

- скохозйственнного совета // Селянин. – 1912. – № 1. – С. 26.
22. Расширение наследственных прав женщин // Селянин. – 1913. – № 1. – С. 21.
23. Реклама // Южнорусская сельскохозяйственная газета. – 1906. – № 5. – С. 16.
24. Романенко Т. Л. О сельскохозяйственных курсах для взрослого населения / Т. Л. Романенко // Селянин. – 1913. – № 22. – С. 633.
25. Рудий Г. Периодика України 1917–1940 рр. як історичне джерело / Г. Рудий // Бібліотечний вісник. – 2008. – № 1. – С. 29–35.
26. Справочная книга для сельских товариществ / [под ред. Мацевича К. А.]. – Х. : Печатное искусство, 1913. – 152 с.
27. Юридические вопросы в «Хуторянин» за 1898 г. // Хуторянин. – 1899. – № 2. – С. 22.

УДК 332.834.6:334.73(470)

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ У РОСІЙСЬКІЙ ІМПЕРІЇ (КІНЕЦЬ XIX – ПОЧАТОК XX ст.)

О. Ю. Литвин

Сьогодні в Україні існує гостра потреба у поєднанні зусиль держави і громадян з метою забезпечення реалізації конституційного права на житло та гідні умови проживання. Різні моделі залучення коштів у житлове будівництво вже намагалися запровадити в Україні, а саме: продаж населенню іменних облігацій, які погашаються збудованим житлом, залучення коштів через фонди фінансування будівництва, використання кредитних ресурсів фінансових установ, виділення бюджетних коштів [1, с. 243]. Проте це не принесло очікуваного результату. Адже житлові проблеми пов'язані не тільки з соціально-економічним розвитком України, але і з її національною безпекою. Наявність житла, продуктів, одягу є однією із обов'язкових умов нормального життя людини. Від того, в яких умовах вона проводить більшу частину свого часу, залежить рівень її освіти, наявність сім'ї, гарної роботи, а в цілому – демографічна ситуація в країні. Зростання населення є важливим фактором економічного розвитку суспільства, умовою збільшення виробництва матеріальних благ і послуг. Бо найважливішим чинником розвитку суспільства в умовах інформаційно-технологічної революції стає людський капітал, утілений у знаннях, навичках, кваліфікації

та досвіді трудових ресурсів. Роль і значення людського капіталу в Україні особливо зростає через системну демографічну кризу та процес депопуляції, який прискорюється. Впродовж 1991–2008 рр. загальна чисельність населення у країні скоротилася на 5,9 млн осіб, або на 11,3 %. При цьому випереджуючими темпами зменшується кількість населення економічно активного віку, тобто 20–64 років [2, с. 30]. Одним із можливих способів вирішення житлової проблеми є використання міжнародного досвіду житлової кооперації. Це й визначає актуальність даної статті. Метою дослідження є аналіз і узагальнення досвіду житлової кооперації Російської імперії в кінці XIX – на початку XX ст., порівняння розвитку житлової кооперації в Західній Європі і Російській імперії, обґрунтування важливості використання позитивного досвіду в українській практиці.

Серед найбільш відомих досліджень, присвячених названій темі, необхідно відзначити праці Д. Полупанова [3], К. Вебб [4], С. Бородаєвського [5], О. Вязової [6], К. Вахітова [7]. У ході дослідження використовувався історичний метод, а також методи аналізу різних джерел інформації, порівняння та синтезу.

Як зазначає Д. Полупанов у праці «Квартирно-владельческая кооперация», яка була опу-

блікована в 1915 р. : «Різні кола міського населення об'єднувалися для житлової боротьби і принцип взаємної допомоги здійснювався в найрізноманітніших формах. Квартировласницькі товариства і стали одним із видів житлової самопомоги» [8, с. 51]. Вони склалися у Німеччині, а на початку ХХ ст. розповсюдились у Російській імперії і завоювали популярність серед жителів міст. В умовах суспільного будівництва необхідна для початку будівництва сума формувалася із внесків учасників товариства, причому її розмір завжди знаходився в нерозривному зв'язку з умовами іпотечного кредиту. Зазвичай сума внесків дорівнювала недоплаченій кредитним закладом частині майбутньої вартості будинку. А оскільки іпотечні установи видавали 50–60 %, загальна сума не повинна була бути меншою, ніж 40–50 % вартості будинку. Отже, кожен учасник кооперативного житлового товариства повинен був оплатити 40–50 % (у Петрограді – 50 %) вартості майбутньої квартири.

