

УДК334

О. Л. Легошина,

здобувач кафедри грошового обігу і кредиту,

ВНЗ Укоопспілки “Полтавський університет економіки і торгівлі”

СТАНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В УКРАЇНІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇЇ РОЗВИТКУ

У статті відображено становлення житлової кооперації в Україні. Подано основні напрями розв'язання житлової проблеми на сучасному етапі.

Main streams of solving of the housing problem on the present-day stage are described.

Ключові слова: кооперація, житлова кооперація, житлово-будівельний кооператив, будівельно-ощадні каси.

Key words: cooperation, housing cooperation, building society, building-saving banks.

ВСТУП

Відповідно до Конституції України: “Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду” [1]. Проте житлова проблема у нашій державі є однією із найгостріших серед існуючих соціально-економічних проблем. Мільйони українців потребують покращення житлових умов. В Україні на одну людину припадає 20—24 м² житла, тоді як у країнах ЄС — 40—60 м² [9]. На даний момент існує нагальна необхідність поєднати зусилля держави і громадян з метою забезпечення реалізації останніми конституційного права на житло та гідні умови проживання. Саме це визначає важливість і актуальність даної статті.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідження теоретичних та практичних аспектів, особливостей і проблем кооперації та кооперативного руху як в Україні, так і в західноєвропейських країнах знайшли своє відображення в працях вітчизняних науковців С.Г. Бабенка, С.Д. Гелея, В.В. Гончаренка, А. Пантелеймоненка та ін. У контексті нашого дослідження необхідно звернути увагу на публікації науковців, які зробили вагомий внесок у дослідження питань житлової кооперації, а саме, Т. Білобрової, О. Литвина, А. Пантелеймоненка та ін. Попри значну кількість публікацій дані питання висвітлені недостатньо.

МЕТА І ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз і узагальнення досвіду житлової кооперації України. У ході дослідження використовувалися методи аналізу нормативних і документальних джерел інформації, історичний метод.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Розвиток житлової кооперації та створення перших житлових кооперативів в Україні припадає на початок ХХ століття. Їх поява була спричинена високою оплатою за проживання населення в квартирах домовласників, яка досягала 40—50% від їх заробітку. Такі великі видатки за житлові послуги і призвели до появи так званих “будинків на паях”, або, як ще їх називали “товариств квартирновласників”. Ці організації, як правило, діяли на кооперативних засадах і займалися будівництвом

житла для своїх членів. Кошти формувалися з пайових та членських внесків учасників. Одним з перших таких житлобудівних товариств була заснована у 1901 році у Києві “Артіль майстрів та службовців”.

Вже у 1910 році у Києві працювало 18 житлобудівних товариств, з яких 11 встигли побудувати власні будинки. Житлові кооперативи існували не лише у Києві, а й в інших містах України. Зокрема, в Катеринославі діяло Перше Катеринославське домобудівне товариство, в Одесі — Одеське товариство домобудівників [11].

Неабияк почало розгортатись кооперативне будівництво з другої половини 20-х рр. ХХ ст., оскільки житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) забезпечували своїх членів найбільш дешевим і якісним житлом. Проте, скористатися їх послугами могли переважно мешканці промислових регіонів — головним чином, Донбасу, Дніпропетровська, Криворіжжя, а також великих міст — насамперед, Харкова, Києва та Одеси, оскільки саме в цих містах розгоралося кооперативне житлове будівництво. Членами будівельних кооперативів були переважно середньо та високооплачувані робітники.

У 1929 р. було взято курс на залучення до РЖБК низькооплачуваних робітників. Через обмеженість пайових капіталів, кооперативне житлове будівництво залишалося найменш поширеним. Але завдяки державним кредитам його розміри поступово зростали. Так, у 1924—25 рр. частка кооперативного будівництва складала всього 8,4% до суми житлового будівництва по всій Україні. Вже в наступному році цей показник збільшився до 10,3%, а ще через рік — до 18,6% [8]. Але, і як всі інші види кооперативів, житлово-будівельні кооперативи були ліквідовані у 1937 р. І лише у 1970—1980-х рр. відбувся пік їхнього розвитку. 30 червня 1983 р. Верховною Радою Української РСР був прийнятий Житловий кодекс УРСР, який став визначальним у системі законодавчих актів, якими регулюються житлові відносини в Україні. Із змінами і доповненнями він діє і сьогодні.

Як і раніше, переважна більшість громадян на сьогоднішній день не має можливості придбати житло за власні кошти. Основним джерелом фінансування громадянами будівництва житла є кредити, що надаються банками, зокрема іпотечне житлове кредитування. Проте, слід зазначити, що іпотечне житлове кредитування в Україні доступне лише для громадян, рівень доходів яких вищий за середній та високий. На даний час виникла

потреба у пошуку фінансових інструментів забезпечення громадян житлом, альтернативних іпотечному кредитуванню, а також у розробленні відповідних ефективних механізмів державної підтримки громадян.

