

зований ринок продовольства на паритетних засадах.

3. Доцільно виділити вісім ключових чинників мотивації інтеграційних процесів у бджільництві, такі як політичні, економічні, організаційні, соціальні, технічні, інформаційні, екологічні та глобальні. Запропоновано використовувати розроблений алгоритм прийняття рішення із приводу інтеграції із врахуванням макро-, мікро- і внутрішніх факторів розвитку суб'єкта господарювання. Доцільність інтеграції слід розуміти як можливість реалізації інтеграції у порівнянні із другими альтернативними формами трансформації, такими як внутрішньогосподарська структуризація і оптимізація розвитку, міжорганізаційні стратегічні альянси, дезінтеграційні перетворення тощо, за умови збереження або підвищення ефективності діяльності.

4. На основі системного підходу, відповідно до сучасних теорій, найбільш раціональним

і актуальним на нинішньому етапі є положення синергетичної парадигми для економічної оцінки доцільності та результативності інтеграції суб'єктів господарювання, яка досягається внаслідок органічного синтезу п'яти основних систем інтегрованої структури: маркетингу, менеджменту, фінансів, технологій і контролінгу на основі концепції «III».

ЛІТЕРАТУРА

1. Адаптація економічного механізму функціонування сільськогосподарських підприємств до умов ринку : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : 08.00.04 [Електронний ресурс] / С. А. Кравченко. – К., 2007. – 38 с.
2. Буряк П. Ю. Теоретико-методологічні основи інтеграційних процесів у сфері підприємництва : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : 08.06.01 [Електронний ресурс] / П. Ю. Буряк. – Л., 2003. – 40 с.

УДК 334.736:332.83

БУДІВЕЛЬНО-ОЩАДНІ КАСИ ЯК ФОРМА ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ

Т. О. Білоброва

Сьогодні, коли ринки нерухомості багатьох країн світу знаходяться у кризовому становищі, виникає потреба у застосуванні альтернативних іпотечному механізму фінансового забезпечення населення житлом. Такою, на думку автора, є житлова кооперація. Протягом багатьох років вона доводить свою ефективність і соціальну спрямованість у країнах Європи, Америки, в Австралії. Наприклад, у 2006 р. частка кооперативного будівництва у Франції складала 25 %, в Італії становила близько 20 %, у Данії та Фінляндії – 15 % [1]. У всьому світі будівельні кооперативи є одним з найбільш ефективних засобів покращення

житлових умов громадян. Такі заклади існують в Англії (будівельні товариства), США (кредитно-ощадні асоціації та банки взаємних заощаджень), а в Словаччині, Чехії, Угорщині широко використовується досвід, так званої, «німецької схеми» [2].

Житлова кооперація в цілому та функціонування будівельно-ощадних кас, зокрема, давно є предметом наукових пошуків. Такі дослідники, як П. Єщенко, Л. Чубук, Н. Сітулін, К. Полтерович, В. Мінц, П. Орежак, О. Гриценко, В. Онищенко та багато інших у своїх працях обґрунтовували та доводили соціально-економічну ефективність житлово-будівельних

кооперативів. П. Черевко, І. Кучеренко, А. Тарасов, О. Воронова вивчали правові проблеми організації та функціонування житлових кооперативів. У науковій літературі охарактеризовані особливості механізму роботи житлових кооперативів, досліджений світовий і вітчизняний досвід розвитку будівельно-ощадних кас, проте малодослідженими залишаються проблеми їх функціонування в сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України. На це буде направлено дане дослідження.

Метою статті є дослідження світового досвіду функціонування будівельно-ощадних кас і виявлення ключових проблем їх розвитку в Україні.

В узагальненому вигляді будівельне товариство являє собою організацію, яка надає своїм членам кредити на придбання об'єктів житлової нерухомості, які зумовлені не лише заставою і зобов'язаннями позичальника з обслуговування боргу, але й попереднім виконанням плану по накопиченню заощаджень. Як і в інших формах іпотечного кредитування, куплене його членом житло залишається у власності товариства і є заставою позики до її повної виплати. Основна відмінність будівельних товариств від інших іпотечних інститутів полягає в тому, що в них позики надаються лише своїм вкладникам, тому обов'язковою умовою їх успішного функціонування є необхідність тривалої участі у ньому і накопичення значних сум.

Різновидами будівельних товариств є житлові накопичувальні (будівельні) кооперативи та будівельно-ощадні каси. Відмінність між ними полягає у тому, що перші є некомерційними, а другі – комерційними організаціями. Традиційно кооперативи є власністю їх членів, які несуть солідарну відповідальність за свої зобов'язання, а будівельно-ощадні каси належать зовнішнім інвесторам і є акціонерними товариствами або товариствами з обмеженою відповідальністю. При цьому слід відмітити, що будівельно-ощадні каси виникли в ході еволюції безперервних житлових кооперативів [3].

