

МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

ПОЛТАВСЬКА ДЕРЖАВНА АГРАРНА АКАДЕМІЯ

ЛИТВИН О. Ю., ДОРОГАНЬ-ПИСАРЕНКО Л.О., ШАМОТА Ю.Ю.

**РОЗВИТОК ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ  
ТА МОЖЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО  
ДОСВІДУ В УКРАЇНІ**

Полтава 2014

УДК 332.834.6:94(4)

Л-64

*Рекомендовано до друку вченою радою Полтавської державної аграрної академії, протокол № 18 від 15 квітня 2014 року.*

**Рецензенти:** *В.В. Писаренко*, д.е.н., доцент, завідувач, професор кафедри маркетингу Полтавської державної аграрної академії; *Т.А. Костишина*, д.е.н., професор, завідувач кафедри управління персоналом та економіки праці ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі»; *О.В. Шкурупій*, д.е.н., професор, завідувач кафедри міжнародної економіки ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі»

**Литвин О.Ю., Дорогань-Писаренко Л.О., Шамота Ю.Ю.**

Розвиток житлової кооперації в країнах Європи та можливості використання європейського досвіду в Україні: Монографія. – Полтава: 2014. – 175 с.

## ISBN

Монографія охоплює широке коло питань теорії, історії та практики житлової кооперації другої половини XIX – початку XXI ст. На основі цілого комплексу джерел, значна частина з яких використана вперше, відображено роль житлової кооперації на ринку житла та у світовому кооперативному русі. Представлена еволюція становлення перших житлових кооперативів, тенденції та особливості сучасного розвитку житлової кооперації в європейських країнах, розвиток житлової кооперації в Україні. Основний акцент зроблено на можливостях використання європейського досвіду в удосконаленні житлової кооперації в Україні.

Книга розрахована на викладачів, студентів, а також тих, хто зацікавлений у становленні ефективної житлової кооперації в нашій країні.

ISBN

© Полтавська державна  
аграрна академія, 2014 р.  
© Литвин О.Ю., Дорогань-  
Писаренко Л.О., Шамота  
Ю.Ю., 2014 р.

## ЗМІСТ

с.

## РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1. Проблеми розвитку житлової кооперації у світовій економічній думці .....                 | 4  |
| 1.2. Особливості формування світового кооперативного руху .....                               | 19 |
| 1.3. Місце і роль житлової кооперації на ринку житла та у світовому кооперативному русі ..... | 30 |

## РОЗДІЛ II. РОЗВИТОК ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Еволюція становлення перших житлових кооперативів .....                                     | 42 |
| 2.2. Тенденції та особливості сучасного розвитку житлової кооперації в європейських країнах..... | 59 |
| 2.3. Генезис та розвиток житлової кооперації в Україні .....                                     | 81 |

РОЗДІЛ III. ВИКОРИСТАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ  
В УДОСКОНАЛЕННІ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В УКРАЇНІ

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1. Упровадження західноєвропейської моделі будівельно-ощадних кас ...                   | 105 |
| 3.2. Удосконалення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків ..... | 125 |
| ВИСНОВКИ.....                                                                             | 146 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....                                                          | 149 |

*Сердечна подяка українським та зарубіжним колегам, які надали*

*допомогу у надзвичайно цікавій, але нелегкій роботі. Слова подяки адресуємо колегам В.І. Аранчій, А.О. Пантелеймоненку, В.В. Гончаренку, кожен з яких зробив важливий внесок у створення цієї книги. А надані ними матеріали допомогли повніше розкрити обрану тему.*

*Автори*

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ

#### 1.1. Проблеми розвитку житлової кооперації у світовій економічній думці

Багаторічний вітчизняний та зарубіжний досвід житлової кооперації є особливо актуальним для України сьогодні, в умовах пошуку дієвих механізмів для забезпечення громадян новим і якісним житлом, утримання його та прибудинкових територій у належному стані. Цей досвід відображений у численних джерелах та спеціальній літературі.

Передусім охарактеризуємо праці вітчизняних учених щодо розвитку житлової кооперації в Україні. Беручи за основу періодизацію сучасного українського дослідника кооперативного руху А.О. Пантелеймоненка, яка висвітлює проблеми розвитку сільськогосподарської кооперації [172, с. 15], можна запропонувати аналогічну, що відображає специфіку вітчизняних публікацій щодо житлової кооперації, значною мірою пов'язану із змінами у державній економічній політиці. Названа періодизація умовно охоплює чотири основні періоди:

- I-й – описово-пропагандистський (кінець XIX – початок XX ст.);
- II-й – політизації ідеї житлової кооперації (20-і – кінець 30-х рр. XX ст.);
- III-й – інструкційно-статистичний (60-і – кінець 80-х рр. XX ст.);
- IV-й – науково-аналітичний (з початку 90-х рр. XX ст.).

Основу першого періоду складають праці вітчизняних дослідників дорадянської доби, другого і третього – опубліковані результати досліджень науковців радянського періоду, а четвертого – вітчизняні публікації кінця ХХ – початку ХХІ ст.

Описово-аналітичний період є особливо яскравим у історіографії житлової кооперації. Він відображає складні процеси становлення й перші здобутки кооперативних житлово-будівельних товариств, і характеризується науковими працями, що, без перебільшення, можна назвати класикою кооперативної думки. До їх числа належать роботи В. Бородаєвського, М. Бройдо, К. Вебб, М. Гібнера, Е. Левіна, О. Меркулова, Д. Полупанова, Л. Щеглової та ін. [10; 11; 18; 29; 113; 144; 182; 183; 231].

Важливим джерелом для аналізу стану житлової кооперації Англії кінця ХІХ – початку ХХ ст. є робота К. Вебб «Мирный переворот в экономической жизни. Кооперация в Великобритании», видана у 1910 р. [18]. Автор дослідила три варіанти кооперативного будівництва, детально описала діяльність найбільш відомих житлово-будівельних товариств, навела цікаві статистичні дані. М. Бройдо у своїй аналітичній статті «Строительная кооперация на Западе» (1911 р.), дав характеристику різних моделей житлово-будівельних кооперативних організацій Англії початку ХХ ст. [11, с. 67].

Важливу інформацію про житлову кооперацію Німеччини названого періоду можна отримати з праці М.П. Гібнера «Система кооперации», опублікованої у 1911 р. у Москві [29]. Автор відобразив процес будівництва житлового будинку від придбання місця і складання архітектурного плану до передачі жилого приміщення члену кооперативного товариства. Він проаналізував можливі джерела залучення капіталу до житлово-будівельного кооперативу, порівняв розвиток житлової кооперації у Німеччині та Англії, підтвердив свої висновки відповідними статистичними даними.

Відомий російський дослідник кооперативного руху у галузі житлового будівництва початку ХХ ст. Д. Полупанов, у 1915 р., у своїй статті

«Кооперативное движение на Западе (Французская строительная кооперация)» звернув увагу на причини досить високого рівня розвитку французької житлової кооперації, називаючи найважливішими з них – сприятливу державну політику і житлове законодавство [183]. Автор вважав, що сприяння житловій кооперації з боку держави було викликане не тільки необхідністю вирішення житлового питання, але і потребою зменшити соціальну напругу у середовищі робітничого класу. Дослідник на конкретному прикладі показав усі фінансові витрати члена кооперативного товариства, доводячи переваги такого механізму забезпечення громадян житлом.

В іншій праці «Квартировладельческая кооперация» (1915 р.) Д. Полупанов здійснив аналіз причин виникнення квартирновласницьких (житлових кооперативних) товариств у Російській імперії на початку XX ст. [182]. Названі причини полягали у тому, що будинки, збудовані житловими товариствами, вигідно відрізнялися своїм благоустроєм та новітнім обладнанням (ліфти, пральні, сушилки, централізована вентиляція тощо). Автор стверджував, що у будинках, збудованих кооперативними товариствами, квартири були прилаштовані до потреб і побажань майбутніх власників. Перераховуючи переваги житлових кооперативів, Д. Полупанов об'єктивно писав і про наявні проблеми – дорожнечу квартир і відсутність дешевих кредитів. Дослідник, підтверджуючи свої висновки, наводив ціни на кооперативні квартири у Петрограді, схему виплат, суми першого внеску та щорічних платежів, умови іпотечного кредитування, аналізував джерела кредитів у Європі. Подальший розвиток житлової кооперації, на думку автора, має визначатися вирішенням питання пошуку «дешевого» кредиту і розширенням прав учасників будівельного товариства.

Оцінку стану розвитку житлової кооперації у Російській імперії надає дослідження Товариства Споживчих товариств півдня Росії, що було опубліковане 1918 р. у Харкові [234]. Ця ж тема була предметом дослідження О. Меркулова і знайшла своє відображення у публікації «Кооперативное

движение в России» [144].

Аналіз розвитку кооперативного руху у країнах Західної Європи зробили В. Бородаєвський у науковій праці «Кооперация среди славян» (1912 р.) та Л. Щеглова – у статті «Кооперативное движение на Западе (кооперативная жизнь в Западной Европе)», опублікованій у першому номері журналу «Вестник кооперации» за 1915 р. [10; 231].

Другий період вивчення проблем житлової кооперації, який умовно можна назвати «періодом розвитку ідеї житлової кооперації», представлений численними працями радянських дослідників. При цьому, слід зазначити, що після закінчення громадянської війни, шукаючи вихід із житлової кризи, радянська влада поступово почала впроваджувати у життя різні форми житлово-будівельних кооперативів.

19 серпня 1924 р. ЦВК СРСР та Раднаркомом була прийнята Постанова «Про житлову кооперацію». Перші успіхи на цьому шляху, навіть, змусили владу дозволити активно розповсюджувати спеціальні наукові дослідження і журнали, присвячені житловій кооперації, зокрема «Кооперативне житло», «Житлова кооперація України», «Кооперативний бюлетень». Аналіз публікацій таких науковців, як А. Власик, С. Драгоманів, Ф. Друзь, С. Корнгольд, Ю. Ларин, І. Панченко, К. Решетар, Є. Штандель, надав інформацію про стан і основні напрями розвитку житлової кооперації у 20-х рр. XX ст. в УСРР [20; 57; 58; 100; 111; 177; 195; 230].

Важливий висновок про можливість вирішення житлової проблеми за допомогою кооперації зробив С. Драгоманів у публікації «Кооперація і житлове питання», що побачила світ у 1919 р. [57]. На основних деталях положення про житлово-споживчу кооперацію зупинився Є. Штандель в однойменному дослідженні, опублікованому в 1924 р. у журналі «Кооперативний бюлетень» [230]. С.Г. Корнгольд у науковій статті «Тернистим шляхом», що була надрукована в 1925 р. у журналі «Кооперативне житло», висвітив перші непрості кроки житлової кооперації, охарактеризував нормативно-правові документи, що були прийняті

радянською владою [100].

Велике науково-практичне значення для аналізу розвитку кооперації має статистична інформація. Так, у журналі «Житлова кооперація» періодично наводилися, так звані, «контрольні цифри» системи житлової кооперації [96; 97], журнал «Робітник» розміщував матеріали про денационалізацію будинків і передачу їх кооперативам [47], звіти окружних органів влади про роботу комунального господарства [84]. Журналісти місцевого часопису «Робітник Полтавщини» аналізували причини житлової кризи та можливі заходи протидії їй [188], досвід роботи житлових кооперативів Полтавщини [22; 137].

Соціальний склад членів робітничих житлово-будівельних кооперативів, динаміку зростання кооперативного житлового будівництва в Україні, роль державного кредитування аналізували А. Власик у публікації «Про передачу більшої частини житлового будівництва у промисловості житлобудкооперації» та Ф. Друзь у праці «Житлова кооперація України до десятої річниці Жовтневої революції», що були опубліковані в 1927 р. у журналі «Житлова кооперація України» [20; 58]. Здобутки житлової кооперації, приурочені до десятої річниці «жовтневої революції» висвітлив Ю. Ларін [111].

Саме з цих, перших кроків радянської влади, наукових робіт, присвячених житловій кооперації, починається процес поступової політизації ідеї житлової кооперації. Деяке покращення умов проживання людей пояснювалося не перевагами кооперації, а «заслугами» політичної системи, «мудрістю» партійних і радянських керівників. Центральний комітет комуністичної партії України почав давати вказівки, як організовувати перевибори органів управління «житлокоопів», проводити безпосередню роботу серед членів кооперативів [137; 177].

Крім того, більшість вітчизняних дослідників, вимушено підлаштовуючись під позицію партійно-державного керівництва, аналізували переважно «ключові», «соціально-значимі», «схвалені партією» напрями

наукових пошуків та розробок. І, якщо у 20-і – на початку 30-х рр. XX ст., у роки підйому житлової кооперації, ця тема привертає увагу науковців, то після заборони житлово-будівельних кооперативів, згідно Постанови РНК СРСР «Про збереження житлового фонду і покращення житлового господарства в містах» від 17.10.1937 р. [197], протягом двох десятиліть про житлову кооперацію не згадувалося ні у державних документах, ні у наукових працях.

Третій із названих періодів можна назвати «інструкційно-статистичним» (тривав з 60-х до кінця 80-х рр. XX ст.) Він розпочався у 60-х рр. XX ст., після відновлення у СРСР житлової кооперації. Зміна державної політики щодо цього виду кооперації втілювалася у низці урядових документів (Постанова Ради Міністрів СРСР «Про житлово-будівельну та дачно-будівельну кооперацію» 1958 р. [103], Постанова ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР «Про індивідуальне і кооперативне житлове будівництво» 1962 р. [197], а також Постанова Ради Міністрів СРСР «Про подальший розвиток кооперативного житлового будівництва 1964 р. [170, с. 5]).

Це стимулювало вітчизняних науковців до певного поживлення досліджень, присвячених житловій кооперації. Але, опубліковані праці, як правило, обмежувалися енциклопедичним визначенням основних понять, пов'язаних із житлово-будівельними кооперативами [72], правовими аспектами їхньої діяльності (наприклад, праці С.Н. Ландкофа, Т.Н. Лісніченко. А.М. Фельдмана «Житлове та житлово-будівельне законодавство» [109], М.А. Голодного, Г.С. Сиволобової, І.С. Будзиловича «Коментар до Положення про порядок надання житлової площі в Українській РСР» [33]), будівельно-технічними нормами (Довідник «Організація кооперативного житлового будівництва» за ред. А. Зубкова [77]), інструкціями та рекомендаціями («Інструкція по фінансуванню і кредитуванню кооперативного житлового будівництва» [79]), або простою констатацією кількості будинків і квадратних метрів житла, введених у експлуатацію за допомогою житлової кооперації [60; 189; 199].

У 80-х рр. було прийнято дві важливі Постанови Ради Міністрів СРСР. Перша з них – «Про житлово-будівельну кооперацію» від 19.08.1982 р. із змінами і доповненнями, внесеними Постановами Ради Міністрів від 23.05.84 р., 05.07.85 р., 19.01.89 р., 26.09.90 р. [156]. Друга Постанова – «Про заходи щодо прискорення розвитку житлової кооперації» від 31.03.1988 р. [197] із змінами і доповненнями від 13.01.89 р., 29.03.90 р., 26. 09. 90 р. [103] Проте ґрунтовних наукових робіт, присвячених темі житлової кооперації, в останні роки існування радянської влади не було опубліковано.

