конструювати показники якості послуг.

Діяльність органів місцевого самоврядування (далі МСУ) визначається як управління в рамках переданих повноважень. З одного боку, для місцевого самоврядування корисно брати на себе виконання державних завдань, за допомогою яких ростуть владні повноваження. З іншого ж боку, необхідно фінансове забезпечення переданих повноважень.

Світова практика показує, що існує два підходи до закріплення за органами муніципальної вла-

ди виконання завдань і, відповідно, два типи муніципалітетів [8, 9].

Перший тип характеризується ситуацією, коли за муніципалітетом закріплюється свобода регулювання проблем місцевої громади та відповідальність за них (такий підхід спостерігається, наприклад, у Німеччині, Франції).

При другому типі муніципалітету дозволено виконання лише тих завдань, які передані йому державою (така форма взаємодії органів влади називається система доручень, і вона поширена, наприклад, у Великобританії і Північній Ірландії). Як у першому, так і другому випадках основою управління служить виборчий орган, найчастіше Рада. Місцеві органи вирішують завдання.

Стосовно України, ми спостерігаємо часткову передачу деяких повноважень органам місцевого самоврядування, але при цьому виконання їх пов'язано із фінансуванням з держбюджету та цінами на ресурси, які залежать від держави, тобто виконання повноважень в ефективному виді стає неможливим. Необхідним є глибинне вивчення процесу переданих повноважень і передача на їх регулювання всіх чинників, формуючих управління цими критеріями. Також місцеві та державні органи влади повинні мати програми розвитку і проведення житлової політики на рік або два, ці програми повинні узгоджуватися державою разом із представниками регіональних (місцевих органів).

Крім того, потрібен аналіз структури витрат на оплату житла, зокрема співвідношення поточних і капітальних, тобто відомий феномен «бідного власника», коли поточні витрати перевищують частку капітальних, що дуже властиво Україні сьогодні. Ситуація, коли не відбувається модернізації ОФ, і зростання тарифів обумовлено неефективним виробництвом послуги та великими втратами через застарілі мережі.

Велику увагу треба приділити освіті й підготовки кадрів як на підприємствах житлового комплексу, так і у сфері управління будинками. Якщо перші мають хоч якийсь рівень кваліфікації та необхідних знань, то стосовно управлінців, він відсутній. Щоб залучити людей до управління будинками та житловими комплексами, необхідно мати кадри, які б мали необхідні знання й інформацію. Для України це питання є одним із головних, тут простежується неузгоджена політика законодавства, коли ведення житлового фонду було передано на споживачів, реалізацію якої не було здійснено, саме тому законодавчо прийнята реформа не спрацювала. Підводячи підсумок вище наведеного, маємо сказати, що необхідно ввести інформаційні центри та центри навчання управлінців будинків, а також ліцензування цих управлінців як було зроблено в Польщі та інших країнах Європи.

Стосовно проблеми тарифоутворення, якій було присвячено велику частину досліджень, визначимо, що на сьогодні регулювання розміру тарифів і їх формування дійсно є задачею регіонів і муніципалітетів.

Стосовно запропонованого нами напряму реформування тарифної політики, а саме: включення в тариф інвестиційної та амортизаційної складової; перенесення повного обсягу витрат на ЖКП на споживачів; відмова від субсидіювання; підняття заробітної платні; створення цільових дотацій; попереднє створення конкретних критеріїв щодо підприємств, домогосподарств і осіб, що потребують дотації, порядок їх розглядання та затвердження; диференціювання видів цільових дотацій за розміром і частотою виплати.

Ми можемо стверджуватися, спираючись на досвід країн ЄС, що ціни на послуги підвищуються, але згодом стабілізуються й відрегулюється рівновага між доходами та витратами населення. На перших етапах дійсно є необхідним чуткий моніторинг і контроль за ходом реформування. Також необхідно розробити поступовий план переходу від великої долі участі держави в регулюванні та фінансуванні ринку ЖКГ до збільшення приватного капіталу в загальній структурі фінансування і збільшення самостійності у функціонуванні та забезпеченні підприємств.

Е. Робертс пропонує такий підхід. Після лібералізації рівень оплати житла (оренда плюс витрати на ЖКП) повинен підніматися, поки не досягне деякого рівня рівноваги. Його можна оцінити часткою оплати житла в бюджетах домогосподарств у західних, наприклад європейських країнах, де, як ми бачили, він становить 15–20 % середнього доходу сім'ї. Зрозуміло, що поряд з цінами будуть зростати доходи, поки не встановиться рівновага. Воно і позначить ту міру лібералізації, яка принаймні існує на ринках європейських країн.