Закрита система будівельних заощаджень не залежить від ринку капіталу й коливань процентних ставок. Згідно з договором,

вкладники-учасники роблять вклади в загальну касу, з якої їм за певною черговістю виплачують необхідну суму, що включає заощадження вкладника (40 чи 50 % від загальної суми) й позику. Термін надання позики коливається від 6,5 до 18 років. Вкладники мають можливість обрати зручну для них схему фінансування, з погляду процентних ставок і розміру ощадних вкладів [4].

Такий спосіб забезпечення населення житлом має ряд переваг і недоліків при застосуванні у сучасному економічному середовищі. Переваги будівельно-ощадних кас порівняно з банком полягають у тому, що перші створюють банкам надійних позичальників, формуючи їхню кредитну історію (учасник будівельно-ощадної каси старанно платить внески протягом 5 років), а також формують стимули для накопичення – через державне преміювання. Крім того, процентні ставки для отримання кредиту у будівельно-ощадних кас нижчі за банківські. Бути членами будівельно-ощадних кас можуть громадяни з середнім доходом, тоді як взяти банківський кредит можуть лише позичальники, офіційний щомісячний дохід яких сягає 20 тис. грн на місяць.

За підрахунками російських експертів, якщо в Росії іпотечним кредитуванням можуть скористатися тільки ті, чий щомісячний дохід становить 40–50 тис. руб., то для отримання кредиту в будівельно-ощадній касі досить мати дохід у 20 тис. руб. При цьому передбачається, що будівельно-ощадні каси охоплять 25–30 % населення, тоді як іпотека – тільки 7 % [5].

П. Єщенко та Л. Чубук відмічають, що істотними перевагами системи контрактних житлових заощаджень є незалежність від ставок і ринку капіталу; відсутність штрафів за дострокове погашення; скорочення ризиків дефолту за кредитами; спрямованість на обслуговування груп населення з низьким і середнім доходом; сприяння відновленню довіри до банківського сектора та формуванню первинних даних про позичальників; вплив на економічне зростання. Проте така система має певні недоліки: вона не є виключним джерелом житлового фінансування (відіграє допоміжну роль); не передбачає залучення кредиту без попереднього накопичення коштів;

якщо інфляція становить понад 10–15 %, то її функціонування унеможливується [6]. Крім того, як уже зазначалося раніше, членство у будівельно-ощадних касах доступне громадянам із середнім і високим доходом, що уможливує будівництво лише доступного, але не соціального житла.

Німеччина історично є Батьківщиною будівельно-ощадних кас. Там за час існування системи будівельних заощаджень (а це більше ста років) було надано кредитів на суму близько 800 млрд євро і профінансовано 45 % придбаного житла (13 млн квартир) [5]. Сьогодні будівельно-ощадні каси становлять близько 30 % усієї німецької індустрії житла, в інших європейських державах цей відсоток дещо нижчий, але також значний. Тут будівельно-ощадні каси користуються власними активами, не залучаючи фінансування ззовні та юридично є товариствами взаємного кредиту. Термін внесення передоплати у розмірі 30–40 % від вартості житла – 5 років; максимальний термін кредитування близько 12–18 років, мінімального терміну не існує; штрафів за дострокове погашення не передбачено. Ставка коливається від 3 до 5 % річних. Державою практикуються різноманітні субсидії для пільгових категорій громадян і для молодих державних службовців, що мають родину й дітей [7].

У Німеччині також широко застосовується державне стимулювання нагромадження власного капіталу на житлове будівництво через надання державних премій [6]. У 2005 р. державна премія в розмірі 8,8 % від суми річних заощаджень надавалася за умов дотримання мінімального періоду заощадження та не перевищення граничного рівня доходу. Мінімальний термін заощадження для одержання премій становить 7 років [8]. Подібна практика субсидування також поширена у Швеції. Окремим різновидом будівельно-ощадних кас є некомерційні та контрольовані державою житлові товариства у Великобританії та Гонконгу [4].

В Україні типова схема роботи будівельно-ощадної каси має такий вигляд: член каси протягом 4–5 років здійснює щорічні внески під 2–3 % річних, накопичуючи певну суму. Своєрідним стимулом є щорічне надходження

на його рахунок від держави премії у розмірі 20–30 %. У результаті за 5 років накопичується 40 % вартості будівництва об'єкта. Ще 40 % необхідної на квартиру суми можна взяти в кредит в будівельно-ощадній касі під 5–6 % річних, а решту 20 % – в комерційному банку на ринкових умовах. При цьому джерелом коштів надання кредиту є внески громадян, плата позичальників за користування позиками, а також державна премія, яка виплачується за умови, що вкладник протягом року покладе на свій рахунок певну суму. А процентні ставки – і на внесок, і на кредит – фіксуються на весь час дії контракту. Житловий кредит може отримати тільки вкладник будівельно-ощадної каси після закінчення певного строку (зазвичай декілька років), протягом якого він щомісячно здійснював внески на встановлену в контракті суму. Таким чином, відмінність між будівельно-ощадними касами та банківським кредитуванням полягає в тому, що в першому випадку відсотки на заощадження нараховуються набагато нижчі, ніж у другому, і забрати їх можна тільки через декілька років. Проте й кредит видається під значно менші за ринкові відсотки [5].