І лише з 90-х рр. ХХ ст., з початком четвертого періоду вивчення проблем житлової кооперації, який можна назвати «науково-аналітичним», з'явилися незаідеологізовані наукові праці. Їх умовно можна поділити на дві групи: перша – дослідження, присвячені пошуку ефективних моделей утримання будинків та прибудинкових територій на належному рівні, (розглядається саме житловий аспект кооперації), друга – наукові праці, присвячені аналізу можливих механізмів забезпечення громадян новим житлом за допомогою житлово-будівельної кооперації.

Серед опублікованих робіт спеціалістів, які досліджували діяльність житлових кооперативів слід згадати праці М. Близнакової, М. Галянтича, С. Гладкого, О. Вязової, Л. Лазарової, Л. Макашева, О. Мовчана, А. Правдіченко, І. Фаренія [6; 26; 30; 80; 108; 140; 141; 149; 187; 222]. Період зародження житлової кооперації у Наддніпрянській Україні висвітлив І. Фареній [222]. О. Мовчан у своїй науковій публікації звернув особливу увагу на вкрай незадовільні житлово-побутові умови та низький рівень комунального обслуговування робітників промислових регіонів України у 20-і рр. ХХ ст. На основі здійсненого аналізу було зроблено висновок про те, що саме це стало однією з основних причин запровадження владою житлової кооперації [149]. С. Гладкий у своїй монографії «Кооперативне законодавство УСРР 1920-х років як явище правової реальності» зробив аналіз нормативно-правових документів зазначеного періоду, що були прийняті для підтримки названого виду кооперації [30]. Правові аспекти

проблеми залучення коштів фізичних осіб у житлове будівництво дослідив А. Правдіченко [187]. М. Близнакова висвітила розвиток житлового будівництва у Радянському Союзі у роки нової економічної політики (з 1921 по 1927 рр.) [6]. Тернистий шлях житлової кооперації, часи її розквіту та повної заборони проаналізували М. Лебедев, О. Вязова, В. Кабанов [82; 78; 99]. П. Черевко розглянув проблеми правового регулювання створення житлово-будівельних кооперативів в Україні [227]. М. Галянтич у навчальному посібнику «Житлове право України» проаналізував основні положення тих нормативно-правових документів, що регламентують діяльність житлової кооперації [26]. Я. Карп'як звернув увагу на організаційно-економічні аспекти функціонування житлово-будівельного кооперативу [88], а О. Назарбаєва – на особливості бухгалтерського обліку у ЖБК [152]. Н. Павленко у своєму дослідженні підняла гостру тему зловживань і розкрадання власності у житлово-будівельних кооперативах [168].

При цьому, слід підкреслити, що окремі вітчизняні вчені акцентують увагу на важливості всебічного вивчення міжнародного досвіду організації і діяльності різних форм житлової кооперації. Так, на цьому аспекті зосередила увагу Т. Кутакова [106]. І. Строкань у своїй публікації проаналізувала досвід управління житлово-комунальним господарством польського міста Краків [208]. С. Семенов та О. Шебаршина узагальнили позитивний досвід об'єднань співвласників житла Франції [200]. І. Єфіменко у науковій праці «Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом» висвітлює ефективне функціонування таких об'єднань у країнах Європейського Союзу, наголошуючи на можливості і необхідності переймати і використовувати їх кращі здобутки [66].

Розумінню «основних віх» розвитку житлової кооперації та міжнародної економічної інтеграції сприяють фундаментальні праці з економічної історії, історії економічної думки, міжнародних економічних відносин – «Історія економіки та економічної думки» В. Ковальчука, М. Лазаровича, М. Сарая [93], підручники за редакцією Б. Лановика,

З. Матисякевича, Р. Матейко «Економічна історія України і світу» [110], Л. Горбача, О. Плотнікова «Міжнародні економічні відносини» [36], монографії І. Фаренія «Кооперативний рух у Наддніпрянській Україні в другій половині XIX – на початку XX століття» [222] та М. Якименка «Переселенський рух у Наддніпрянській Україні в роки столипінських реформ (1906-1913 рр.)» [235].

Важливими для розуміння сутності, принципів, механізму житлової кооперації, її місця у світовому кооперативному русі є праці, присвячені історії, теорії та природі кооперації. Серед них, слід назвати, ґрунтовну працю С. Гелея і Р. Пастушенко «Теорія та історія кооперації», фундаментальну роботу К. Вахітова «Кооперация. Теория, история, практика», статті А. Пантелеймоненка «До питання про визначення сутності понять «кооперація» та «кооператив» у працях представників світової кооперативної думки», «Третій сектор: кооперативи як особлива форма неприбуткових організацій», В. Гончаренка «Неприбуткова природа кооперативних форм господарювання» [27; 16; 171; 173; 35].

Окремо слід згадати дослідження житлової кооперації країн Західної Європи та України А. Пантелеймоненка. Важливе значення мають його праці «Становлення та розвиток житлової кооперації Німеччини» [174], «Становлення і розвиток житлової кооперації у Великобританії» [175], «Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні» [170].

Вдалою і, чи не єдиною, спробою комплексного аналізу перспектив орендної кооперації та можливостей використання європейського досвіду є наукова публікація Т.О. Білобрової «Розвиток орендної кооперації як спосіб вирішення житлових проблем в Україні» [5].

З 2001 р., тобто з часу прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», у розвитку вітчизняної житлової кооперації розпочинається новий етап, пов'язаний із запровадженням в життя нового механізму утримання будинків та прибудинкових територій – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Зазначене

об'єднання є аналогом успішно функціонуючих за кордоном кондомініумів. На жаль, протягом десяти років ця тема цікавила, переважно, обмежене коло науковців. І лише з 2011 р., коли Президентом України було чітко визначено, що курс на створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є одним із найважливіших напрямів реформування житлово-комунальної галузі, до процесу роз'яснення переваг ОСББ активно підключилися представники органів державної влади, громадських організацій, журналісти, фахівці-практики. Серед великого розмаїття робіт, передусім, слід виділити колективну працю В. Кукси, Г. Онищука, М. Руля, Г. Семчук, В. Чернявського «Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового сектора», що правильно і точно визначила перспективи розвитку житлово-комунальної сфери на майбутні роки [205].

Важливо також згадати посібники, підготовані керівниками ОСББ, науковцями-викладачами провідних вищих навчальних закладів м. Києва. Ще у 2000 р. громадською організацією «Центр сприяння житловим і муніципальним реформам» було видано «Довідник керуючого справами ОСББ» [53]. У 2007 р. група авторів М. Кальтагейсер, Н. Лисенко, В. Погорелова, К. Сафіуліна, В. Святоцька, Г. Соколюк видали практичний посібник «Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [206]. У цьому ж році фахівцями столичного Інституту місцевого розвитку А. Бабак, Д. Левицьким, Н. Лисенко, В. Погореловою та В. Руденко було підготовлено і опубліковано практичний посібник «Управління житловим будинком» [217]. У зазначених працях висвітлюється цілий комплекс питань: цивільно-правові засади створення та функціонування ОСББ, установчі документи, порядок реєстрації, органи управління, укладання договорів про надання послуг, технічне обслуговування та капітальний ремонт будинку, кошторис надходжень і витрат, питання обліку та звітності тощо. Вдалим прикладом міжнародного співробітництва щодо комплексного аналізу проблем становлення ОСББ є

посібник, підготовлений В. Погорєловим, Д. Левицьким, Р. Кундриком, Т. Кіщук, Е. Козиною в рамках проекту Агенства США з міжнародного розвитку USAID «Реформа міського тепло-забезпечення в Україні» [62].

Система управління проектами реформування і розвитку житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків знайшла відображення у дисертації В. Гаєвської [25], а дисертація О. Лебедевої присвячена правовому регулюванню кооперації у сфері житлових відносин [112].

Ряд авторів у своїх наукових працях, розглядають окремі аспекти діяльності ОСББ. Так, Г. Урусова у публікації «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: правові засади діяльності» [218], С. Єфімов у роботах «Юридичні аспекти створення та діяльності житлово-будівельних кооперативів» і «Співвласникам багатоквартирних будинків на замітку» зосередили увагу на юридичних питаннях [68; 67]. Т. Мірза порівнює організаційно-правові засади функціонування житлово-будівельних кооперативів і об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, знаходячи при цьому багато спільного [148]. Це питання є предметом дослідження і Д. Крупника – автора аналітичного матеріалу під актуальною назвою «Чим має керуватись у своїй діяльності житловий кооператив і чим він відрізняється від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [104]. Заочно полемізує із вищезазначеними науковцями, відстоюючи право на життя ЖБК І. Львова [138].

Проблеми оподаткування, майнові аспекти діяльності ОСББ проаналізовані багатьма вченими. Серед них, О. Корніюк у своїй статті «ОСББ. Майнові та податкові аспекти» [101], В. Матвєєва у роботі «Діяльність та оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» [142].

Труднощі при утворенні об'єднань і на початковому етапі їх функціонування висвітлюють багато авторів. Це, зокрема, М. Гура у публікаціях «Організаційні та правові питання створення і діяльності

об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» [42] та «Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні» [43], А. Єсипенко у праці «Створення і функціонування ОСББ» [65], С. Дем'янець у науковій статті «ОСББ: правове регулювання створення та діяльності» [46]. Цій же темі присвятили свої роботи В. Гавриленко [23], С. Сидорук [202], С. Борис [9].

Необхідні умови для успішного створення та функціонування ОСББ визначають М. Данилюк, В. Мельничук, І. Мельничук [45]. Над можливою альтернативою ЖЕДам у формі ОСББ розмірковують Л. Ісакова у публікації «Альтернатива ЖЕКу» [81] та М. Глотов у праці «Чи можливі альтернативи у пошуках сучасних шляхів вирішення проблем утримання багатоквартирних будинків?» [31]. На перевагах ОСББ наголошує вже раніше згаданий Н. Гура, порівнюючи роботу ЖЕДів та ОСББ [44]. Р. Василь також вважає що саме оновлені ОСББ прийдуть на зміну ЖЕДам [15]. Т. Монтян надає свої пропозиції відносно того, як організувати ефективне управління багатоквартирним будинком [151]. Авторське бачення процесів функціонування названих об'єднань, переконання у їх необхідності і перспективності висловлює Н. Єрмакова у праці «Сам собі господар, або основні аспекти створення та роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» [64]. А В. Погорелова розробила презентацію створення та розвитку ОСББ [185].

Зазначені питання останнім часом викликають жваві дискусії не тільки в наукових колах, а й серед представників громадськості, на сторінках центральних і регіональних періодичних видань. Так, О. Брусенський висвітлює проблеми у стосунках представників влади і правоохоронних органів з ОСББ [12], розвінчує міфи, що з'явилися навколо ОСББ [13], В. Цебрій аналізує причини низьких темпів створення ОСББ у м. Полтаві [225] та відстоює думку, що розвиток об'єднань, їх подальша доля в значній мірі залежать не від дій чиновників і науковців, а від сприйняття цього різновиду житлової кооперації безпосередньо квартирновласниками [224].

Глибокий аналіз досвіду ОСББ дав підстави багатьом дослідникам, зокрема, В. Дорофієнко зробити висновок про те, що створення та успішне функціонування зазначених об'єднань є основою реформування управління житлово-комунальним господарством України [54]. Такий висновок є цілком справедливим. Його підтверджує на основі власних спостережень М. Городній в публікації «Перехід до системи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків допоможе витягнути з прірви таку проблемну галузь, як ЖКГ» [37]. Подібну точку зору має і Г. Соколюк, яка стверджує, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є найбільш ефективною формою управління житловим фондом [204].

Другий стратегічний напрям житлової кооперації – будівельний, пов'язаний із затвердженням Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» від 17.02.2010 р. [193]. Слід відзначити, що успішна діяльність будівельно-ощадних кас у європейських країнах висвітлювалася у наукових журналах і до появи вищезазначеного Розпорядження. Слід згадати публікацію П. Єщенко та Л. Чубука «Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах» [69]. Названі автори детально розглядають діяльність житлових будівельно-ощадних кас у Німеччині, Австрії, Франції, Угорщині, Чехії, Словаччині. Також аналізують системи будівельних заощаджень, типові умови контрактів будівельно-ощадних кас, різні способи фінансування, державну підтримку у формі надання податкових пільг та премії на заощадження.

Всебічний аналіз проблем, пов'язаних з фінансуванням житлового будівництва і можливістю використання механізму європейських будівельно-ощадних кас здійснила у своєму дослідженні «Будівельно-ощадні каси – ефективний механізм системи фінансування будівництва житла» Ю. Суркова [209]. Особливо слід підкреслити науково-практичну цінність роботи російського дослідника Н. Пастухової «Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ» [178]. Автор розробила рекомендації щодо

використання таких програм у роботі комерційних банків. Тема контрактних заощаджень піднімається також у науковій статті О. Вербової «Національна ощадна справа та будівельне кредитування в Західній Україні у міжвоєнний період» [19]. Тут висвітлюється розвиток житлової кооперації на західноукраїнських землях в умовах міжвоєнного польського режиму (1918-1939 рр.). Кооперація здійснювалася міщанським Союзом Кредитовим у формі «будівельного щадництва», була схожа на діяльність житлових будівельно-ощадних кас, мала значний успіх, створила економічний фундамент національного самозбереження. Проте, наукових праць із зазначеної тематики до 2010 р. було небагато і вони цікавили обмежене коло фахівців.

Саме Розпорядження Кабінету Міністрів «Про схвалення концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» дало справжній поштовх для наукових досліджень даного питання. Про позитивний досвід діяльності будівельно-ощадних кас у країнах Європи і можливості його застосування розповідають З. Блок в праці «Будоощадкаси: заощадження – в каси, іпотеку – в маси» [7], О. Дмитрієва у роботі «Гроші – в каси, квартири – в маси» [52], Л. Скабеліна у науковому дослідженні «Будоощадкаси: досвід інших країн» [203].

Також, надзвичайно цікавою для вивчення можливостей використання в Україні європейського досвіду запровадження будівельно-ощадних кас є публікація С. Ірхіної «Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні» [86].

Російський досвід контрактних заощаджень наводять І. Грачев [39] та Е. Тихонов [212]. Проблеми розвитку будівельно-ощадних кас в Україні аналізує в однойменній публікації Т. Білоброва [4]. Цю тему у своїй науковій статті «Організаційно-економічні аспекти формування системи житлових будівельних заощаджень в Україні» розкриває і А. Кошева [102].