Якщо встановлена оплата житла/дохід (rent/income) стабілізується на більш низькому рівні, можна говорити про більш конкурентний ринок, вигідніший для мешканців. Але є і труднощі, що низький рівень може бути результатом більш сильного контролю з боку влади; міра контролю, втім, піддається оцінці.

Якщо встановлена оплата житла, дохід стабілізується на більш високому щодо європейського стандарту рівні, то або на даному ринку недостатній рівень конкуренції, або надмірне регулювання. Регулювання часто призводить до завищення цін, хоча здійснюється з протилежними намірами. Таким чином, пропонується критерій досить простий і операційний, але в той же час завжди потребує додаткового аналізу в тому числі на предмет з'ясування присутності контролю за цінами на цьому ринку і результатів, до яких він приводить.

Також необхідно приділити увагу енергозбереженню й енергоефективності, які можуть проводитись у напрямку оновлення основних фондів. Приклад Франції у 60-ті роки, коли було прийнято програму трьохрічного утеплення житлового фонду. У довгостроковому плані така схема виявляється не тільки дешевше, а і сприяє підвищенню якості теплопостачання. Треба донести до виробників і постачальників, що енергоємне виробництво і втрати при транспортуванні є їхньою втратою прибутку, але при сьогоdnішній структурі управління та розділенні зобов'язань цього важко досягти. Тому знов звернемо вашу увагу до запропонованої нами структури управління (structure of management my vision). Також необхідною умовою для цього є наявність ринку та конкуренції для того, щоб у підприємства була мотивація до економії і зниження витрат. Для природних монополій виходом є законодавче зобов'язання їх до впровадження обов'язкової долі енергоефективного обладнання.

Перешкодою на шляху до впровадження енергоефективності також є відсутність лічильників на вході в будинок (наприклад з теплопостачання), у країнах Європи це покладено на підприємства виробників або постачальників послуг. Показовим є також досвід Турції стосовно впровадження контролю за споживанням і сплатою послуг.

Необхідно визначити перелік послуг і обов'язкове розкриття їх структури й вартості для споживачів. При обранні обслуговуючої компанії споживачі повинні ознайомлюватися з переліком запропонованих послуг і їх вартістю. Також стосовно ряду особових послуг, пов'язаних з обслуговуванням тільки власності жильця, виключно першочергових послуг з утримання й обслуговування будинку, споживачі мають вибирати лише необхідні їм.

Англія також є прикладом стосовно якості послуг, підходу до її оцінки та роботи компаній із споживачами. На прикладі Англії повинні розроблятися показники оцінки якості послуг, які надаються, окрім цього, повинні бути встановлені правила та норми праці з клієнтами, законодавчо або договірно закріплені.

У Чехії постійно відбувається вдосконалення житлового законодавства. Як приклад, проаналізуємо найбільш значущі законодавчі акти, прийняті з питань житлово-комунального господарства.

У 1991 р. Урядом Чеської Республіки затверджена Концепція, яка спрямована на підвищення ефективності діяльності з перерозподілу квартир згідно з вимогами ринку. Рішення житлового питання досягалося шляхом розвитку житлового кредитування, створення системи спеціальних будівельних вкладів, підвищенням ролі міської влади у проведенні житлового будівництва, створенням непри-

буткових житлових компаній, придбанням будівельних земельних ділянок, проведенням модернізації та реконструкції житлового фонду, розвитком орендного сектора тощо.

У Концепції житлової політики Чехії до 2010 р. наголошується, що забезпечення населення житлом є справою не тільки приватною, але і громадською. У цій концепції намічені заходи: зі стимулювання будівництва орендного житла; зі створення спеціальних фондів розвитку житла; з усунення цінових деформацій, викликаних порушенням регулювання здачі квартир в оренду; з розвитку неприбутковою орендного житла (неприбуткових житлових товариств); щодо посилення системи соціального нагляду за розподілом житла; з підвищення інформування населення у цій галузі; з розвитку участі населення у вирішенні житлових проблем.

За невеликий період часу у країні досить швидкими темпами розвивався і набув великого поширення сектор майнового і кооперативного житла. Завдяки здійсненню приватизації комунального житлового фонду, розвитку фінансування житла (завдяки будівельним вкладам, іпотеці) збільшилися темпи нового житлового будівництва. У результаті здійснення активних заходів було отримано перші позитивні результати, головні з яких: підвищення доступності житла для населення, зростання пропозиції на ринку, підвищення якості житла. У Чехії житлове законодавство спрямоване на формування передумов (технічних, економічних і соціальних), заснованих на тому, щоб кожен бажаючий міг забезпечити себе житлом і допомогти тим, хто потребує житла. Для цього були сформовані місцеві законодавчі бази, що регламентують права й умови для розвитку правових відносин на ринку квартир. У Чехії в даний час не будують дешеве низькоякісне соціальне житло, а надають перевагу давати дотацію на наймання комфортабельних квартир (соціальний внесок на оренду), разом із тим надається комплекс фінансової підтримки на квартирне будівництво.

