

обладнання зайняло своє місце на ринку України, необхідно, щоб держава фінансово підтримувала громадян.

Зважаючи на нестабільну економічну ситуацію в країні, можна дійти висновку, що на ринку опалювальної техніки України буде залишатись широкий спектр пропонованого обладнання, проте, зросте попит на газові конденсаційні газові котли, які дають економію до 30% енергоресурсів, в порівнянні з котлами атмосферного типу та зросте попит на сонячні колектори, котрі можуть встановлювати споживачі, з метою зменшення рівня споживання газу (щоб споживати менше 3500 м.куб. газу в рік).

*1. Аналітичний звіт по ринку опалювальних систем у Західних областях України // Success Brand Management — 2011р. 2. Про затвердження Роздрібних цін на природний газ, що використовується для потреб населення, Міжнародного [...] НКРЕ; Постанова від 13.07.2010 № 812 // № 50/1 /, стаття 1680. 3. УНІАН: МВФ вимагає підвищити тарифи для населення на газ і тепло на 40% - Азаров // Інтернет видання. Режим доступу: [<http://www.unian.ua/politics/854307-mvf-vimagae-pidvischiti-tarifi-dlya-naselennya-na-gaz-i-teplo-na-40-azarov.html>]*

## **ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ**

**Мороз Н.В., Малетич Т.І.**

*Національний університет «Львівська політехніка»*

Житлове господарство – це підсистема житлово-комунального господарства, для якої характерним є обслуговування і утримання житлового фонду, надання різноманітних комунальних послуг та виконання робіт безпосередньо у житлових будинках, здійснення ремонтно-будівельних, спеціалізованих та монтажних-налагоджуваних робіт у житловому фонді, експлуатація громадських споруд [1, с. 255].

Значущість житлової сфери визначається місцем і роллю житла в системі загальнолюдських і соціально-економічних цінностей – житло є необхідною умовою життєдіяльності і розвитку людини [2, с. 16].

Теоретичні та прикладні проблеми управління житловим фондом досліджувалися у наукових працях вітчизняних вчених галузі економіки та управління. Серед них необхідно виділити наукові праці В.М. Кузьміна, Н.І. Олійник, Г.М. Семчука, О.М. Білянського, В.М.

Кірюшина, Ю.М. Манцевича та ін. Проте проблема впровадження професійного управління житловим комплексом потребує подальшого дослідження.

Недостатня комфортність, низька енергоефективність житлових будинків перших масових серій, їх значний фізичний і моральний знос потребують вирішення проблеми капітального ремонту (реконструкції) житла із застосуванням сучасних енергозберігаючих технологій, матеріалів та обладнання.

Як одне з основних джерел залучення коштів для розв'язання цієї проблеми урядом розглядається створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Відповідно до чинного законодавства ОСББ можуть здійснювати і, як свідчить практика, насправді часто здійснюють управління багатоквартирними будинками, в яких вони створені.

Але зрозуміло, що співвласники, навіть організовані в ОСББ, не завжди мають достатню кваліфікацію для самостійного здійснення управління багатоквартирним будинком. Тому, як свідчить досвід сусідніх з Україною країн, а також окремих міст у нашій державі, послугу з управління багатоквартирним будинком власникам (співвласникам) можуть надавати управителі.

Згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» управитель – це юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію [3, ст. 1].

Світовий досвід показує, що тільки за умови професійної підготовки управителів їхня діяльність є ефективною і не заподіює шкоди майну власників приміщень у багатоквартирному будинку зокрема та в будинку загалом.

Тому, враховуючи насамперед складність інженерно-технічної системи сучасного житлового будинку (особливо багатоквартирного), а також відповідальність управителя за безпечне та комфортне проживання в ньому мешканців, вважаємо за доцільне запровадити діяльність з управління житловим будинком (житловим комплексом) виключно на професійній основі.