На жаль, за темпами підготовки до впровадження житлових будівельно-ощадних кас Україна суттєво відстає не тільки від провідних

країн Західної Європи, але й від деяких наших сусідів, пострадянських держав, передусім Російської федерації та Казахстану. Тому аналіз нормативно-правових документів, матеріалів наукових і періодичних видань, щодо діяльності будошадкас у цих країнах, надає можливості швидше і без помилок перейняти позитивний досвід. У цьому зв'язку, слід згадати Закон Республіки Казахстан «Про житлові будівельні заощадження в Республіці Казахстан», доповідь академіка РАН В.М. Полтеровича «Створення масової іпотеки в Росії: проблема трансплантації» на Міжнародній науковій конференції в Санкт-Петербурзі [157; 160; 181].

Цілком закономірно, що тема житлової кооперації є актуальною не тільки для вчених з країн СНД, але й для дослідників з країн Центральної та Західної Європи. Так, питання будівельних заощаджень та державного стимулювання вкладників житлових будівельно-ощадних кас піднімає П.Оравек у праці «Building savings and government bonuses» [265]. Різні моделі житлового фінансування досліджує Дж. Хиджедес у книзі «Housing finance: New and Old Models in Central Europe. Russia and Kazakhstan» [254]. Б.Феарберн у науковій роботі «The Meaning of Rochdale: The Rochdale Pioneers and the Cooperative Principles» [250] аналізує діяльність одного з перших англійських житлових кооперативів «Товариства піонерів Рочдейлю» та його значення. В. Фогт досліджує діяльність першого класичного німецького кооперативу такого типу – «Житлово-будівельного кооперативу у Гамбурзі» («Hauserbau-Genossenschaft zu Hamburg») [256]. Г. Херкнер та В.Крюк описують складну ситуацію із забезпеченням німецьких робітників житлом у середині XIX ст. та визначають передумови до активного розвитку житлово-будівельної кооперації у Німеччині [255; 262]. Важливими для написання даного дисертаційного дослідження є також декілька американських наукових праць. Серед них – книга Е. Дейненберг «Get your own home (the co-operative way)» – «Отримати ваше власне житло (кооперативний шлях)», що вийшла у м. Нью-Йорк (США) у 1949 р. Завдячуючи своїй значимості, вона була у 2006 р. переведена в електронний

вигляд, в рамках проекту, що здійснювався за рахунок фінансової підтримки корпорації «Майкрософт». Це справжня енциклопедія житлової кооперації, де розглядається історія кооперації, кооперативні (рочдейльські) принципи, розвиток кооперації в Європі, Південній Америці, Африці, Азії, Сполучених Штатах Америки. Висвітлюються перші закони про кооперацію, види кооперативів, діяльність американської Кооперативної Ліги. Особливе місце у книзі відведене житловій кооперації, виділяються типи житлових кооперативів, аналізуються джерела їх фінансування, описуються успішно функціонуючі житлові кооперативи [245]. Корисними для розуміння розвитку кооперативного руху у Франції та Італії в 20-х рр. XX ст., діяльності кооперативних будівельних товариств («building societies») є наукова праця О. Розфелда «Impressions of the co-operative movement in France and Italy» («Враження від кооперативного руху у Франції та Італії») [270]. Сутність кооперації та умови її виникнення висвітлюють П. Редферн у дослідженні «Co-operation for all» («Кооперація для всіх») [268] та С. Пейрс – «Co-operative housekeeping» («Кооперативні домашні справи») [266].

Таким чином, проблеми розвитку житлової кооперації є одними з найбільш актуальних для економічної науки. Вони активно досліджуються провідними науковцями країн Європи упродовж XX – початку XXI ст. Проте, у сучасній українській економічній літературі тема житлової кооперації не знайшла комплексного відображення, а цінний європейський досвід у працях вчених висвітлено фрагментарно, лише в окремих аспектах.

## **1.2. Особливості формування світового кооперативного руху**

Світовий (міжнародний) кооперативний рух як унікальне суспільно-економічне явище зародився понад півтора століття тому. Його початковий етап припадає на 40-50 рр. XIX століття. Саме у цей час у Західній Європі почали успішно діяти кооперативні товариства споживачів і виробників, що стали своєрідною реакцією населення різних країн на економічні та соціальні

наслідки переходу до капіталізму.

Визначимо основні причини, що обумовили появу кооперативного руху, який вже на початку XX ст. набув світового значення. По-перше, мало місце бурхливе зростання міського населення, що, цілком закономірно, супроводжувалося значним збільшенням попиту на споживчі товари, кредитні ресурси, житло тощо. А перевищення попиту над пропозицією в умовах ринку призводило до зростання цін. По-друге, було характерним відставання темпів розвитку сфери послуг від темпів зростання великої промисловості. По-третє, значна частина власників фабрик і заводів нав'язували робітникам видачу заробітної плати товарами з, так званих, «фабричних» крамниць. По-четверте, кустарі, ремісники і селяни відчували гостру потребу у коштах для розвитку своєї господарської діяльності [17, с. 49].

Всі вищеназвані чинники створювали ідеальні умови для процвітання бізнесу різного роду посередників (торгівельних, фінансових, на ринку житла тощо). Вартість послуг посередників була необґрунтовано високою. Тому кооперативи склали реальну альтернативу нецивілізованому бізнесу приватних посередників (ця особливість обумовлювала їх дієвість на всіх етапах розвитку).

Базовою для таких економічних організацій стала ідея об'єднання групи осіб з метою вирішення певної, актуальної для неї економічної проблеми: відсутності необхідних за ціною і якістю товарів, кредитних ресурсів, житла, можливостей щодо вигідного збуту виробленої особисто товарної продукції. Так, наприклад, споживчі кооперативи організовували прямі гуртові закупки для своїх членів; сільськогосподарські, відповідно, «прямий» збут виробленої сільськогосподарської продукції; кредитні кооперативи об'єднували для взаємовигідної співпраці «напрямую» вкладників і позичальників, а житлові – створювали всі умови, для отримання їх членами житла належної якості за цінами на рівні собівартості. Цілком очевидно, що такі організації, які надавали економічні переваги, отримали широку популярність серед

пересічних громадян.

Зі збільшенням кількості кооперативів, що, як правило, було пов'язано із складним економічним становищем громадян, дедалі більше розвивалася співпраця між ними. В останні десятиріччя XIX ст. у країнах Західної Європи почали утворюватися регіональні та національні кооперативні об'єднання (асоціації, спілки). Цілком закономірно, що першими серед таких організацій, були об'єднання споживчих кооперативів, адже, саме вони започаткували кооперативний рух.

Так, наприклад, у Великобританії в 1863 році було засноване Кооперативне оптове товариство, в 1868 р. – Шотландське кооперативне оптове товариство, у 1869 – Британський кооперативний союз; у Швеції в 1869 р. почав діяти Шведський оптовий кооператив [243, с. 114]. «Союзні» кооперативні організації сприяли зміцненню позицій кооперативів на ринку, лобіювали їх інтереси. У такий спосіб формувалися дво- та трирівневі національні кооперативні системи (рис. 1.1 та 1.2).

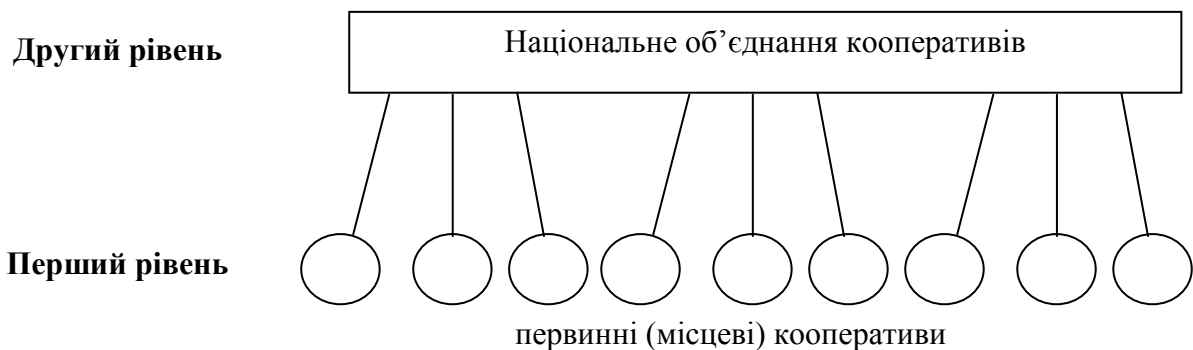


Рис. 1.1. Модель дворівневої кооперативної системи

Складено авторами на основі [34].

Поступово зв'язки між кооперативами у межах окремо взятої національної системи вийшли на новий рівень – кооперативний рух почав набувати міжнародного характеру. Це відбувалося в силу типовості економічних проблем споживачів і дрібних виробників незалежно від країни.



Рис. 1.2. Модель трирівневої кооперативної системи

Джерело: [34, с. 38].

Співпраця між національними кооперативними системами відкривала взаємовигідні можливості щодо обміну досвідом. З цього приводу, слід зазначити, що вже у 1869 р. на Лондонському конгресі 112 кооператорів прийшли до висновку про необхідність створення міжнародної кооперативної організації [169, с. 41]. Концепція майбутнього «союзу» активно обговорювалась у ході проведення багатьох наступних конгресів. Тривалий підготовчий процес завершився 19 серпня 1895 р., коли лідери найбільш активних кооперативів та їх об'єднань з Бельгії, Великобританії, Голландії, Данії, Італії, Сербії, Угорщини, Франції, Швейцарії (всього понад 200 осіб) зібралися у Лондоні на Перший міжнародний кооперативний конгрес. У ході його проведення було прийняте історичне рішення про створення Міжнародного кооперативного альянсу (МКА, англ. International Co-operative Alliance – ICA) [169, с. 49; 263]. У затвердженому статуті Альянсу зазначалося, що він заснований «з метою підтримки кооперації». У резолюціях цього конгресу підкреслювалась важливість створення спеціалізованих спілок, які б об'єднували споживчі, виробничі, житлові та кредитні товариства. Також було вирішено у подальшому, «час від часу», проводити конгреси Міжнародного кооперативного альянсу у різних країнах

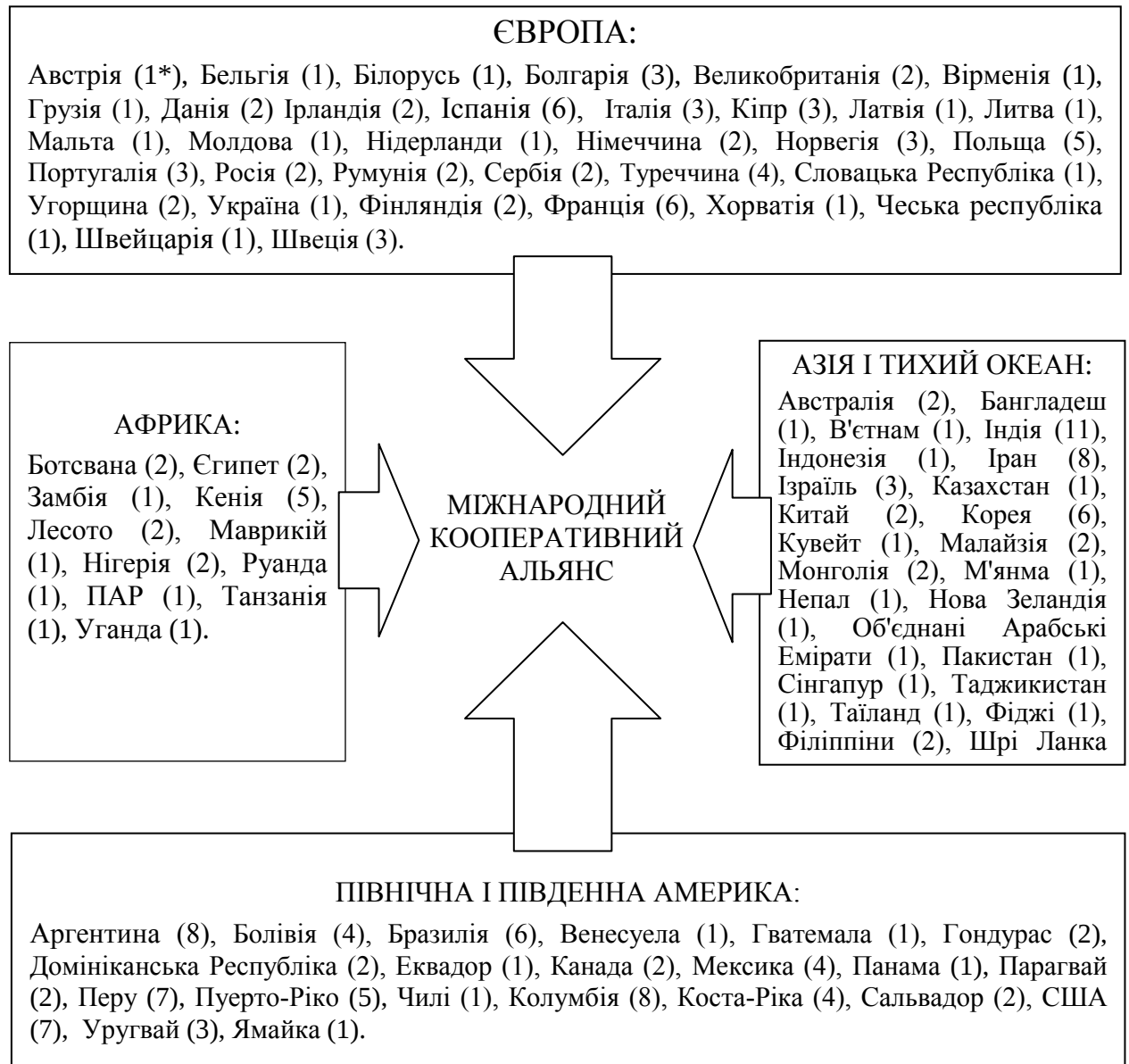
Європи (а пізніше і світу) [251, с. 386].

Новостворена організація в основу своєї діяльності поклала принцип відкритості («відкритих дверей») щодо вступу нових членів. Тому, вже на наступному Міжнародному кооперативному конгресі, у 1896 р., до неї приєдналися кооператори Німеччини та Росії [169, с. 51-52]. При цьому, слід зауважити, що процес зростання кількості членів МКА продовжувався і у наступні роки. А сам світовий кооперативний рух набував дедалі більшого розмаху у складні періоди економічних потрясінь (світові війни, економічні кризи тощо).

Сьогодні Міжнародний кооперативний альянс, як представницька організація, знаходиться у центрі світового кооперативного руху. При цьому, слід зазначити, що діяльність МКА тісно пов'язана з його розвитком, а характеристики членства відображають масштабність світового кооперативного руху. Підтвердженням є той факт, що станом на початок 2013 р. членами Міжнародного кооперативного альянсу є 271 кооперативна організація (як правило, з національним статусом, до якої входять кооперативи першого рівня) з 96 країн світу. МКА опосередковано представляє інтереси більше 1 млрд осіб-членів первинних кооперативів [260].