Заходи фінансової підтримки населення Чехії з боку держави полягають в наступному:

1. Будівельний внесок, що надається ощадною будівельною касою, був введений у 1993 р. і набув великого поширення, особливо при будівництві нового житла, оплаті будівельних витрат тощо.

2. Кредит по лінії іпотеки став поширеним явищем чеського фінансового ринку. Процентна дотація з іпотеки допомагає замовнику зменшити витрати на придбання житла. Даються також цільові дотації на модернізацію будинків, побудованих за панельній технології, що дозволяє зменшити до 40 % витрати на ці цілі, проте розмір до-

тації не повинен перевищувати 45 тисяч чеських крон на одну квартиру.

В якості основних форм підтримки можна також назвати наявність податкових пільг, наприклад, звільнення від податку з надходжень, звільнення виплати податку на нерухомість. У Чехії до цих пір існують великі дотації держави підприємствам комунальної сфери, завдяки чому вдається утримувати зростан-

ня тарифів. Однак і це не позбавляє населення від труднощів з оплатою за послуги ЖКГ. Особливо це проявилось у 2003 р. напередодні вступу країни до Європейського Союзу. Слід зазначити, що тоді мінімальна гарантована заробітна плата була у два рази нижче, ніж у найбідніших країнах ЄС — Греції і Португалії.

Характерна фінансова підтримка з боку держави у Чеській Республіці, може бути зведена в таблиці 1.

Таблиця 1. Державна підтримка ЖКГ у Чеській Республіці

Різновиди підтримки ЖКГ		Механізм здійснення
1		2
Національний житловий фонд		здійснює фінансування асоціацій, які будують і експлуатують житловий фонд, призначений для малозабезпечених громадян
Кредитна політика	для осіб віком до 36 років	на придбання власного житла. Максимальний розмір позики — 200 тис. чеських крон, розмір кредитного відсотка — 3 %
	молодіжний кредит	на будівництво або придбання квартири. Величина максимального кредиту складає 300 тис. чеських крон, термін надання — 20 років, розмір кредитного відсотка — 2 %
	на модернізацію квартири	термін надання — 10 років, розмір кредитного відсотка — 2 %
	кредит на розвиток	із засобів державного фонду розвитку населених пунктам (а по суті, приватним власникам квартир, що проживають в цих населених пунктах) надається позика, процентний тариф 3 % і термін сплати 10 років
Податкова політика	на прибуток	зниження відсотку, або звільнення від податку на прибуток
	на нерухомість	звільнення від податку на нерухомість для комунальної галузі
Дотації	по іпотечі	допомагає замовнику зменшити витрати на придбання житла
	цільові дотації на модернізацію	цільові дотації на модернізацію будинків, побудованих за панельною технологією, що дозволяє зменшити до 40 % витрат на ці цілі, проте розмір дотації не повинен перевищувати 45 тис. чеських крон на одну квартиру

Маємо зазначити, що підтримка з боку держави характеризується цільовою направленістю і стосується тільки розвитку галузі. Держава не відповідає за прибутковість функціонування підприємств житлового комплексу, як в Україні, і не несе відповідальності за сплату різниці та недоотримання прибутку підприємств. Така політика сприяє мотивації підприємств і їх більш близького контакту із споживачами як основним джерелом сплати собівартості наданих послуг. Чехія контролює і стримує зростання тарифів, а також сприяє розвитку ЖКГ, але не торкаючись ринкового процесу обслуговування споживачів. Таким чином, держава знімає свій вплив на прибутковість підприємств, і можна спостерігати зрушення у структурі джерел фінансування в бік приватного сектора, збільшення фінансової самостійності ЖК підприємств. Для України цей приклад слід приймати до уваги і застосування. Фінансування має бути цільовим на розвиток або модернізацію, при цьому мають бути конкурсні умови отримання дотацій і грантів.

Розглянуті нами напрями реалізації реформи розроблено з урахуванням досвіду інших країн. Україні притаманні свої особливості, що унеможливує впровадження готової програми реформування іншої країни та безпосереднє слідування їй. Україною мають бути розроблені власні етапи реформування, перш за все із проробленим повним циклом впровадження і пропаганди серед населення. Має бути нарешті налагоджений конструктивний діалог і співпраця між владою, муніципа-

літетами, підприємствами та населенням. Роботу всіх ланок реформування треба узгодити між собою, оскільки реалізація кожного наступного блоку реформування ЖКГ залежить від загального розвитку інших.