Коли членами кооперативу був зібраний необхідний мінімум, і куплено земельну ділянку, розпочиналося будівництво будинку. Всі будівельні роботи, як правило, віддавали підрядникам, остаточний розрахунок з якими проводився після оформлення процедури застави будинку. Борг, товариства в розмірі половини вартості будівництва, розподілявся серед учасників товариства пропорційно площі обраної квартири. Тобто на кожен квартиру припадав борг у розмірі половини її вартості. Виплата суми боргу, зазвичай, здійснювалася протягом 36 років з виплатою 6 % річних [8, с. 53].

Житлові товариства тогочасної Російської імперії були стурбовані постійним збільшенням вартості квартир і їх поганим благоустроєм, ставили за мету будівництво зручних квартир для своїх членів. Та й самі будинки квартирновласницьких товариств вигідно відрізнялись від приватновласницьких благоустроєм і затишком. У цих будинках майже завжди застосовувалися новітні елементи благоустрою – ліфти поблизу парадних і задніх східців, пральні і сушилки були обладнані найкращим устаткуванням, централізоване опа-

лення з вентиляцією, гаражі, вестибюлі тощо [8, с. 53]. Аналізуючи весь перелік, слід брати до уваги, що дослідження Д. Полупанова було зроблено наприкінці 1914 р. Тим більше, вищезазначені елементи благоустрою будинку відсутні, навіть, зараз у деяких міських новобудовах, що позиціонуються будівельниками як «елітні» будинки. На основі вищесказаного, можна зробити висновок про те, що на початку ХХ ст. у Російській імперії було досягнуто достатньо високого рівня житлового будівництва. І ще одна цікава деталь, – в оригіналі тексту після слова «вестибюлі» далі зазначено «і таке інше», тобто перелік елементів благоустрою кооперативного будинку, поданий Д. Полупановим, на жаль, є далеко не повним. Вражаючими у порівнянні з сучасними є і 6 % річних за користування «квартирними» кредитами, що можна було сплачувати протягом 36 років (в 2010 р. банки м. Полтави видавали кредити на купівлю житла під 25–28 % річних, терміном на 5–10 років – (прим. автора)).

Щодо благоустрою кооперативних квартир, характерного для Російської імперії початку ХХ ст., то вони відрізнялись у кращий бік порівняно зі «старим» житловим фондом. Квартири в багатьох тогочасних приватних будинках мали велику площу і коштували дорого. Квартири більш пізньої забудови – з довгими коридорами і «комірчинами» були не досить зручними. В будинках, де кооперація відбувалася з початку до кінця, коли перші кроки – придбання земельної ділянки, розробка проекту зроблені сформованим товариством – квартири були прилаштовані до потреб і побажань майбутніх власників.

Але головна перевага власників кооперативного житла полягала в тому, що маючи досить благоустроєну квартиру і постійно сплачуючи за неї, за умови оплати половини її вартості власники були гарантовані від неприємних «сюрпризів», наприклад щорічне збільшення платежів.