Членство Міжнародного кооперативного альянсу у розрізі чотирьох, виділених ним регіонів і окремо взятих країн демонструє рисунок 1.3. Зазначений рисунок вказує на те, що кооперативи всіх континентів широко представлені у Міжнародному кооперативному альянсі. Слід зазначити, що членство окремих країн репрезентоване кількома (від двох до восьми) національними та регіональними об'єднаннями. В одному випадку – це центральні організації кооперативів всіх видів (кредитних, споживчих, житлових тощо), у другому – асоціації, федерації, спілки, що представляють паралельно діючі системи кооперативів одного виду, у третьому випадку – до МКА входять національні та регіональні кооперативні організації першої і другої з названих груп, у четвертому – окремі великі кооперативи (як

правило, з давніми кооперативними традиціями), також можуть бути членами МКА центри та науково-дослідні інститути з проблем кооперації. Спеціалізовані об'єднання житлової кооперації національного рівня із числа членів МКА мають такі країни, як Австрія, Індія, Ірландія, Кенія, Німеччина, Норвегія, Польща, США, Швеція та Швейцарія.



\* У дужках подано кількість національних кооперативних організацій-членів МКА.

Рис. 1.3 Членство Міжнародного кооперативного альянсу  
 Складено авторами на основі: [260].

Ще одним яскравим свідченням масштабності світового кооперативного руху є організаційна структура Міжнародного

кооперативного альянсу (рис. 1.4).

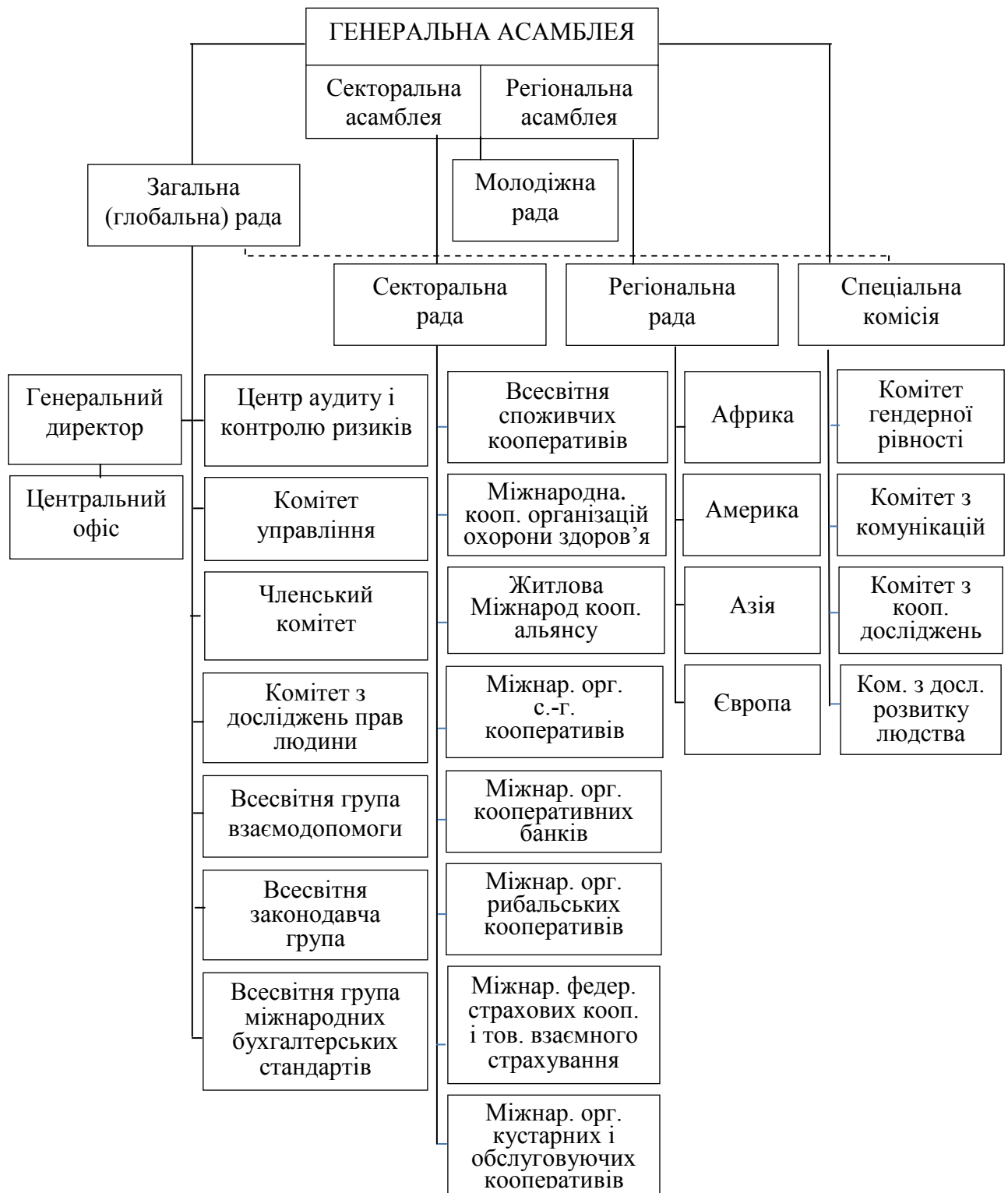


Рис. 1.4 Структура Міжнародного кооперативного альянсу  
Складено авторами на основі: [261].

Необхідно відзначити, що у структурі МКА відповідними восьми секторами представлені основні види кооперативів та всі континенти, де у тій чи іншій мірі діють названі організації економічної самопомоги населення.

Окремо слід підкреслити, що Міжнародний кооперативний альянс має житловий сектор (ICA Housing), що об'єднує 30 країн світу, і стимулює розвиток різних форм житлових кооперативів: житлово-будівельних, житлово-експлуатаційних, житлово-орендних, житлових будівельно-ощадних кас тощо [267, с. 3]. Рада «ICA Housing» складається з президента, віцепрезидента, скарбника і дев'яти інших членів. Вони обираються, як правило, строком на чотири роки. Рада несе відповідальність за прийняття багатьох ключових рішень МКА з житлового будівництва. На даний час у ній є представники від Австрії, Великобританії, Італії, Канади, Норвегії, Пакистану, Польщі, Туреччини, Чехії та Швеції [272]. Офіційною метою названої вище секторальної організації є «сприяння розвитку кооперативного житла у всіх країнах і, зокрема, країнах, що розвиваються та економічний і соціальний внесок у проблему забезпечення житлом» [258]. А місія «полягає в об'єднанні, представництві та служінні міжнародному руху кооперативної самопомогі у галузі житла» [258].

На правах членства до «ICA Housing» входять близько двадцяти національних організацій житлових кооперативів (див. табл. 1.1). Аналізуючи дані таблиці 1.1, слід зауважити, що такі країни, як Великобританія, Італія та Швеція представлені двома національними об'єднаннями (асоціаціями, федераціями та конфедераціями). Таким чином, 16 країн репрезентовані у Міжнародному кооперативному альянсі організаціями житлових кооперативів національного рівня, а 14 – великими кооперативами, або іншими організаціями, що мають пряме відношення до кооперативів житлової сфери. Також, зауважимо, що «ICA Housing», як і сам МКА, є відкритою організацією, що має значний потенціал щодо вступу кооперативних організацій з інших країн, у яких активно розвиваються різні форми житлової кооперації. Серед них – Україна, де крім існуючих житлових кооперативів (ЖК), останнім часом спостерігається стрімке зростання кількості об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), і формуються передумови для започаткування інших форм житлової

кооперації.

Таблиця 1.1

**Національні організації-члени «ICA Housing» у розрізі країн світу**

| № п/п | Назва національної організації житлових кооперативів                             | Країна         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.    | Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations' Auditing Association | Австрія        |
| 2.    | Confederation of Co-operative Housing (CCH)                                      | Великобританія |
| 3.    | The Co-operative Development Society Ltd / CDS Co-ops                            | Великобританія |
| 4.    | National Assn of Building Co-operatives Society Ltd. (NABCO)                     | Ірландія       |
| 5.    | National Federation of Cooperative Housing Building                              | Італія         |
| 6.    | The National Association of Housing Cooperatives                                 | Італія         |
| 7.    | Co-operative Housing Federation of Canada                                        | Канада         |
| 8.    | Federal Association of German Housing and Real Estate Companies                  | Німеччина      |
| 9.    | Norwegian Federation of Co-operative Housing Associations                        | Норвегія       |
| 10.   | Karachi Cooperative Housing Societies Union                                      | Пакистан       |
| 11.   | Auditing Union of Housing Co-operatives                                          | Польща         |
| 12.   | National Federation of Housing Co-operatives                                     | Португалія     |
| 13.   | Slovak Union of Housing Co-operatives                                            | Словаччина     |
| 14.   | CHF International                                                                | США            |
| 15.   | Union of Turkish Urban Co-operatives                                             | Туреччина      |
| 16.   | Union of Czech and Moravian Housing Co-operatives                                | Чехія          |
| 17.   | National Association of Tenants' Savings and Building Society                    | Швеція         |
| 18.   | The Co-operative Housing Organization                                            | Швеція         |
| 19.   | Swiss Association for Housing                                                    | Швейцарія      |

Складено авторами на основі: [259].

Членство України у «ICA Housing» є цілком можливим у найближчій перспективі і матиме для неї велике значення. Це підтверджується згаданою вище метою названої секторальної організації (сприяння розвитку житлової кооперації) і політикою МКА, що, у значній мірі, спрямована на збереження в основі діяльності найрізноманітніших видів і форм кооперативів кооперативної ідеї, що базується на класичних кооперативних принципах, започаткованих Товариством справедливих піонерів (Рочдейл, Англія, 1844 р.) [258].

Згадуючи кооперативні принципи, що за загальноприйнятим визначенням є ідеями, за допомогою яких кооперативи виконують свою місію [238, с. 8], зазначимо, що Міжнародний кооперативний альянс активно дбає про їх дотримання всіма членами. Ці принципи стали своєрідним

індикатором «справжності» (ідентичності) кооперативів. Адже, останні мають унікальну економічну природу, що базується на взаємодопомозі і неприбутковості (послуги членам кооперативу надаються на рівні собівартості). Кооперативні принципи, затверджені МКА у новій редакції в 1995 р. носять рекомендаційний характер, проте, є важливими для успішного розвитку будь-якого справжнього кооперативу. Їх назву та зміст відображено у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

**Міжнародні кооперативні принципи,  
затверджені Міжнародним кооперативним альянсом у 1995 р.**

| Кооперативний принцип                       | Коментар                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Добровільність і відкрите членство          | Кооператив – добровільна організація, відкрита для всіх осіб, які бажають користуватися його послугами і готові взяти на себе відповідальність. Членство у кооперативі не залежить від соціальної, расової, політичної чи релігійної приналежності.                                        |
| Демократичний членський контроль            | Кооператив – демократична організація, що контролюється членами, які беруть активну участь у формуванні його політики і прийнятті рішень щодо його розвитку. Члени кооперативу мають рівні права при голосуванні на загальних зборах (принцип «один член – один голос»).                   |
| Економічна участь членів                    | Члени кооперативу фінансують кооператив і користуються його послугами. Вони рівноправні щодо внесків і контролю капіталу кооперативу. Частина сформованого капіталу є неподільною.                                                                                                         |
| Автономія і незалежність                    | Кооператив – автономна організація. При укладенні ним угод з іншими організаціями, у тому числі державними, чи збільшенні капіталу за рахунок зовнішніх джерел, він зберігає автономність. Ніхто не має права втручатися у справи кооперативу, якщо від діє у межах чинного законодавства. |
| Освіта, підвищення кваліфікації, інформація | Кооператив забезпечує освіту та професійну підготовку своїх членів, виборних представників, менеджерів і службовців, що забезпечують його розвиток. Він також інформує громадськість про природу кооперування.                                                                             |
| Співпраця між кооперативами                 | Кооператив зміцнює кооперативний рух, співпрацюючи з місцевими, національними та міжнародними об'єднаннями.                                                                                                                                                                                |
| Сприяння громаді                            | Кооператив зосереджує увагу на сприянні громаді.                                                                                                                                                                                                                                           |

Складено авторами на основі: [242]

Міжнародні кооперативні принципи є особливо важливими у сучасних умовах, коли світова економічна криза зумовлює необхідність розвитку усіх

видів і форм кооперативної взаємодопомоги населення. Це пояснюється основною, перевіреною часом, особливістю світового кооперативного руху. Він активізується в умовах, коли держава не спроможна у повній мірі (за рахунок бюджетних коштів) вирішувати нагальні проблеми її громадян. У цьому випадку кооперативи виступають як організації економічної самодопомоги населення, а кооперативні принципи – запорукою їх успішної діяльності. В однаковій мірі це стосується і кооперативів з «історією», і новостворених, що мають пройти складні етапи становлення.

Всебічно розглянувши світовий кооперативний рух через призму генези та виявивши його особливості, маємо всі підстави дати наше наукове визначення цьому поняттю. Та, передусім, зауважимо, що виявлені у ході дослідження джерела – різного роду енциклопедичні та довідкові видання обмежують і не відображають в повній мірі масштабність і світове значення кооперативного руху [252; 264; 271; 275]. До таблиці 1.3 включено найбільш ілюстративні приклади таких визначень.

Таблиця 1.3

### Окремі визначення терміна «кооперативний рух»

| Визначення                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Коментар                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Кооперативний рух – людська діяльність основою якої є взаємне співробітництво...» [275].                                                                                                                                                                                                                                                                       | Таке визначення є дуже обмеженим і більше відображає поняття «кооперація».                                                                                                                 |
| «Кооперативний рух – формування і розвиток некомерційних господарських підприємств, створених в інтересах тих, хто користується їхніми послугами» [271].                                                                                                                                                                                                        | Відображають сутність кооперативних організацій, проте, конкретно не вказують на масовий характер кооперативного руху.                                                                     |
| «Кооперативний рух – це рух, орієнтований на поділ прибутку і вигоди між членами від спільного застосування господарських відносин» [252].                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |
| «Кооперативний рух визначає взаємодію його учасників у соціальному та економічному діапазоні і виступає для виробників і споживачів як засіб, побудований у формі громадських об'єднань-спілок, орієнтованих на отримання більшої вигоди і задоволення їх потреб. Він представлений у глобальному масштабі у рамках Міжнародного кооперативного альянсу» [264]. | Вказує на масовий міжнародний характер кооперативного руху. Відображає його соціально-економічне значення для виробників і споживачів. Проте, є дещо громіздким і складним для сприйняття. |

Складено авторами

На основі аналізу поданих у таблиці 1.3 визначень терміну

«кооперативний рух», враховуючи їх позитивні сторони та недоліки, а також наведені вище результати дослідження, можна запропонувати визначення названого поняття, згідно якого світовий (або міжнародний) кооперативний рух – це сукупність національних кооперативних систем, представлених кооперативними організаціями різних видів, в основу функціонування яких покладено базові принципи – самодопомога, самоуправління та самовідповідальність.