Реалізація громадянами права на житло шляхом участі у житлових кооперативах здійснюється на підставі Господарського та Цивільного кодексів України. Статтю 94 Господарського кодексу України визнано, що “кооперативи як добровільні об’єднання громадян з метою спільного вирішення ними економічних, соціально-побутових та інших питань можуть створюватися у різних галузях (виробничі, споживчі, житлові тощо)” [2]. А у статті 384 Цивільного кодексу України про “Права житлово-будівельного (житлового) кооперативу та їх членів на квартиру в будинку кооперативу” зазначено, що “будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу — і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником” [3].

Однак, зазначеними законодавчими актами питання щодо статусу житлової кооперації не врегульоване [5].

З січня 2002 р. набув чинності Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” (далі — ОСББ). Проте, ще чимало українців не цілком розуміють, що таке ОСББ, який воно має правовий статус і яку роль відіграє у повсякденному житті [10]. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” визначає термін ОСББ так: “Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об’єднання) — юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна” [4]. Проте, населення України ставиться до них з побоюванням, попри те, що ОСББ має низку переваг, а саме:

- самостійна участь у формуванні свого бюджету, раціональний розподіл фінансів;
- самостійне визначення об’ємів внесків на утримання будинку;
- вибір представників робочих спеціальностей, які робитимуть ремонтні роботи, підрядників (вивезення сміття, дезінфекція і ін.) і умови роботи з ними, вплив на якість послуг, що робляться ними, самостійне визначення черговості робіт по поточному ремонту будинку;
- покращення/оновлення інфраструктури будинку та прибудинкової території;
- повне розпорядження будинком та прилеглою територією в межах закону.

У результаті створення об’єднання співвласників багатоквартирних будинків підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління загальною власністю, покращується житлово-комунальне обслуговування. Однак існують і слабкі сторони самостійного управління, зокрема управлінські функції виконує не фахівець, а в кращому випадку особа, підготовлена на курсах чи семінарах; обсяг надходжень в одному окремо взятому будинку не дає змоги створити ефективну структуру управління і потребує ентузіазму та

самопожертви правління; через невеликий обсяг роботи для персоналу, що обслуговує один будинок, до роботи неможливо залучити кваліфіковані кадри, тож доводиться вдаватися до сумісництва; немає резерву персоналу на випадок хвороби чи відпустки.

Також не можливо придбати й застосовувати сучасні машини та механізми, а на наявні інвентар, інструменти та прилади припадає невелике навантаження; часто буває складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу; незадовільний технічний стан більшості багатопверхових будинків; недосконалість законодавчої бази; необхідність створення юридичної особи та проходження різних бюрократичних процедур, пов’язаних з цим; необхідність укладання контрактів із підрядниками, найманими працівниками; неготовність всіх мешканців будинку до переходу до ОСББ; недобросовісні платники; необхідність ведення бухгалтерії. Разом з цим, деякі недоліки самостійного управління можна скорегувати, скооперувавши зусилля та ресурси сусідніх об’єднань [10].

Слід згадати і такий вид житлових кооперативів, як житлово-орендні кооперативні товариства, що успішно працюють у країнах Західної Європи, таких як Великобританія, Німеччина, Франція та ін. Житлово-орендне кооперативне товариство є об’єднанням громадян з метою оренди житлових приміщень та надання житлової площі у цих будинках в оренду своїм пайовикам. Членами такого товариства є не власники, а орендарі житла. До переваг житлово-орендних кооперативних товариств можна віднести: порівняно низька орендна плата, колективна участь у покращенні житлових умов, перспективи довгострокової оренди, участь у житті місцевої громади та можливість організації самоуправління тощо. Однак, на сьогоднішній день в Україні відсутня практика організації та діяльності житлово-орендних кооперативів. Це викликано рядом причин, зокрема, діяльність житлово-орендних кооперативів не закріплена належним чином на законодавчому рівні; недостатньо поінформоване населення щодо створення кооперативів такого виду тощо [6]. Отже, законодавство України у сфері житлової кооперації потребує удосконалення.

У цьому аспекті варто звернутися до досвіду західноєвропейських країн у сфері житлової та житлово-будівельної кооперації. Так, у Німеччині понад сто років існують будівельно-ощадні каси. З цього приводу Білоброва Т. зазначає, що за час існування системи будівельно-ощадних кас у Німеччині було надано кредитів на суму близько 800 млрд євро і профінансовано 45% придбаного житла (13 млн квартир). На сьогоднішній день будівельно-ощадні каси становлять близько 30% усієї німецької індустрії житла. У Німеччині також широко застосовується державне стимулювання нагромадження власного капіталу на житлове будівництво через надання державних премій. 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 [7].