Але при цьому у кооператорів існувала і велика проблема – це відносно високі ціни на квартири. Вартість кооперативних квартир у Петрограді залежно від розміру, поверху, фасаду – від 10 до 50 тис крб, причому квартири вартістю 10–15 тис. становили приблизно 20 %

усіх квартир, переважна більшість коштувала більше 15 тис. [8, с. 55]. Отже, умови придбання квартир були досить важкими. Так, квартири «Третього товариства» (що належали до категорії середніх) мали площу 51 кв. сажень і коштували 22400 крб. (1 сажень – російська лінійна міра довжини, дорівнював 213,36 см [9, с. 416]). Тобто квартира мала площу близько 109 м², тобто була досить великою, навіть за нинішніми мірками (прим. автора). За таку квартиру, відповідно до умов, необхідно було внести одразу 50 % вартості тобто 11200 крб. У такому випадку вся сума щорічних платежів за користування квартирою, включаючи платежі за погашення боргу, становила 1419 крб. Як правило, квартирна плата інтелігентної, середнього статку родини становила від третини – до чверті річного бюджету. Таким чином щорічний бюджет такої сім'ї повинен скласти 4200–6000 крб. Тобто, крім заощаджень у 11200 крб для першого внеску, необхідно було мати ще й досить солідний річний дохід. Ці умови були «не підйомними» не тільки для середнього прошарку жителів міст, але і для значної кількості заможних людей [8, с. 55].

Правда, були квартири і меншої площі – приблизно 31 квадратний сажень (приблизно 66 м²), що коштували 10–12 тис. крб, але вони становлять тільки кілька відсотків від усіх квартир.

Д. Полупанов вважав, що будівельна кооперація в Європі значно розвинулась завдяки житловому законодавству і дешевому кредиту. Джерела таких кредитів були різними. В одних країнах – в розпорядження урядів надавали певні суми для видачі авансів тим установам, що кредитували житлове будівництво. В інших – держава сама здійснювала кредитування, якщо виплати були гарантовані місцевими комунами (громадянами). У деяких країнах законодавство залучало до цього ощадні каси, фонди страхування від інвалідності та інші установи, крім того допомагала кредитами влада європейських міст. У країнах західної Європи кредити видавали у розмірі 70–80 % вартості нерухомості під 3,5–4 % річних. Тільки при наявності таких умов могли бути в Російській імперії успіхи в процесі житлової кооперації, вважав Д. Полупанов [8, с. 56].

Ще одним фактором, який стримував розвиток кооперативів, були не вигідні умови, закладені в контрактах учасників з будівельним товариством. Усі статuti товариства передбачали випадки розриву контракту. Але, якщо учасник товариства не заплатив у визначений термін обумовлених контрактом платежів, він повинен був залишити квартиру, що переходила у власність товариства, яке могло її продати знову чи здати в оренду. А суму, яку повинен був отримати колишній учасник кооперативного товариства, він отримував тільки після продажу своєї колишньої квартири. У найгіршому випадку, коли квартира залишалась товариству, колишній власник отримував квартирну ренту, що не завжди могло задовольнити людину, особливо в момент фінансових труднощів у сім'ї. Це суттєво звужувало сферу розповсюдження кооперативів. Справа в тому, що лави кооперативів у Росії поповнювались головним чином представниками «інтелігентних» професій – інженерами, адвокатами, чиновниками. Саме вони намагались розмістити сім'ю у власній зручній квартирі, проте матеріальний добробут цих родин часто був нестабільним, особливо у випадку смерті голови сім'ї. Проте навіть у такому сумному випадку, при невиплаті у встановлений термін платежів, сім'я виселялася з квартири.

Європейська практика вирішувала такі питання на користь членів кооперативів. Для того, щоб гарантувати виплату боргу кредитній установі чи кооперативу і не залишити сім'ю без квартири у випадку смерті платника, на Заході поєднували кредитні та страхові операції: будь-яка особа, яка купувала за допомогою кредитних установ нерухомість, повинна була оформити страховий поліс на випадок смерті на суму і термін розстрочки [8, с. 57]. У країнах Західної Європи ситуацію із достроковим розторгненням контракту зазвичай вирішували таким чином: пай колишнього учасника викупувався товариством. Кооператори передбачали випадки розторгнення договору з товариством і тому майже завжди створювали резервний фонд, із якого і здійснювали такі виплати.