Підсумовуючи сказане вище, можна зробити висновок про те, що світовий кооперативний рух став віддзеркаленням прагнення населення власними силами вирішувати нагальні економічні проблеми. При цьому консолідація цих сил втілювалася у створенні і багаторічному функціонуванні Міжнародного кооперативного альянсу (та інших міжнародних об'єднань кооперативів), що успішно сприяє розвитку всіх видів кооперації, у тому числі житлової. Вона займає чільне місце, і є предметом детального аналізу нашого дослідження.

### **1.3. Місце і роль житлової кооперації на ринку житла та у світовому кооперативному русі**

У багатьох країнах світу житлова кооперація має давню історію. За твердженням спеціалістів Міжнародного кооперативного альянсу перший житлово-будівельний кооператив було створено у середині XIX ст., коли у Берліні Віктор Еме Губер ініціював будівництво кількох житлових приміщень. Подібні кооперативи досить швидко набули популярності, довели свою життєздатність і стали надійним засобом самопомоги населення у вирішенні житлової проблеми. З часом кооперативні економічні організації стали спеціалізуватися на утриманні будинків і прибудинкових територій. Багато з числа перших житлово-будівельних, житлово-орендних

та житлово-експлуатаційних кооперативів успішно діють понад 100 років [267, с. 6]. Традиційно, сукупність названих кооперативів називають житловою кооперацією. Враховуючи специфіку і закономірності функціонування цього важливого виду кооперації у різних країнах світу можна вважати, що житлова кооперація – це сукупність первинних кооперативних організацій та їх об'єднань, що діють на основі принципу самопомоги і сприяють їх членам-співвласникам у колективному вирішенні житлової проблеми та забезпеченні належних умов проживання.

Проте, слід акцентувати увагу, що до житлової кооперації необхідно відносити не тільки житлові кооперативи, але й організації, що діють на основі кооперативних принципів (житлові будівельно-ощадні каси, кондомініуми, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків).

Упродовж тривалого часу житлова кооперація не втратила свого суспільно-економічного значення. Вона і сьогодні залишається важливим сектором на ринку житла, що за твердженням фахівців, включає у себе ринок житлового фонду та ринок житлових послуг [92]. У середньому, 10% європейців мають житло завдяки житловим кооперативам (див. рис. 1.5).

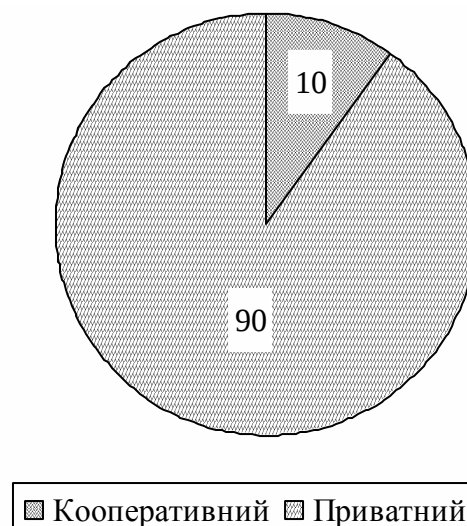


Рис. 1.5. Середньосвітовий показник частки приватного та кооперативного секторів на ринку житла  
Джерело: [163].

Загалом же, житлова кооперація у різних її формах сприяє вирішенню

житлової проблеми та проблем, пов'язаних з утриманням житла, для тих верств населення, які не можуть (або не хочуть) бути клієнтами приватного бізнесу.

Сьогодні у світі діє понад 220 тис. кооперативів у житловій сфері. Детальну інформацію щодо країн, які подають офіційні статистичні дані про стан розвитку житлових кооперативів узагальнено у таблиці 1.4.

Таблиця 1.4

**Зведені дані про житловий фонд окремих країн світу  
та частку кооперативного житла у ньому**

| №<br>п/п | Країна         | К-ть<br>насе-<br>лення<br>(млн)* | Розмір<br>житл<br>фонду<br>(од.<br>житла,<br>млн)* | Кількість<br>житлових<br>кооперативів /<br>од. житла * | Частка<br>кооп.<br>житла у<br>загальн.<br>житл.<br>фонді<br>(%) | Кількість<br>мешканців<br>будинків<br>житл.<br>коопера-<br>тивів* |
|----------|----------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Австрія        | 8,39                             | 4,2                                                | 99 / 368000                                            | 8,76                                                            | 461000 чл.                                                        |
| 2.       | Бельгія        | 10,8                             | 5,04                                               | 9 / 11000                                              | 0,21                                                            | 11000 чл.                                                         |
| 3.       | Великобританія | 62,69                            | 27,1                                               | 677 / 45000                                            | 0,16                                                            | 45000 чл.                                                         |
| 4.       | Данія          | 5,59                             | дані відс.                                         | 700 / 292718                                           | -                                                               | 216100 чл.                                                        |
| 5.       | Естонія        | 1,27                             | 0,65                                               | 1400 / 392000                                          | 60,3                                                            | 800000                                                            |
| 6.       | Єгипет         | 80                               | 12,2                                               | 2310 / 500000                                          | 4,09                                                            | 26000000 чл.                                                      |
| 7.       | Індія          | 1210,1                           | 330,8                                              | 100000 / 2500000                                       | 0,75                                                            | 7000000 чл.                                                       |
| 8.       | Ірландія       | 4,58                             | 1,94                                               | 33 / 5300                                              | 0,27                                                            | 14000 чл.                                                         |
| 9.       | Іспанія        | 47,19                            | 25,13                                              | 14073 / 1439104                                        | 5,72                                                            | 1512524 чл.                                                       |
| 10.      | Італія         | 60,6                             | 30,04                                              | 6776 / 672000                                          | 2,23                                                            | 643440 чл.                                                        |
| 11.      | Канада         | 33,66                            | 12,44                                              | 2339 / 96742                                           | 0,7                                                             | 250000                                                            |
| 12.      | Німеччина      | 81,8                             | 40,14                                              | 1869 / 2180000                                         | 5,43                                                            | 4600000                                                           |
| 13.      | Норвегія       | 5                                | 2,4                                                | 5200 / 261250                                          | 10,88                                                           | 841000 чл.                                                        |
| 14.      | Пакистан       | 173,6                            | 19                                                 | 2686 / 2274276                                         | 11,96                                                           | 1955190 чл.                                                       |
| 15.      | Польща         | 38,2                             | 13,3                                               | 3500 / 2583000                                         | 19,42                                                           | 11000000                                                          |
| 16.      | Португалія     | 10,6                             | 5,88                                               | 100 / 180000                                           | 3,06                                                            | 600000                                                            |
| 17.      | США            | 312,9                            | 130,6                                              | 6400 / 1200000                                         | 0,91                                                            | 1200000 чл.                                                       |
| 18.      | Туреччина      | 74,72                            | 19,64                                              | 54996 / 1601289                                        | 8,15                                                            | 1985076 чл.                                                       |
| 19.      | Угорщина       | 9,9                              | 4,3                                                | 1281 / 300000                                          | 6,97                                                            | 714000                                                            |
| 20.      | Франція        | 64,8                             | 31,26                                              | 165 / 300000                                           | 0,95                                                            | 295000 чл.                                                        |
| 21.      | Чехія          | 10,51                            | 3,9                                                | 681 / 432000                                           | 11,07                                                           | 700000 .                                                          |
| 22.      | Швейцарія      | 7,6                              | 4                                                  | 1012 / 172000                                          | 4,3                                                             | 172000 чл.                                                        |
| 23.      | Швеція         | 9,48                             | 4,5                                                | 6500 / 997969                                          | 22,17                                                           | 1599000                                                           |

\* Дані 2010-2012 рр.

чл. – кількість членів кооперативів

Складено авторами на основі: [248; 267].

Аналізуючи дані таблиці 1.4 можна зробити кілька важливих висновків.

Першість за кількістю житлових кооперативів посідає Індія (100 тис.), де житлове питання стоїть надзвичайно гостро. Крім неї, до п'ятірки входять Туреччина (близько 55 тис. житлових кооперативів), Іспанія (понад 14 тис. кооперативів), Італія (6,7 тис.) та Швеція (6,5 тис.). Україну за кількістю житлових кооперативів можна поставити на один рівень з Польщею. При цьому, найменше таких кооперативів у Ірландії та Бельгії, відповідно 33 і 9 одиниць.

За кількістю житла, що відноситься до кооперативного житлового фонду, у першу п'ятірку входять Польща, Індія, Пакистан, Німеччина та Туреччина. А за часткою кооперативного житла у загальному житловому фонді першість посідають Естонія, де вона складає 60 %, Швеція – понад 22 % та Польща – близько 20 %. В інших країнах, таких як Великобританія, Бельгія, Канада сектор кооперативного житла є відносно невеликим. Це пояснюється тим, що громадяни названих країн краще забезпечені житлом та мають високий рівень участі муніципалітетів у забезпеченні благоустрою міст.

Таким чином, житлова кооперація у всіх її формах, як правило, активно розвивається в країнах із значним рівнем житлових проблем та у тих, де урядова політика спрямована на стимулювання кооперативної самопомогі населення щодо вирішення названих проблем. А найбільш переконливим показником в аналізі рівня розвитку житлової кооперації є її частка у загальному житловому фонді окремо взятої країни.

Все вищенаведене не зменшує науково-практичного значення іншого питання – місця житлової кооперації у світовому кооперативному русі. Для найбільш ілюстративного його розгляду, вбачаємо за доцільне, встановити таку логічну послідовність викладу результатів нашого дослідження. Передусім, зауважимо, що кооперативи у галузі будівництва та експлуатації житла можна, цілком справедливо, віднести до сфери послуг. Згідно сучасних джерел, остання включає такі галузі, як фінанси, страхування, енергопостачання, житлове і комунальне господарство, інформаційне

забезпечення, рекламістику та торгівлю. Відповідно, у кожній із цих галузей традиційно функціонують сервісні кооперативні економічні організації, що створюються особами для спільного вирішення певної економічної проблеми, шляхом самоорганізації ними необхідних для своїх членів послуг, якщо існуючі економічні організації чи окремі підприємці не здатні надати їх населенню на прийнятних умовах (ціна, якість тощо) [176, с. 198-199]. Місце житлової кооперації серед інших існуючих видів, що належать до сфери послуг відображає рисунок 1.6.

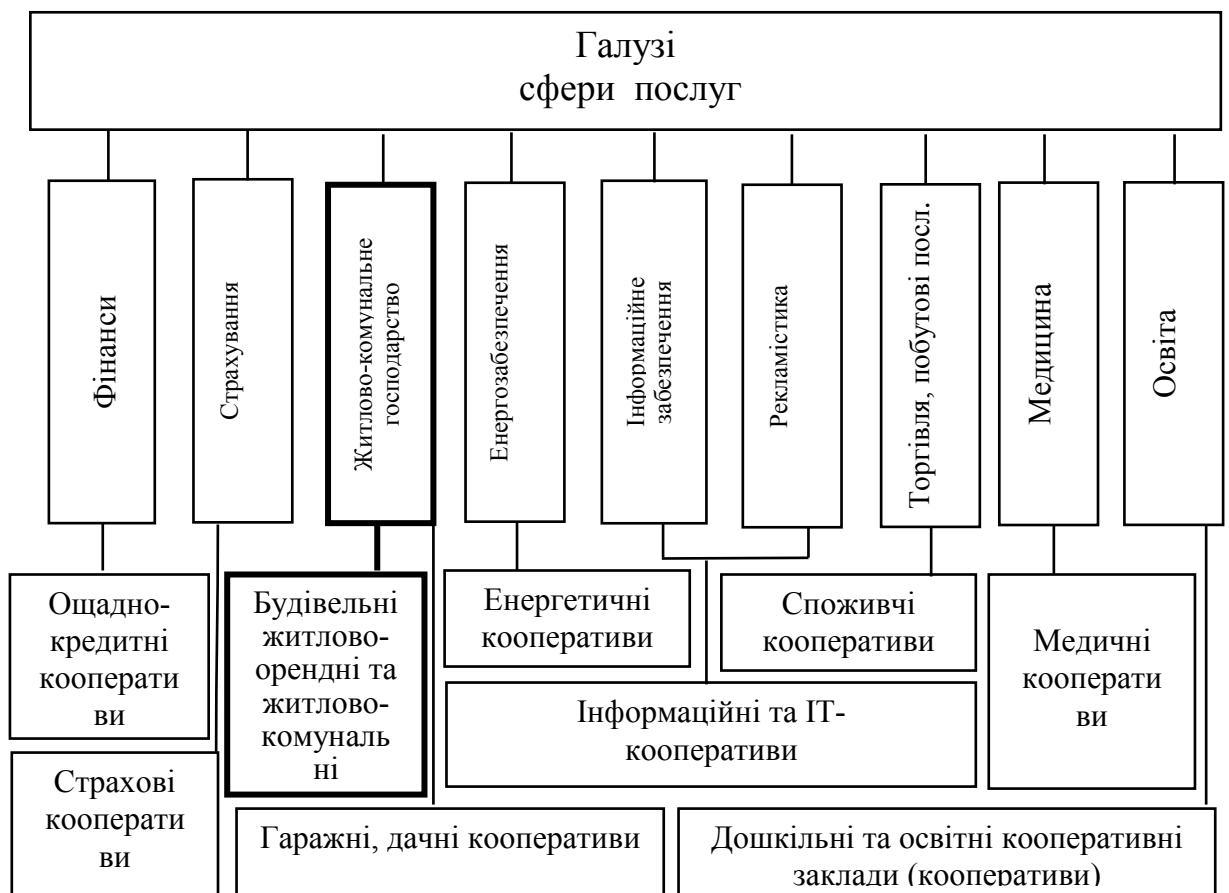


Рис. 1.6. Місце житлової кооперації серед інших видів, що належать до сфери послуг

Удосконалено авторами на основі: [176, с. 199].

Визначивши місце житлової кооперації серед інших видів, що належать до сфери послуг, зауважимо, що серед існуючих у світовій практиці кооперативів, разом із житловими, також важливу роль відіграють

сільськогосподарські. Вони діють в аграрному секторі економіки та орієнтовані на обслуговування господарських потреб дрібних і середніх товаровиробників-фермерів (а в Україні й власників особистих селянських господарств). Із широкого спектру видів кооперації, представлених у світовому кооперативному русі, найбільшого розвитку набули кредитна, сільськогосподарська та споживча. Останнє десятиліття активно розвивається енергетична кооперація. Тому, для формування повного уявлення про місце житлової кооперації серед інших існуючих видів, вбачаємо доцільним навести рисунок 1.7.