Список використаної літератури

1. Практичне керівництво зі створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / І. А. Маслюк, М. К. Стасюк, Л. В. Беззубко, В. Г. Сєвка. — Макіївка : РВЦ ДонНАБА, 2007. — 168 с.
2. Осипенко І. Н. Менеджмент в жилищно-комунальному господарстві : учеб. пособие / І. Н. Осипенко, В. В. Дорофійенко. — Х. : Основа, 2002. — 352 с.
3. Юр'єва Т. П. Економіка міського господарства : навч. посібник / Т. П. Юр'єва. — Харків : ХДАМГ, 2002. — 672 с.
4. Козак В. Управитель — нова ланка у системі житлового господарства / В. Козак // Комунальне господарство. — 2007. — № 1. — С. 24—25.
5. Погорелова В. Співвласність — необхідність чи право вибору / В. Погорелова // Комунальне господарство. — 2007. — № 1. — С. 23—24.
6. Тронь О. Стратегія відновлення житлового фонду / О. Тронь // Комунальне господарство. — 2007. — № 3. — С. 16—19.
7. Ковальчук Н. Доцільність формування конкурентного середовища на регіональному ринку житлово-комунальних послуг / Н. Ковальчук // Схід. — 2005. — № 6. — С. 9—13.

8. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства Донецької області на 2005–2011 роки [Електронний ресурс] : Рішення сесії Донецької обласної ради від 15.09.2005 р. № 4/30-682. — Режим доступу : <http://www.donoda.gov.ua/main/ua/publication/content/10624.htm>.

9. Максимова Н. Реформа жилищно-коммунальной сферы — важный резерв сокращения бюджетных расходов / Н. Максимова // Финансы Украины. — 2000. — № 1. — С. 3–6.

Стаття надійшла до редакції 28.02.2012 р.

УДК 347.191.11:339.92

О. А. Хрипун,

судья

Высшего хозяйственного

суда Украины

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РАССМОТРЕНИЯ КОРПОРАТИВНЫХ СПОРОВ

Проанализирован зарубежный опыт рассмотрения корпоративных споров и определены направления его использования для совершенствования законодательства Украины.

Ключевые слова: корпоративный спор, хозяйственное общество, управление обществом, корпоративное правоотношение, хозяйственный суд.

Анализ практики рассмотрения корпоративных споров в нашей стране показывает, что наибольшее количество корпоративных споров возникает по поводу управления хозяйственным обществом. Наиболее сложной система управления в акционерных обществах, что обуславливает необходимость пристального внимания к проблематике рассмотрения корпоративных споров, возникающих по поводу управления акционерными обществами. Споры, возникающие по поводу управления хозяйственными обществами, обуславливают анализ зарубежного законодательства, регламентирующего порядок рассмотрения корпоративных споров, в том числе споров, связанных с управлением хозяйственными (акционерными) обществами, и актуальность избранной темы исследования.

Отдельные вопросы порядка рассмотрения корпоративных споров рассматривались в работах В. Воротина [1], В. Бернета [2], Н. Гефферса [3], О. Бачун [4], Ю. Горицвет [5] и других отечественных и зарубежных ученых, однако с целью совершенствования правовой регламентации порядка рассмотрения корпоративных споров представляется необходимым исследование зарубежного опыта.

Цель настоящей статьи — проанализировать зарубежное законодательство, регламентирующее порядок рассмотрения корпоративных споров, и опре-

делить направления совершенствования действующего национального законодательства.

В литературе выделяют «немецкую» систему управления хозяйственными обществами [1, с. 101], под которой понимают трехуровневую систему управления, содержащую три управленческие структуры: общее собрание акционеров — наблюдательный совет — исполнительный совет (правление). Эта система строится на четком разграничении функций между наблюдательным советом, осуществляющим функции надзора и исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью общества. Представляет интерес также французская система управления хозяйственным обществом, а также специфика установления ответственности за нарушение прав участников (акционеров) хозяйственного общества, обеспечивающая соблюдение прав акционеров, в частности, на участие в управлении обществом.

В немецком корпоративном праве с целью правовой защиты актов общества предусматривается, что для принятия решений торговых обществ необходимо единогласие вынесения решения. Если голоса были подсчитаны неправильно, то протокольное решение о голосовании может быть аннулированным. Вольфганг Бернет указывает, что в договорах участников правило единогласия в решениях может

© О. А. Хрипун, 2012