Рівень розвитку житлової кооперації в Російській імперії (в тому числі в українських гу-

берніях) дослідник оцінюють по-різному. Так, у дослідженні Товариства Споживчих товариств півдня Росії, присвяченому кооперації, опублікованому в 1918 р. у Харкові, зазначалося: «будівельні (рос. – «домостроительные») кооперативи малопоширений вид кооперації. Товариства такого роду мають за мету зробити свого члена власником будинку, ... зробити пролетаря власником» [10, с. 16]. Близька до попередньої і оцінка рівня житлової кооперації відомого дослідника Н. П. Гібнера, зроблена ним в 1911 р. у праці «Система кооперації»: «До споживчих товариств... ми відносимо і будівельні союзи. Цей вид кооперативної діяльності у нас ще не прижився, якщо не рахувати кількох несміливих спроб. Необхідність будівельних товариств відчувається при швидкому розвитку міського населення і мало відчувається в сільській місцевості, де будуються не ділянки, а будують будинки на значній відстані один від іншого. У селах потребу в будівельному капіталі, при невеликій вартості будівель, легко покриває кредитна кооперація і, крім кількох великих міст, будівельна кооперація навряд чи швидко знайде у нас потрібне для себе підґрунтя» [11, с. 112]

Не можна повністю погодитись із вищезазначеними оцінками. Тому спробуємо, використовуючи тільки факти, довести нашу позицію. Про гостроту питання і спроби розповсюдження досвіду житлової кооперації у Російській імперії може свідчити навіть перелік і теми наукових праць, що були опубліковані протягом 1910–1917 рр. у наукових журналах Росії Бакурцев «Новий досвід житлової кооперації в Росії» 1913 р.; М. Брайдо «Будівельна кооперація на Заході» 1913 р.; Л. Бренстед «Завдання міської кооперації» 1917 р.; Г. Вівіан «Будівельний кооперативний рух в Англії»; А. Глебов «Будівельні товариства і житлове питання» 1911 р.; А. Глебов «Організація кредита для будівельних товариств» 1911 р.; Гуард, Ебінезер «Міста майбутнього»; В. Додонов «Соціалізм без політики. Міста – сади майбутнього в теперішньому»; Д'яконов «Житлове питання і спроба його вирішення»; М. Диканський «Квартирне питання і соціальні досліді його вирішення»; М. Диканський «Житлова потреба і будівельні товариства.

Будівельні товариства в Москві»; Б. Куліков «Товариство для побудови житлових будинків на кооперативних умовах»; Меркулов «Житлова кооперація в Росії» 1910 р.; К. Пожитнов «Житлова кооперація на Заході» 1910 р.; М. Туган-Барановський «Соціальні основи кооперації»; В. Тотоміанц «Кооперативний рух на Заході» 1911 р.; «Статут Долгоруковського товариства для облаштування квартир в Москві»; Цубербілер «Житлове питання» [10, с. 94–95].

На жаль, багато із перерахованих праць з різних причин було втрачено. Дуже цікаво було б ознайомитись із поглядами згаданих дослідників на розвиток житлової кооперації. Але навіть, порівнюючи кількість тогочасних публікацій із дуже обмеженою кількістю наукових праць про житлову кооперацію, які були опубліковані у наукових журналах за останні 20 років і, аналізуючи теми публікацій початку ХХ ст., можна зробити ряд висновків.

1. Тема житлової кооперації на початку ХХ ст. у Російській імперії була надзвичайно актуальною, підтвердження тому – десятки наукових публікацій.

2. Російська імперія за рівнем і темпами розвитку житлової кооперації, відставала від країн Західної Європи (передусім, від Англії, Німеччини і Франції), але активно переймала кращий закордонний досвід.

3. Житлово-будівельна кооперація в Російській імперії отримала пріоритетний розвиток у великих містах (в першу чергу в Москві, Петербурзі, Києві, Одесі, Варшаві), бо саме у містах житлова проблема відзначалась своєю гостротою, а з іншого – населення міст мало кошти, необхідні для будівництва.