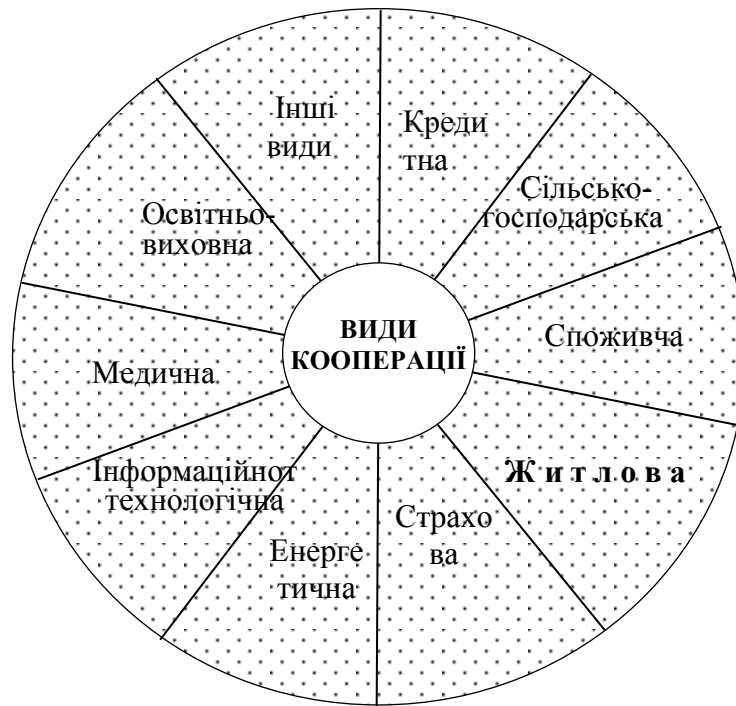


Рис. 1.7. Місце житлової кооперації серед інших видів, характерних для світового кооперативного руху

Складено авторами

Житлова кооперація займає важливе місце у системі кооперативних організацій багатьох країн світу. Проаналізуємо цифрові дані таблиці 1.5, виявлені у ході дослідження. Названа таблиця відображає частку житлових кооперативів та їх членів у національному кооперативному русі окремих країн, що активно співпрацюють з Міжнародним кооперативним альянсом.

Таблиця 1.5.

**Частка житлових кооперативів та їх членів у національному кооперативному русі (у розрізі окремих країн світу)\***

| № п/п | Країна         | Заг. к-ть кооперативів | Заг. к-ть житл. кооперативів | Частка житл. кооперативів (%) | Заг. к-ть членів усіх кооперативів | Заг.к-ть членів житл. кооперативів | Частка членів житл. коопера-тивів (%) |
|-------|----------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.    | Австрія        | 2339                   | 99                           | 4,23                          | 4866148                            | 461000 .                           | 9,47                                  |
| 2.    | Бельгія        | 166                    | 9                            | 5,42                          | 2670000                            | 11000                              | 0,41                                  |
| 3.    | Великобританія | 977                    | 677                          | 69,29                         | 8434538                            | 45000                              | 0,53                                  |
| 4.    | Данія          | 1223                   | 700                          | 57,23                         | 1840803                            | 216100                             | 11,74                                 |
| 5.    | Естонія        | 1604                   | 1400                         | 87,28                         | 410000                             | 340000                             | 82,92                                 |
| 6.    | Єгипет         | 10000                  | 2310                         | 23,1                          | дані відс.                         | 26 000000                          | -                                     |
| 7.    | Індія          | 600000                 | 100000                       | 16,66                         | 250000000                          | 7000000                            | 2,8                                   |
| 8.    | Ірландія       | 183                    | 33                           | 18,03                         | 152000                             | 14000                              | 9,21                                  |
| 9.    | Іспанія        | 24276                  | 14073                        | 57,9                          | 6960870                            | 1512524                            | 21,73                                 |
| 10.   | Італія         | 41552                  | 6776                         | 16,3                          | 13063419                           | 643440                             | 4,92                                  |
| 11.   | Канада         | 9000                   | 2339                         | 25,98                         | 18000000                           | 96742                              | 0,53                                  |
| 12.   | Німеччина      | 7415                   | 1869                         | 25,2                          | 20509973                           | 2809973                            | 13,7                                  |
| 13.   | Норвегія       | 5348                   | 5200                         | 97,23                         | 2040000                            | 841000                             | 41,23                                 |
| 14.   | Пакистан       | 8073                   | 2686                         | 33,27                         | 2669605                            | 1955190                            | 73,23                                 |
| 15.   | Польща         | 8823                   | 3500                         | 39,66                         | 8000000                            | 4000000                            | 50                                    |
| 16.   | Португалія     | 2946                   | 100                          | 3,39                          | 2135000                            | 300000                             | 14,05                                 |
| 17.   | США            | 40000                  | 6400                         | 16                            | 78925000                           | 1200000                            | 1,52                                  |
| 18.   | Туреччина      | 84232                  | 54996                        | 65,29                         | 8109225                            | 1985076                            | 24,47                                 |
| 19.   | Угорщина       | 2769                   | 1281                         | 46,26                         | 547000                             | 281000                             | 51,37                                 |
| 20.   | Франція        | 21000                  | 165                          | 0,78                          | 23000000                           | 295000                             | 1,28                                  |
| 21.   | Чехія          | 1395                   | 681                          | 46,81                         | 897899                             | 607361 .                           | 67,64                                 |
| 22.   | Швейцарія      | 1416                   | 1012                         | 71,46                         | 3426151                            | 172000                             | 5,02                                  |
| 23.   | Швеція         | 9170                   | 6500                         | 70,88                         | 4069852                            | 997969                             | 24,52                                 |

\* Дані 2010-2012 рр.

Складено автором на основі: [240; 244; 248; 249; 267; 273].

Згідно цифрових даних таблиці 1.5 до першої п'ятірки країн за часткою житлових кооперативів серед інших видів кооперативів, входять Норвегія (97,2 %), Естонія (87,3 %), Швейцарія (71,5 %), Швеція (70,9 %) та Великобританія (69,3 %). Близько 50 % складає частка зазначених кооперативів у кооперативному русі Чехії й Угорщини. Найменша, - до 10 процентів, у Франції (0,8 %), Португалії (3,4%), Австрії (4,2 %) та Бельгії (5,4 %). Країни з останньої групи не мають гострої житлової проблеми, що й пояснює низький показник розвитку житлової кооперації.

Значна частка членства у житлових кооперативах відносно загальної

кількості кооперованого населення припадає, переважно, на країни світу з високим та середнім рівнем кооперації у житловій сфері, що вже згадувались нами вище. За названим показником до першої п'ятірки входять Естонія (83 %), Пакистан (73 %), Чехія (68 %), Угорщина (51 %) та Польща (50 %). Відповідно, низьку частку членства у житлових кооперативах, відносно загальної кількості учасників усіх кооперативів, мають Бельгія (0,41 %), а також Великобританія, Канада (прибл. 0,5 %), Франція та США (1-2 %).

Маючи базові цифри таблиць 1.4 і 1.5 встановимо частку населення, охопленого житловою кооперацією у формі житлових кооперативів (див. табл. 1.6).

Таблиця 1.6

**Частка населення, охопленого житловою кооперацією у формі житлових кооперативів (у розрізі окремих країн світу)**

| № п/п | Країна         | Загальна к-ть населення (млн) | Загальна к-ть членів житлових кооперативів | Частка членів житл. кооперативів (%) |
|-------|----------------|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.    | Австрія        | 8,39                          | 461000                                     | 5,49                                 |
| 2.    | Бельгія        | 10,8                          | 11000                                      | 0,1                                  |
| 3.    | Великобританія | 62,69                         | 45000                                      | 0,07                                 |
| 4.    | Данія          | 5,59                          | 216100                                     | 3,86                                 |
| 5.    | Естонія        | 1,27                          | 340000                                     | 26,77                                |
| 6.    | Єгипет         | 80                            | 26000000                                   | 32,5                                 |
| 7.    | Індія          | 1210,1                        | 7000000                                    | 0,57                                 |
| 8.    | Ірландія       | 4,58                          | 14000                                      | 0,3                                  |
| 9.    | Іспанія        | 47,19                         | 1512524                                    | 3,2                                  |
| 10.   | Італія         | 60,6                          | 643440                                     | 1,06                                 |
| 11.   | Канада         | 33,66                         | 96742                                      | 0,28                                 |
| 12.   | Німеччина      | 81,8                          | 2809973                                    | 3,43                                 |
| 13.   | Норвегія       | 5                             | 841000                                     | 16,82                                |
| 14.   | Пакистан       | 173,6                         | 1955190                                    | 1,12                                 |
| 15.   | Польща         | 38,2                          | 4000000                                    | 10,47                                |
| 16.   | Португалія     | 10,6                          | 300000                                     | 2,83                                 |
| 17.   | США            | 312,9                         | 1200000                                    | 0,38                                 |
| 18.   | Туреччина      | 74,72                         | 1985076                                    | 2,65                                 |
| 19.   | Угорщина       | 9,9                           | 281000                                     | 2,83                                 |
| 20.   | Франція        | 64,8                          | 295000                                     | 0,46                                 |
| 21.   | Чехія          | 10,51                         | 607361                                     | 5,77                                 |
| 22.   | Швейцарія      | 7,6                           | 172000                                     | 2,26                                 |
| 23.   | Швеція         | 9,48                          | 997969                                     | 10,52                                |

Складено авторами на основі: [240; 244; 248; 249; 267; 273].

Аналізуючи дані таблиці 1.6, передусім, слід зазначити, що до п'ятірки країн лідерів за кількістю членів житлових кооперативів можна, цілком

обґрунтовано, віднести Єгипет, де названим видом кооперації охоплено близько 32 % населення, Естонію – 27%, Норвегію – 16,8 % , Швецію та Польщу – (по 10,5 %), а також Чехію і Австрію (понад 5 % у кожній). Найменше цією формою житлової кооперації охоплено населення Бельгії, Великобританії, Ірландії, Канади та США, де названий показник складає менше 1 %. Пояснюють вказані вище цифрові дані дві типові закономірності: рівень гостроти житлової проблеми (чим більша потреба у забезпеченні житлом - тим вищий рівень житлової кооперації) та особливості механізму її вирішення у окремо взятій країні. Говорячи про останній, слід зауважити, що у більшості випадків, високий рівень розвитку житлової кооперації та участі у ній населення, в сучасних умовах, пов'язаний з обранням у якості інструменту його реалізації різних форм кооперативів – житлово-будівельних, житлово-експлуатаційних, житлово-орендних та інших.

Крім житлових кооперативів, не менш значимою складовою європейської житлової кооперації є кондомініуми (від латинського *con* (*sum*) –разом і *dominium* – володіння) – змішана форма власності, коли квартира знаходиться у приватній власності, а допоміжні приміщення будинку (ліфти, сходи, підвал, хол тощо) та споруди (елементи) благоустрою прибудинкових територій (паркінг для машин, спортивна площадка) – у сумісному володінні. За оцінкою дослідників, в країнах Європейського Союзу частка кондомініумів становить 20-30%, а у таких країнах, як Польща, Швейцарія, Німеччина їх створення є обов'язковим [66, с. 108].

Третьою важливою складовою житлової кооперації країн Європи є будівельно-ощадні каси - фінансові установи, діяльність яких пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів, державною підтримкою у вигляді премій на внески. Участь у роботі зазначених кас приймає значна частина населення країн Європи (від 10% у Словаччині – до 38% у Німеччині) [181, с. 17].

Для кращого розуміння ролі сучасної житлової кооперації у реалізації державної житлової політики, пропонуємо рисунок 1.8.

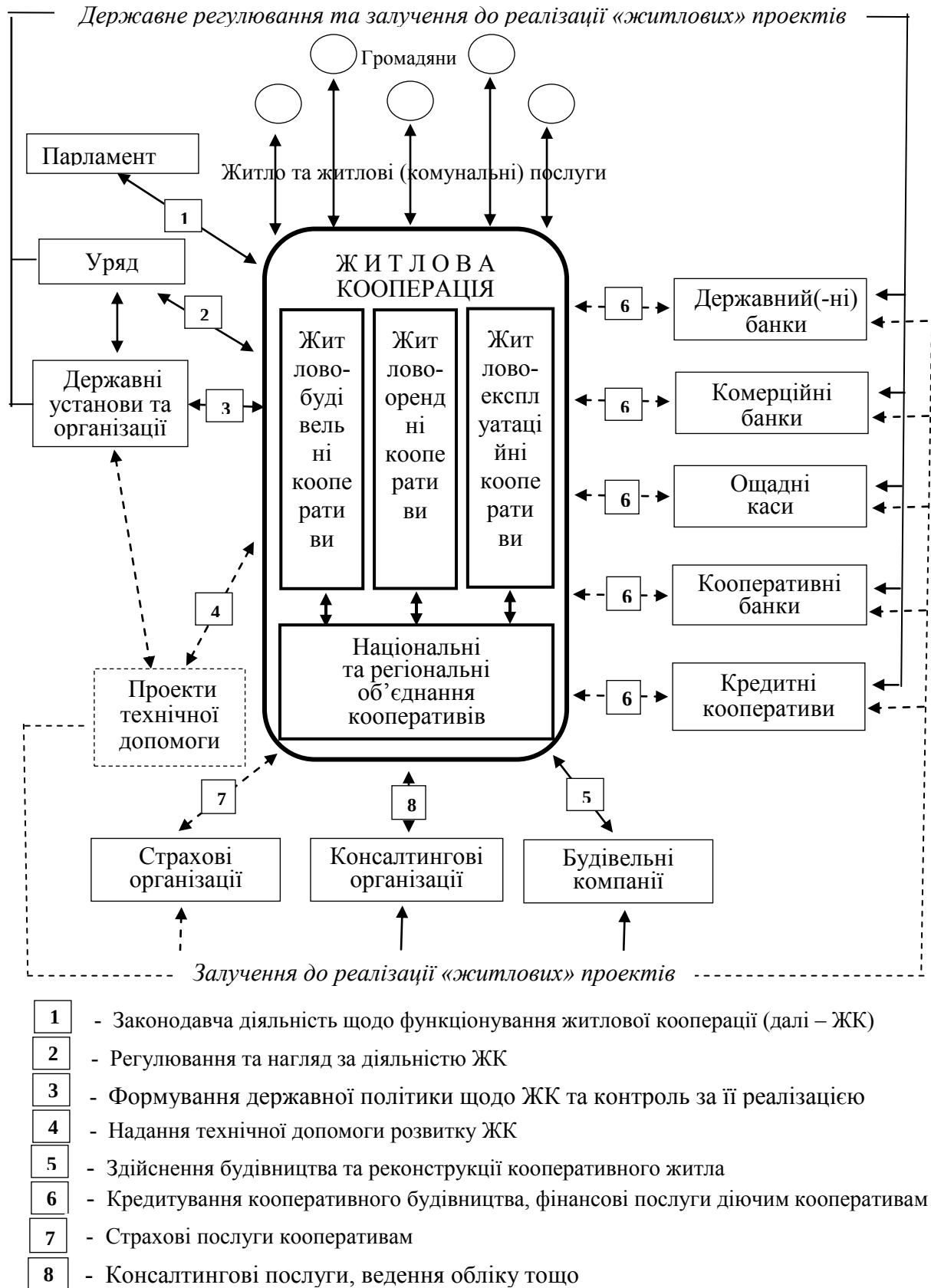


Рис. 1.8. Механізм взаємодії житлової кооперації з державними і недержавними організаціями

Складено авторами

Він демонструє механізм взаємодії житлової кооперації з державними та недержавними установами й організаціями, пов'язаними з реалізацією її соціально-економічної місії – забезпеченням членів кооперативів доступним і якісним житлом та комфортними умовами проживання.