Переваги професійного управління:

- Висока ефективність управління: професійний управитель та його фахівці повинні мати відповідні знання та відповідати кваліфікаційним вимогам.
- Поліпшення якості послуг з управління житлом: професійний управитель діє на ринку послуг, а отже, зацікавлений в

організації в організації своєї діяльності так, щоб власники (співвласники) були задоволені.

- Прозорі договірні відносини між власниками (співвласниками) і професійним управителем.
- Можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором.
- Захист інтересів мешканців будинку: усі проблемні питання з надавачами комунальних послуг від імені мешканців розв'язує управитель.

Недоліки і загрози професійного управління:

- Несформованість ринку професійних управителів.
- Відсутність чіткого механізму досягнення та оформлення взаємної згоди всіх співвласників будинку щодо залучення професійного управителя.
- Необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ.

Для власника (співвласника) має величезне значення ефективність управління будинком, оскільки ринкова вартість окремої квартири дуже сильно залежить від стану будинку та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг.

З іншого боку, у високій ефективності управління будинком прямо зацікавлені й професійні управителі, бо від цього залежать їхній дохід та професійна репутація. Отже, інтереси співвласників будинку та управителів щодо ефективності управління ним повністю збігаються [4].

За підсумками викладених міркувань, слід зробити декілька висновків.

1. Найбільш ефективним способом управління багатоквартирними будинками є управління на основі договору між ОСББ та професійним управителем.

2. Запровадження професійного управління багатоквартирним житловим будинком (житловим комплексом) є нагальною державною потребою, оскільки з приходом у сферу житлово-комунального господарства ефективного управителя держава зможе забезпечити виконання кількох рівноцінних та взаємопов'язаних завдань, зокрема таких:

– забезпечення привабливості будинку на ринку житла, тобто збереження, а за наявності об'єктивних можливостей та резервів – і підвищення ринкової вартості окремих приміщень у ньому і попиту на них на ринку нерухомості;

– підтримання та поліпшення технічного стану будинку, утримання в належному стані прибудинкової території та розміщених на ній об'єктів благоустрою;

– гарантування безпеки та комфортності проживання в цьому будинку через надання його мешканцям житлово-комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

Реалізація поставлених завдань дасть істотний поштовх до розвитку реальних ринкових механізмів у сфері житлового господарства, забезпечить збереження і розвиток житлового фонду України.

1. *Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – К. : НАДУ, 2011. Т. 4 : Галузеве управління / наук.-ред. колегія : М. М. Іжа (співголова), В. Г. Бодров (співголова) та ін. – 2011. – 648 с.* 2. *Левчинський Д. Л. Державні регулятори соціально-економічних умов інвестування у відтворення житла [Текст] : монографія / Левчинський Д. Л. - Д. : Свідлер, 2011. - 308 с.* 3. *Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (ст.1) м. Київ, 29.11. 2001, № 2866-III.* 4. *Управління житловим будинком: практичний посібник / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко, В. Святоцька. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. — 160 с.*

## **СОЦІАЛЬНІ ПІДПРИЄМСТВА БЕЛЬГІЇ: ПРИКЛАД «WEB TURNHOUT»**

**Павлик Х.Б.**

*Львівський національний університет ім. Івана Франка*

Соціальні підприємства є відносно новим, порівняно ефективнішим способом вирішення низки важливих соціальних проблем. Упродовж двох останніх десятиліть у багатьох країнах світу активно розвивалась практика соціального підприємництва. На даному етапі актуальним є вивчення їх досвіду з метою його адаптації до вітчизняних умов.

У цьому контексті розглянемо досвід Бельгії. Офіційним початком соціального підприємництва тут можна вважати 1996 р., рік внесення зміни у законодавство. З того часу усі існуючі правові форми підприємств отримали право використовувати «етикетку компанії соціального значення» якщо їх статут відповідає низці вимог. До переліку зокрема зараховано політику соціальної пріоритетності у розподілу прибутку та політику участі робітників в управлінні підприємством. Проте з 1996 до 2006 р. лише 400 компаній забажали