4. У сільській місцевості житлово-будівельні кооперативи поширювались не через відсутність гострих житлових проблем у мешканців сіл, відносно дешевизну будівництва в сільській місцевості, відсутність проблем із земельними ділянками для будівництва, зважаючи на обсяг земельних просторів Російської імперії, відсутність потрібного досвіду, знань про житлову кооперацію.

5. Русійною силою житлово-будівельних кооперативів у Російській імперії були представники верхівки «середнього класу» – чи-

новники, інженери, юристи, лікарі з високим рівнем доходу.

6. Головна перепона в розвитку будівельної кооперації – високі ціни на квартири (як це актуально звучить для теперішньої ситуації в Україні!).

7. Основна причина високих цін на кооперативні квартири – відсутність дешевих кредитів і державної підтримки (такої, наприклад, як у тогочасній Франції).

Досить цікавою є оцінка російської житлової кооперації Д. Полупановим, який зазначив, що «якщо підходити з погляду тих скромних завдань, які вона віршує, то вона задовільно справляється зі своїми завдання. Квартировласницькі будинки достатньо забезпечені світлом і повітрям, квартири просторі і з усіма необхідними службами, облаштовані сходи, ліфти. Проте вимоги, які висуваються до будівництва будинків взагалі, то благоустрою буде недостатньо, тому що від загальнокорисного будівництва вимагається не тільки благоустрій, але й можлива економія... В нашому суспільному будівництві немає того вдалого поєднання естетики, гігієни, благоустрою та економії, які характерні для такого будівництва на Заході... Наша кооперація – справа небагатьох, а не для всього середнього прошарку населення. Тому в подальшому... повинно бути поставлене питання про реформу кооперативного житлового будівництва, – прилаштування його до бюджету і потреб середнього жителя міста. Однак, незважаючи на несприятливі умови, ідея кооперативного будівництва стає все більш популярною. Якщо раніше місцем квартирновласництва були столиці, то тепер квартирновласницькі товариства є не тільки в таких великих містах, як Київ, Одеса, Варшава, але і в менших губернських містах. Рух... захоплює все ширші кола. Маємо надію, що звичайні для нової справи перепони будуть подолані...» [8, с. 59].

Ці рядки актуально звучать у контексті сучасних житлових проблем!

ЛІТЕРАТУРА

1. Карп'як Я. С. Організаційно-економічні аспекти функціонування житлово-будівельного кооперативу у процесі створення житла за кошти громадян / Я. С. Карп'як, В. І. Воськало, П. М. Сороковий // Збірник науково-технічних праць Національного лісотехнічного університету. – 2008. – № 18. – С. 242–248.
2. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30–38.
3. Полупанов Д. Кооперативное движение на Западе (Французская строительная кооперация) / Д. Полупанов // Весник кооперации. – 1915. – № 2. – С. 43–51.
4. Вебб Е. Мирный переворот в экономической жизни. Кооперация в Великобритании. Обзор истории, теории и практики кооперативного движения в Англии, Шотландии и Ирландии / Е. Вебб. – М. : Типо-литография товарищества И. Н. Кушнеров и К, 1910. – 230 с.
5. Бородаевский С. В. Кооперации среди славян / С. В. Бородаевский. – С.Пб. : Типография редакции Периодических изданий Министерства Финансов, 1912. – 80 с.
6. Вязова О. Из истории развития жилищной кооперации [Электронный ресурс] / О. Вязова. – Режим доступа : <http://gnk-standart.narod.ru/press/p.1.htm>. – Название с экрана.
7. Вахитов К. И. Кооперация. Теория, история, практика: Избранные изречения, факты, материалы, комментарии / К. И. Рахитов. – М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004. – 557 с.
8. Полупанов Д. Квартировладельческая кооперация / Д. Полупанов // Весник кооперации. – 1915. – № 5. – С. 51–59.
9. Лазарович М. В. Економічна історія : навч. посіб. / М. В. Лазарович. – К. : Знання, 2008. – 431 с.
10. Гибнер Н. П. Система кооперации / Н. П. Гибнер. – М. : Типография А. Л. Будо, 1911. – 147 с.