Поданий рисунок ілюструє взаємодію між житловою кооперацією і парламентом, який приймає законодавчі акти щодо її функціонування, урядом, що регулює та здійснює нагляд, державними установами та організаціями, які формують державну політику, страховими, консалтинговими організаціями, що надають страхові, консультаційні послуги, будівельними компаніями, здійснюючими будівництво та реконструкцію кооперативного житла, державними, комерційними, кооперативними банками, ощадними касами, кредитними кооперативами (здійснюють кредитування кооперативного будівництва), проектно-технічними організаціями, залученими до реалізації житлових проектів.

Аналізуючи механізм взаємодії житлової кооперації з державними та недержавними організаціями, необхідно детально розглянути зовнішні чинники, обов'язкові для ефективного функціонування житлової кооперації. (див. рис. 1.9).

Основними зовнішніми чинниками успішної реалізації суспільно-економічної ролі житлової кооперації, передусім, є: наявність досконалого законодавчого та нормативно-правового поля; доступу членів названих кооперативів до кредитних ресурсів та страхових послуг на прийнятних для них умовах; функціонування будівельних компаній, готових до взаємовигідної співпраці та організацій, здатних здійснювати технічну підтримку і супровід діяльності кооперативів

Як зазначалося вище, поєднання вказаних на рисунку 1.9 чинників може забезпечити найбільш повну реалізацією соціально-економічної ролі житлової кооперації. При цьому, останнє досягається шляхом виключення з ланцюга взаємовідносин «споживач житла (житлових послуг) – будівельна (житлово-експлуатаційна) компанія» посередника (фірми, підприємця),

участь якого значно підвищує ціну житла (послуги). Адже, посередники, що цілком закономірно, «закладають» у ціну на пропоноване житло (послуги) свій інтерес – прибуток.



Рис. 1.9. Основні зовнішні чинники успішної реалізації суспільно-економічної ролі житлової кооперації

Складено авторами

Аналізуючи соціально-економічну роль житлової кооперації, слід згадати і про її участь у питанні забезпечення зайнятості населення. За нашими підрахунками, на початок 2010 року у країнах Європейського Союзу у галузі житлової кооперації працювало понад 100 тис. осіб, а загалом у світі – приблизно, півмільйона фахівців [248].

Підводячи короткий підсумок сказаному вище, зауважимо, що основна роль житлової кооперації полягає у встановленні прямого зв'язку споживачів житла (житлових послуг) з компанією-забудовником (сервісною організацією). Виключення із взаємовідносин між ними посередників мінімізує витрати членів-споживачів, що дає можливість забезпечити їх доступним і якісним житлом та комфортними умовами проживання.

## РОЗДІЛ 2

### РОЗВИТОК ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ

#### 2.1. Еволюція становлення перших житлових кооперативів

Ідеї спільної праці, суспільної власності, ведення господарства на принципах колективізму і самоуправління, що лежать в основі кооперативного руху, мають глибоке історичне коріння. Початкові форми житлової кооперації (співпраці) можна знайти у Стародавньому Римі, де вже у 2-1 ст. до нашої ери існували різні співтовариства. Схожі об'єднання виникали також у Китаї за часів правління династії Хан. У 200 р. до н.е. високопоставлений чиновник на ім'я Понг Кунг заснував товариство накопичень під назвою «Лі-Ві» (що можна перекласти українською, приблизно так, «Взаємні послуги») [82]. Аналогічні кредитно-заощаджувальні «програми» будівництва житла існували в Індії у рамках товариств взаємного кредитування [181, с. 16].

Існують різні точки зору з приводу часу і місця початку житлової кооперації. Як зазначив Дж. Шаффер – колишній координатор кооперативного руху Агентства США з міжнародного розвитку: «Хоча традиції створення групових асоціацій для житлового будівництва йдуть далеко у глибину століть, формальні групи такого роду вперше помічені в Об'єднаному Королівстві у 1775 році, а перший, власне, кооператив цього виду зафіксовано у 1850 р., ... житлово-будівельні кооперативи з'явилися в Данії, Франції, Німеччині, Норвегії та Швеції. У Німеччині ці кооперативи виникли раніше більшості інших видів кооперативів. ... Кооперативна відповідь на житлову потребу виросла з проблем масового переселення людей із сільської місцевості у міста, яке спостерігалось спочатку в промислово розвинутих країнах Європи і Північної Америки, а потім і в інших країнах світу [16, с. 255]».

Видатний вітчизняний економіст, академік М. Туган-Барановський, вважав, що «перші житлово-будівельні товариства виникли в Англії, ще раніше ніж, споживчі товариства... Перші англійські будівельні кооперативи мали характер особливого роду ощадних кас, які ставили за мету накопичення грошових коштів, необхідних для будівництва будинку... Товариства такого типу отримали широке розповсюдження в Англії, англійських колоніях і в Америці [16, с. 256]».

Науково-технічна революція, промисловий переворот, виникнення нового класу найманих робітників спричинили появу такої інституції, яка б могла задовольнити потребу широких верств населення у житлі. Такою інституцією стали будівельно-ощадні товариства, що почали активно створюватися в Англії з 1775 р. – підтримує точку зору М. Туган-Барановського сучасна російська дослідниця О. Тихомирова [211, с. 60].

Всі члени будівельно-ощадного товариства (як правило не більше 20-30 осіб) вступаючи до нього приймали зобов'язання вносити регулярні платежі, формуючи пайовий фонд. Накопичена сума передавалася одному із учасників на основі жеребкування для купівлі житла. Після придбання житла всіма учасниками (через 10-14 років) товариство ліквідувалося [211, с. 60].

Ідея накопичення для наступного житлового будівництва, була вперше реалізована-будівельним товариством «Kettley's Building Society», що було створене в 1775 р. в м. Бірмінгем (Велика Британія), коли перші промислові робітники приїхали до міста із сіл, але дорожнеча банківського і лихварського кредитів, обтяжливі вимоги поручительства, підштовхнули їх до самостійного накопичення коштів для придбання житла і вони заснували «building societie» (будівельне товариство). У ті часи квартира була ненадійною заставою, бо виселення робітників спричиняло соціальну напругу і не заохочувалося судами. А кредитні ставки «комерційних банкірських домів» і лихварів були занадто високими для переважної частини населення. Створення будівельних товариств вирішило проблему [181, с. 16]. Кожен член цієї організації регулярно вносив певну суму і за

рахунок цих сум формувався грошовий пайовий фонд. З моменту, коли пайовий фонд дозволяв побудувати будинок – він будувався. Той, хто мав право заселитися у цей будинок, визначався загальним голосуванням членів товариства.

В Англії з 1775 по 1825 роки виникло 250 будівельних товариств, а у наступні 50 років – більше 3000 [82]. Кожне з них об'єднувало 20-30 осіб і функціонувало у середньому 10-14 років [40].

Однак слід зауважити, що як широкий рух мас, кооперація сформувалася у період становлення і розвитку капіталістичних відносин. Термін «кооперація» в його сучасному розумінні було вперше використано на початку XIX ст. в Англії Р. Оуеном, який запропонував радикальний засіб боротьби з «виразками капіталізму» – облаштування «землеробних і мануфактурних поселень єдності і взаємної кооперації». Відомий соціальний реформатор не тільки пропагував такі «кооперативні комуни», але й зробив спробу їх практичної організації, заснував у штаті Індіана (США) комуну «Нова гармонія». У розроблених Р. Оуеном принципах «Гармонії» вже можна виділити початки сучасної кооперації: добровільність членства, рівні права, виборність керівництва, самоврядування [8, с. 428].

У 1844 р. послідовники Оуена в м. Рочдейл (Велика Британія) організували товариство споживачів (до нього увійшло спочатку 28 осіб) і назвали його «Товариством Піонерів Рочдейлю». У статуті цього кооперативу споживачів одним із основних завдань було «будівництво, придбання або добудова будинків, в яких можуть проживати члени, які бажають сприяти один одному у поліпшенні своїх побутових та соціальних умов» [175, с. 5]. «Рочдейльські піонери» сформулювали найважливіші принципи кооперативного руху: добровільність участі в кооперативі; демократичний характер управління і контролю (виборність і підзвітність членам кооперативу всіх його органів); однакові права членів кооперативу, незалежно від пайових внесків (один член – один голос); продаж тільки доброякісних товарів; відрахування частини прибутку на підвищення

культурного рівня членів товариства, будівництва шкіл, бібліотек тощо. Ці принципи отримали широке розповсюдження у кооперативному русі [99]. Перше житло, надане кооперативом було побудовано у Спотленд Роуд «Рочдейльською компанією земельної власності і будівництва Піонерів Рочдейлю» («Rochdale by the Rochdale Pioneer Land and Building Company») у 1861 р. У 1867 р. кооператив розпочав будівництво ще 84 будинків для своїх членів на Справедливій і Піонерській вулицях міста Рочдейл. А 1869 р. «Товариство Піонерів Рочдейлю» отримало назване житло у своє розпорядження [241]. Слід зауважити, що стимулом до розвитку кооперативного будівництва став закон 1868 р., який передбачав знесення або вдосконалення «антисанітарних жител» [269]. До кінця XIX ст. Рочдейльським товариством було здано в оренду його членам більше 300 будинків [236].

Широкий розмах житлової кооперація в Англії отримала на початку XX ст. В 1910 р. К. Вебб у дослідженні «Мирный переворот в экономической жизни. Кооперация в Великобритании» зазначала, що однією з головних задач кооперації є обладнання зручних помешкань для кооператорів... Квартира робітника, яка орендується у власника, або куплена у власність – найбільша стаття його витрат... Кооперативний рух, покращуючи матеріальне становище своїх членів, приймав разом з тим велику участь у облаштуванні зручного житла для сімей робітників. Кооператори ... звернули особливу увагу на облаштування житла для робітників. Кооперативний рух гаряче обговорював і підтримував будівельну діяльність [18, с. 182]».

У 1902 р. Кооперативний союз призначив комісію для з'ясування, в якій мірі кооперативний рух виконує ту частину своєї місії, що стосується облаштування житла для робітників. Про результати цього «розслідування» було повідомлено у 1903 р. Із наданої доповіді зрозуміло, що кооперативне будівництво житла велося трьома способами, і кооперативні об'єднання

застосовували або один із цих способів, або всі три способи одночасно, відповідно до місцевих умов чи потреб членів:

По-перше, кооперативні товариства могли видавати своїм членам кредити, під певний процент, на купівлю або будівництво будинку. Ці кредити гарантувалися заставою самого об'єкту володіння і виплачувалися частинами, протягом певної кількості років. По-друге, здійснювалось будівництво будинків, що перебували у власності товариства, і які воно здавало в оренду своїм членам. По-третє, товариство могло продавати будинки своїм членам, а ті, у свою чергу, виплачували товариству вартість частинами, протягом певного періоду часу. Після закінчення визначеного терміну, товариство передавало будинки своїм членам у власність [18, с.183].

Вищесказане підтверджує відомий дослідник М. Бройдо, який у своїй аналітичній статті «Будівельна кооперація на Заході» (1911 р.) зазначав: «Існують, як відомо, два типи будівельних товариств. Одні, не займаючись самі будівництвом, надають своїм членам лише позики на будівництво будинків; інші самі будують будинки, причому, останні, або поступово переходять у власність товаришів, або залишаються у власності товариства, що здає квартири своїм членам [11, с. 67]».

Розпочинаючи будівництво, товариство завжди обговорювало ці способи. Використання першого було пов'язане з великими затратами на придбання будинків та землі, але більшість кооперативних будинків було збудовано членами на кредити, видані товариствами. Таким чином на початку XX ст. кооператори побудували 23 940 будинків [18, с.184].

У 1888 р. було утворено «Кооперативне Товариство квартирантів» – «для облаштування житла робітників та інших осіб на принципах кооперації». Воно отримувало кредити від Департаменту Праці, які погашало частинами, виплачуючи відповідні проценти. Товариство купувало, або будувало будинки, здавало їх в оренду за ціною, існуючою у даній місцевості, при цьому орендар мав купити не менше, ніж один пай на 1 ф. ст.

Через кожні півроку фінансовий результат, який залишився після вирахування всіх витрат, ремонту і погашення кредиту, розподілявся між орендарями, пропорційно ціні оренди. Дивіденди не видавалися, але приєднувалися до пайового капіталу орендарів. Ця система захищала як інтереси орендарів-пайовиків, так і інтереси товариства: пайовики не несли збитків від орендних недоплат, а будинки товариства постійно були відремонтовані.

Назване товариство квартирантів функціонувало з великим успіхом. У кінці 1902 р. товариство володіло 122 будинками, середня орендна плата за які складала 8 шилінгів в тиждень. Його капітал досяг 28 680 ф. ст. (269 598 руб. Російської імперії станом на початок XX ст) [18, с. 184-185].

У 1901 р. було засновано «Товариство Орендарів Іллінга» («Ealing Tenants Ltd.») [175, с. 3]. Іллінгське товариство квартирантів, організоване за тією ж системою, з однією різницею, що вартість паю цього товариства складала 10 ф. ст. (94 рублі), і кожен з орендарів зобов'язаний мати не менше п'яти паїв на 50 ф. ст. Це товариство купило землю у Лінзі, де збудувало п'ятдесят чотири будинки [18, с. 184-185].

Динаміку вартості землі і будівель «Товариства Орендарів Іллінга» демонструє рис. 2. 1.

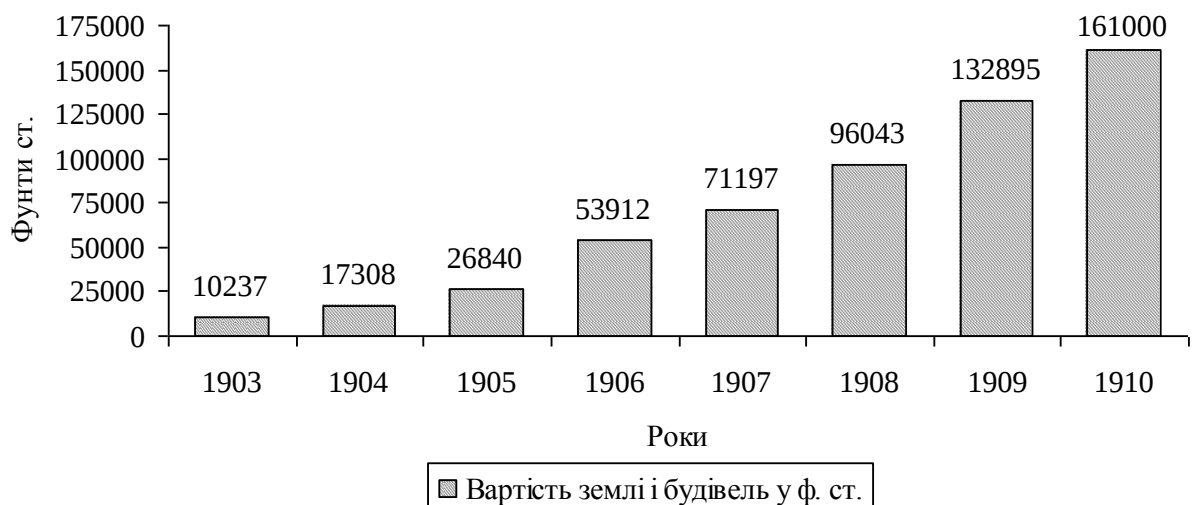


Рис. 2.1. Динаміка вартості землі і будівель «Товариства Орендарів Іллінга» («Ealing Tenants Ltd»)

Джерело: [11, с. 72].