На жаль, практика показує, що після розпаду СРСР кількість будівельно-ощадних кас в Україні стрімко скоротилася. З подальшим розвитком ринкової економіки будівельно-ощадні каси були витіснені банківським іпотечним кредитуванням, яке, однак, не довело своєї ефективності й поки ще не «прижилося» на території постсоціалістичних країн.

Дослідження дійсного члена Російської академії наук В. Полтеровича показали, що жодній країні світу не вдавалося створити сучасну масову іпотеку, оминувши стадію будівельних товариств. Іпотека у світі розвивалась двома способами: масова й елітна іпотеки. Масова іпотека включала в себе, насамперед, будівельно-ощадні кооперативи, які підлягали ліквідації, потім – безперервні кооперативи, які майже еквівалентні будівельно-ощадним касах, далі – позиково-ощадні асоціації. А елітна іпотека – це ощадний банк, іпотечний банк і агентство вторинного ринку. Після розвитку всього цього з'являється ринок кредиту [9].

Такі інститути як будівельно-ощадні каси

працюють там, де ще немає розвинутого ринку іпотеки, зокрема в країнах пострадянського простору (таких як Словаччина, Чехія, Польща). Будівельно-ощадні каси можуть виявитися набагато ефективнішими на певному етапі. Очікується, що через 10–15 років їх роль поступово зменшуватиметься. Так відбувалося в Німеччині, де вони активно розвивалися в критичній ситуації після війни, у Чехії і Словаччині – на початку 90-х рр. Вони там існують і зараз, але добробут населення підвищився, тому це вже не домінуюча схема фінансування житлового будівництва [9].

Отже, в цілому, автор погоджується з В. Полтеровичем [10] та Е. Акоюнцем [3], які вважають, що інститут будівельних товариств слід розглядати як необхідний етап становлення сучасних форм іпотечного кредитування.

Об'єктивно в Україні на сьогодні склалися передумови для розвитку житлової кооперації у формі ощадно-будівельних кас, про що свідчить:

1) Часткове згортання і недоступність іпотечного кредитування. В 2008 р. житлові кредити видавали близько 100 банків, а в 2009 р. – тільки 10–12 [11]. Умови кредитування – 20–25 % річних у гривні, первинний внесок у розмірі 40–50 % від суми позики, термін кредитування 10–15 років – фактично унеможливають іпотеку.

2) Житлова кооперація має соціальну орієнтацію, є неприбутковою і максимально орієнтованою на задоволення потреб громадян із середніми та високими доходами. Окрім функції фінансування житлового будівництва, вона може також виконувати функцію накопичення та заощадження.

3) Собівартість житла, збудованого кооперативами у нинішніх ринкових умовах, є нижчою, оскільки не включає в себе спекулятивних націнок за квадратні метри, вигідне розташування; у неї на закладений прибуток девелопера, забудовника, власника земельної ділянки. Таким чином, таке житло за своєю ціною є дешевшим, а отже, і доступнішим.

Упровадження та широке застосування ощадно-будівельних кас в Україні ускладнюється рядом причин:

1. Глибока економічна дестабілізація. Створення кас має сенс лише в тих країнах, де від-

соток з банківських внесків вищий за інфляцію. Тоді нижчий відсоток з внесків у касах не знецінюватиме гроші вкладника [5]. В Україні на сьогодні ставки по депозитах не перевищують інфляцію, темпи якої у 2008 та в 2009 р. становили близько 23 і 14 % на рік відповідно [12];

2. Відсутність відповідного законопроекту, який би забезпечив надійне та ефективне функціонування такої форми кооперативів. На думку юристів, для реалізації такої схеми потрібні окремі законодавчі механізми. З погляду законотворчості, втілення в життя такого механізму – тривала робота, ймовірно пов'язана зі змінами до Цивільного та Господарського кодексів, а також зі створенням безлічі підзаконних актів. У цілому, за оцінками юристів, з моменту розробки документа до моменту його впровадження може пройти 2–3 роки [5]. Подібна ситуація спостерігається і в Росії, проте там уже розроблений законопроект «Про будівельно-ощадні каси», який був прийнятий в першому читанні в березні 2008 р., однак відкладений на невизначений термін.