На сьогоднішній день в Україні склались передумови для розвитку житлової кооперації у формі ощадно-

будівельних кас, про що свідчить:

1. Суттєве згорання обсягів, а часто і недоступність іпотечного кредитування;

2. Житлова кооперація має соціальну орієнтацію, є неприбутковою і максимально орієнтованою на задоволення потреб громадян із середніми та високими доходами;

3. Собівартість житла, збудованого кооперативами, як правило, є нижчою, оскільки не включає в себе спекулятивних націнок за квадратні метри. Таким чином, таке житло за своєю ціною є дешевшим, а отже, і доступнішим.

У той же час 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 відсоток з банківських внесків вищий за інфляцію. Тоді нижчий відсоток з внесків у касах не знецінюватиме гроші вкладника.

2. Відсутність відповідного законопроекту, який би забезпечив надійне та ефективне функціонування такої форми кооперативів [7].

Для розв'язання житлової проблеми Кабінет Міністрів України видав Розпорядження "Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових ощадно-будівельних кас в Україні", метою якої є сприяння розвитку житлової кооперації на основі запровадження житлових ощадно-будівельних кас, що мають великий успіх і багаті історичні традиції у країнах Європи. Згідно цієї Концепції передбачається:

— створення правових та організаційних засад для розвитку житлової кооперації;

— запровадження житлових будівельно-ощадних кас.

Зазначені шляхи сприятимуть створенню умов для формування діяльності таких видів житлової кооперації, як житлові, житлово-будівельні та житлові кооперативи індивідуальних забудовників. З метою визначення правових, організаційних та економічних засад діяльності зазначених кооперативів слід розробити проект Закону України "Про житлову кооперацію", а також проекти нормативно-правових актів, спрямованих на його реалізацію.

Для запровадження житлових будівельно-ощадних кас необхідно на законодавчому рівні встановити порядок залучення у житлові будівельно-ощадні каси коштів громадян, порядок надання та цільове призначення кредитів, які можуть надаватися житловими будівельно-ощадними касами (поліпшення житлових умов вкладників, зокрема будівництво, придбання або реконструкція житлових будинків та квартир у багатоквартирних житлових будинках), а також порядок визначення черговості надання вкладникам кредитів і економічних нормативів житлових будівельно-ощадних кас.

З метою зниження ризиків вкладників повинні бути закріплені обмеження щодо здійснення житловими будівельно-ощадними касами певних видів банківських операцій. Для стимулювання утворення та діяльності житлових будівельно-ощадних кас необхідно визначити механізм державної підтримки.

З метою визначення правових, організаційних та

економічних засад утворення та діяльності житлових ощадно-будівельних кас необхідно розробити проект Закону України "Про житлові ощадно-будівельні каси" та проекти нормативно-правових актів, спрямованих на його реалізацію [5].

ВИСНОВОК

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, необхідно зазначити, що для вирішення сучасної житлової проблеми та з метою покращення умов та рівня життя населення треба спиратися на досвід житлової кооперації західноєвропейських країн, необхідно його узагальнити та реалізувати на практиці.

Література:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — №30. — С.140.

2. Господарський кодекс України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15/page4.

3. Цивільний кодекс України. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page7.

4. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/page.

5. Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових ощадно-будівельних кас в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2010 р. // Урядовий кур'єр. — 2010. — № 44. — С. 14—15.

6. Білоброва Т. О. Розвиток орендної кооперації як спосіб вирішення житлових проблем в Україні. Міжнародний кооперативний рух: генезис та тенденції сучасного розвитку: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, 16—17 лютого 2012 р. — Полтава: ПУЕТ, 2012. — 382 с.

7. Білоброва Т. О. Будівельно-ощадні каси як форма вирішення проблеми забезпечення житлом. / Т.О. Білоброва // Українська кооперація [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrcoop-journal.com.ua/>

8. Житлово-побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920 ті рр. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Piufsp/2007_17/16.pdf

9. Литвин О.Ю. Житлова кооперація Англії та Німеччини на початку ХХ ст. / О.Ю. Литвин // Українська кооперація [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrcoop-journal.com.ua/>

10. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків — можливості, загрози та перспективи. Методичні рекомендації [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.fpsu.org.ua/images/stories/images/2012/may/150512/metodichka_osbb.pdf

11. Фареній І.А. З історії становлення кооперативного руху в Наддніпрянській Україні (друга половина ХІХ — початок ХХ ст.) / Вид-о Черкас. Нац. ун-т ім. Б. Хмельницького, Наук. Тов.-во істориків-аграрників. — Черкаси: Відлуння-Плюс, 2003. — 144 с.

Стаття надійшла до редакції 16.10.2012 р.