Існує також ще один юридичний аспект, що стримує подальший розвиток житлової кооперації в Україні. Його суть полягає у правовій колізії стосовно права на створення та членство у кооперативі. Так, членом кооперативу може стати лише особа, яка перебуває на квартирному обліку, має постійне місце проживання у певному населеному пункті та потребує поліпшення житлових умов. Крім того, створення кооперативів законодавчо закріплене за виконавчими комітетами місцевих Рад, підприємствами, установами, організаціями. Водночас, для того, щоб створити кооператив, потрібно не волевиявлення фізичних осіб, які є засновниками житлово-будівельного кооперативу, а органів місцевого самоврядування чи юридичної особи, при якій створюються кооперативи. Цілком очевидно, що це сьогодні не відповідає загальним засадам створення юридичних осіб приватного права. Відомо, що у статті 7 Закону України «Про кооперацію» закріплений добровільний порядок створення кооперативів, а рішення про створення кооперативу приймається його засновниками

на установчих зборах [13]. Таким чином, автор погоджується з думкою П. Черевка, що житлово-будівельні кооперативи у нинішніх економічних умовах повинні створюватись у добровільному порядку, незалежно від волі державних і місцевих органів влади, які не повинні приймати рішення про право тих чи інших осіб стати членами житлово-будівельного кооперативу.

3. Брак державних коштів для підтримки та заохочення накопичень членами будівельно-ощадних кас. У Білорусі, наприклад, така програма (будівництва через фонди фінансування будівництва за кошти населення) виявилась успішною лише тому, що так фактично існувала державна підтримка фондів. Дійсно, у багатьох країнах світу механізм будівельно-ощадних кас є ефективним здебільшого через державну фінансову підтримку.

Отже, сьогодні функціонування будівельно-ощадних кас в Україні повністю залежить від послідовного та повного вирішення вищезазначених проблем. Світовий досвід переконливо доводить їх ефективність і особливу актуальність у періоди економічних трансформацій. Досліджуючи житлові системи розвинутих країн світу, можна помітити, що житлова кооперація не втрачає своєї значущості навіть за умов широкого розповсюдження інших схем житлового фінансування (насамперед банківського іпотечного кредитування), а також незважаючи на те, що поки що фактично не є доступною малозабезпеченим верствам населення. Подальше дослідження автора може бути направлено на розробку комплексу заходів з активізації розвитку житлової кооперації в Україні в сучасних умовах.

ЛІТЕРАТУРА

1. Лазарова Л. А. Особенности подхода к жилищной политике / Л. А. Лазарова // Экономист. – 2006. – № 10. – С. 72–81.
2. Сайт Межрегионального потребительского кооператива граждан «Строй и живи» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spbcoop.ru>
3. Акопянц Э. А. Развитие российского рынка недвижимости в современных условиях [Електронний ресурс] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 / Э. А. Акопянц. – М. : РГБ, 2007. – Режим доступу : <http://diss.rsl.ru/diss/07/0048/070048046.pdf>.
4. Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., Київ, 7–8 груд. 2001 р. / [під ред. П. І. Гайдуцького] – К. : Н.-д. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. – С. 219–226.
5. Блок З. Ф. Будощадкаси: заощадження – в каси, іпотеку – в маси [Електронний ресурс] / З. Ф. Блок // Інформаційне агентство «Уніан». – Режим доступу : <http://economics.unian.net/ukr/detail/27754>.
6. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 34–37.
7. Поворозник В. І. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні [Електронний ресурс] / В. І. Поворозник, Я. В. Бедінська // Аналітичні записки щодо проблем і подій суспільного розвитку. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>.
8. Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE / HBP. – N. Y. and Geneva : United Nations Publication, 2005. – P. 27–42.
9. Рожен О. В. Нестандартне завдання для НАНУ: пошук швидкого забезпечення українців квартирами [Електронний ресурс] / О. В. Рожен // Дзеркало тижня. – 2009. – 28 лист. – 4 груд. – Режим доступу : <http://www.dt.ua/3000/3100/67848/>.
10. Полтерович В. И. Рынок жилья. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. И. Польерович, О. А. Старков, Е. О. Черніз // Вопросы экономики. – 2005. – № 1. – С. 65–74.
11. Білоусова Н. О. Повільне «потепління» житлового кредитування [Електронний ресурс] / Н. О. Білоусова // День. – 2010. – 13 січ. – Режим доступу : <http://www.day.kiev.ua/290265>
12. Офіційний сайт Держкомстату України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
13. Черевко П. П. Правове регулювання створення житлово-будівельних кооперативів в Україні / П. П. Черевко // Університетські наукові записки. – 2006. – № 3–4 (19–20). – С. 200–205.