Дослідниця К. Вебб описала також товариство, яке представляло велику зацікавленість для кооператорів. Це – «Перше Товариство Міст-Садів» («Garden City»), створене для придбання великого маєтку у Герфордшайрі. Воно складалося переважно із осіб, які бажали покращити житлові умови. Кооператорам надавалася можливість облаштувати різні кооперативні підприємства: крамниці і промислові заклади для постачання товарів мешканцям [18, с. 185].

Ідея організації таких товариств належала архітектору-новатору Ебенезеру Говарду, який у 1898 р. опублікував свою працю «Garden Cities of Tomorrow», у 1899 р. заснував «Асоціацію міст-садів» («Garden Cities Association»). Початком реалізації грандіозного проекту стало будівництво Letchworth Garden City, приміського «міста-саду» на північ від Лондона [247]. Успіхи британських житлово-орендних товариств переконливо демонструє табл. 2.1.

Таблиця 2.1

### Показники розвитку перших житлово-орендних товариств Великобританії

| Назва товариства    | Площа, акри ** | К-ть будинків | Вартість землі і будинків, що належали т-ву, на кінець року (у фунтах стерлінгів) |       |       |       |       |       |        |        |
|---------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
|                     |                |               | 1903                                                                              | 1904  | 1905  | 1906  | 1907  | 1908  | 1909   | 1910   |
| Ealing Tenants Ltd. | 60,5           | 700           | 10237                                                                             | 17308 | 26840 | 53912 | 71197 | 96043 | 132895 | 161000 |
| Garden City         | 34             | 275           | -                                                                                 | -     | 5000  | 37670 | 72357 | 79415 | 79446  | 80000  |
| Sevenoaks           | 6              | 67            | -                                                                                 | -     | 4550  | 14500 | 16550 | 16550 | 17000  | 20000  |
| Leicester Anchor    | 50             | 500           | -                                                                                 | -     | -     | -     | 1500  | 4420  | 10596  | 20000  |
| Manchester          | 11             | 130           | -                                                                                 | -     | -     | -     | 8660  | 25608 | 45594  | 50000  |
| Hampstead, Second   | 25,5           | 286           | -                                                                                 | -     | -     | -     | 16674 | 67881 | 128074 | 142000 |
| Harborne            | 41             | 400           | -                                                                                 | -     | -     | -     | -     | -     | 1730   | 125000 |
|                     | 53             | 500           | -                                                                                 | -     | -     | -     | 16501 | 47725 | 83714  | 140000 |

\*\* Акр (англ. acre) — одиниця міри площі у Великобританії, дорівнює 4046,85 м<sup>2</sup>.

Джерело: [11, с. 72].

М. Гібнер, аналізуючи розвиток житлової кооперації у своїй відомій праці «Система кооперації», що вийшла з друку у 1911 р. зазначав, що «в

Англії особливо розвинений такий тип будівель... товариство часто надавало можливість збудувати котедж самому члену, видаючи для цього відповідний кредит. Діяльність товариств тут регулюється особливим законом «Про будівельні товариства». На 1909 рік в Англії існувало вже більше 1600 таких товариств з капіталом близько 600 млн. руб., вони об'єднувалися у союз, метою якого було: а) надавати поради на основі накопленого досвіду, як купити, розпланувати та будувати будинок; б) надавати капітал приєднавшись до союзу товариствам; в) об'єднати замовлення і доручення товариств для оптової закупки будівельних матеріалів... Крім цих товариств в Англії будівництвом займаються споживчі товариства, робітничі союзи та багато інших організацій, використовуючи виробничий Кооперативний принцип. Вартість зведених ними будівель – сотні мільйонів фунтів стерлінгів [29, с. 66].

Виникає цілком закономірне питання: Звідки ж будівельні товариства брали необхідні їм кошти? М. Бройдо вважав, що капітали товариств формувалися, передусім, із «членських паїв і позик» [11, с. 73].

Дані про суми та співвідношення пайового і позикового капіталу у перших житлово-орендних товариствах Великобританії наведено у табл.2.2.

Таблиця 2.2

**Дані про суми та співвідношення пайового і позикового капіталу у перших житлово-орендних товариствах Великобританії початку XX ст.**

| Назва Товариства       | Пайовий капітал                            |    | Позиковий капітал (кредити під заставу землі і будинків) |    |
|------------------------|--------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|
|                        | Сума<br>(у крб. станом на<br>1.01.1911 р.) | %  | Сума<br>(у крб. станом<br>на 1.01.1911 р.)               | %  |
| Ealing Tenants Ltd.    | 256000                                     | 15 | 1451700                                                  | 85 |
| Hampstead Tenants Ltd. | 227110                                     | 16 | 12133330                                                 | 84 |

Джерело: [11, с. 74].

М. Гібнер розширив перелік можливих джерел залучення капіталу до будівельних кооперативних товариств. Учасники товариства вносили пай.

Його вартість поступово збільшувалася за рахунок дивідендів за участь у справі.

Товариства користувалися можливостями всіх іпотечних банків, яким було вигідніше мати справу з товариствами, ніж з окремими підприємцями. Банки охоче приймали під заставу нерухомість, куплену товариствами.

Наступне джерело залучення капіталу для будівництва – страхові товариства. Зауважимо, що страхові товариства зобов'язані зберігати свої резерви у надійних цінностях, як правило, державних цінних паперах і нерухомості. Державні папери, особливо в Англії та Німеччині, давали у той час дуже маленький відсоток. Заробити на нерухомості можна було більше, але для страхових компаній саме будівництво будинків і управління ними обходилося дуже дорого. І вони знайшли зручний спосіб розміщення своїх резервів у будівельних союзах. Гроші видавалися у таких випадках під заставу куплених товариствами земель і вже збудованих будинків, крім цього, забезпечувалися всім майном будівельних товариств. Використовувати таким чином вільні кошти для страхових компаній було простіше і надійніше, ніж самим будувати будинки.

Слід згадати ще про одне джерело отримання коштів на кооперативне будівництво. Законом дозволялося вносити у будівельні товариства суми, що зберігалися в опікунських закладах. Крім цього – приватні внески і кошти, що надходили від викупу майна, яке перебувало під заставою. Все це давало потужні джерела залученого капіталу [29, с. 67].

Виплати за квартиру, зазвичай, були не вищими, ніж ринкова вартість оренди на такі ж квартири у даній місцевості. Таким чином, проживаючий у квартирі кооператор ніяких надлишкових витрат не мав і викупував власне майно. У випадку бажання передати квартиру, товариство мало право першочергового викупу. Таким чином, передати квартиру з підпорядкування товариства, без згоди самого товариства, було неможливо.

Схема будівництва будинку-котеджу була та ж сама. Біля кожного з них знаходилася ділянка для городу чи саду і залишалося місце для

загального користування. Зовнішній вигляд будинку залежав від бажання кооператора, але, так як намагалися будувати дешево, то було визначено два-три типи котеджів, яких, зазвичай, і дотримувалися. Тому поселення мало досить одноманітний вигляд. Інформація про кількість збудованих кооперативними будівельними товариствами будинків подана в табл.2.3.

Таблиця 2.3

**Кількість збудованих кооперативними будівельними товариствами будинків у Великобританії станом на початок 1903 р.**

| Показник                                                                        | Кількість |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Збудовані членами кооперативних товариств за рахунок кредитів від цих товариств | 23 940    |
| Збудовані кооперативними будівельними товариствами і залишалися у їх власності  | 8 247     |
| Збудовані товариствами і продані своїм членам                                   | 5 080     |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [18, с. 184].

Стимулюючий вплив на кооперативний рух Великої Британії, спрямований на вирішення житлової проблеми, мав закон «Про будівництво житла та містобудування», прийнятий у 1909 р. Він надавав місцевим органам влади право стимулювання та контролю житлового будівництва [175, с. 5]. Таким чином, на початку ХХ ст. Великобританія посідала першість серед країн Західної Європи щодо рівня розвитку житлової кооперації.

Характеризуючи початковий період розвитку житлової кооперації Німеччини, слід зазначити, що вже з 30-х рр. ХІХ ст., у цій провідній європейській країні, у результаті індустріалізації, загострилася житлова проблема. Її спричинило значне збільшення населення. Так, у Саксонії з 1834 по 1855 р. число жителів збільшилося з 1,59 до 2,04 млн. (за 21 рік майже на 30 %) [174, с. 189]. У першу чергу зростали міста. Наприклад, у Берліні протягом 1801 – 1890 рр. число жителів зросло з 173 тис. до 1,6 млн. (за 90 років, майже, на 925 %). На рис. 2.2 зображено зростання жителів Берліна протягом 1801-1890 рр.

У зв'язку з цим, дедалі гострішою ставала проблема нестачі доступного за ціною житла. На наявності цієї проблеми у своїх працях наголошував професор Берлінського університету Віктор Губер. А видатний німецький економіст Генріх Геркнер так описував ситуацію з житлом у 40-х рр. XIX ст.: «У тих містах, де промислові підприємства переповнені, квартир не вистачало. Відсутність ... житлових будинків дозволила орендній платі піднятися до неба ... Робітники були змушені за житлове приміщення жертвувати близько чверті, часто навіть більше, свого сукупного доходу [255, с. 50]».

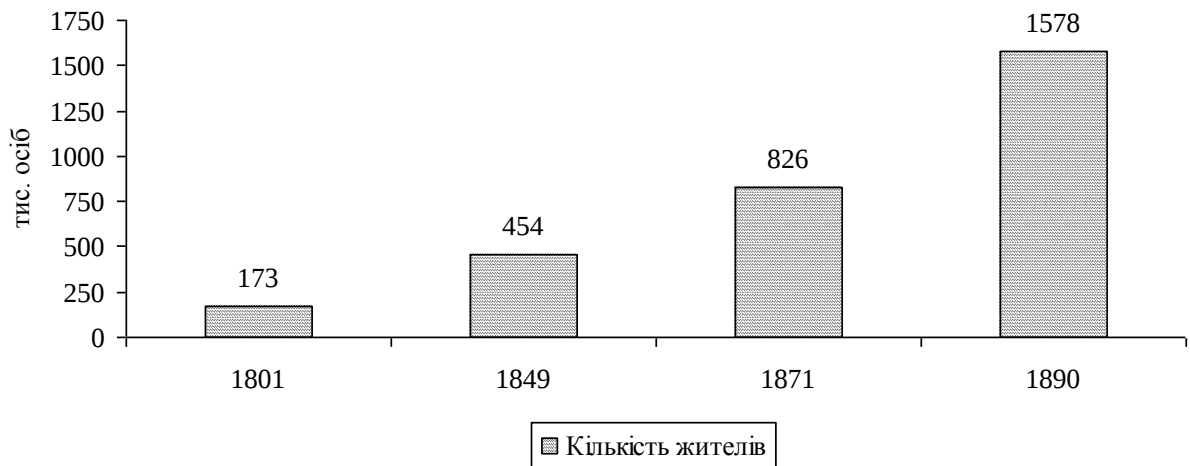


Рис.2. 2. Зростання жителів Берліна протягом 1801-1890 рр.

Джерело: [174, с. 189]

В. Губер наприкінці 1840-х рр. започаткував публічну дискусію про необхідність проведення у Німеччині житлової реформи. Її практичним результатом стало заснування у Берліні за ініціативи К.В. Гофмана та підтримки В. Губера, «Некомерційного будівельного товариства» («Gemeinnützige Baugesellschaft»). Станом на 1850 р. цією кооперативною організацією було побудовано десять будинків з 92 квартирами [174, с. 190].

«Gemeinnützige Baugesellschaft» вважають «зародком» німецької житлово-будівельної кооперації. Проте, першим класичним кооперативом такого типу став, заснований в 1862 р., «Житлово-будівельний кооператив у Гамбурзі» («Hauserbau-Genossenschaft zu Hamburg») [274, с. 44]. Протягом

наступних дванадцяти років подібні кооперативи були створені на території Центральної та Східної Німеччини. Розвиток житлової кооперації стимулювала економічна криза 1874 р., що активізувала форми самодопомоги населення, якими стали кооперативні організації.

У 1885 р. пастор Фрідріх фон Бодельшвінг з міста Білефельд заснував «Будощадкасу для кожного» [82]. Поступово розвиваючись, житлова кооперація у Німеччині досягла високого рівня. Загальна динаміка німецької житлової кооперації представлена на рис. 2.3.

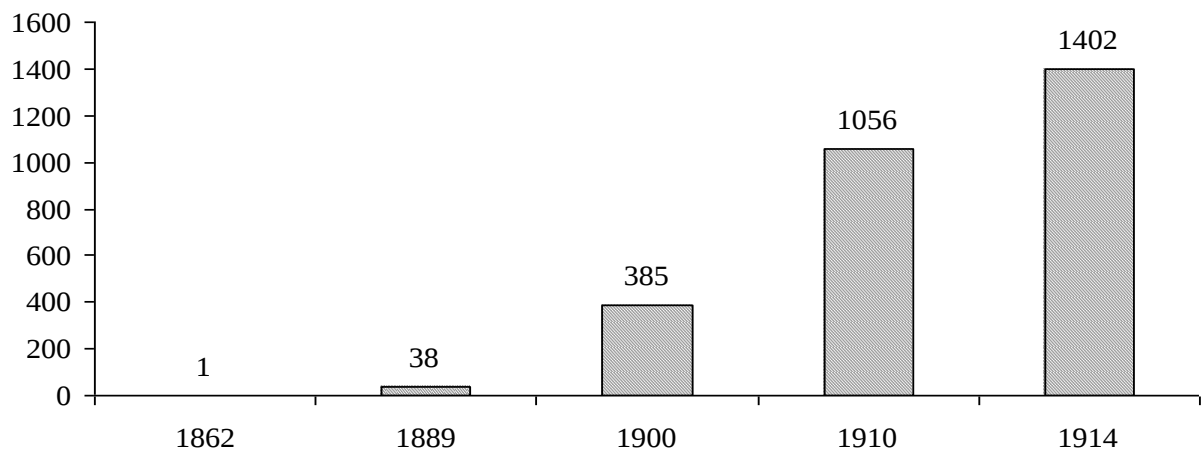


Рис. 2.3. Динаміка житлової кооперації Німеччини другої половини XIX – початку XX ст.

Джерело: [174, с. 191]

За свідченням знаного дослідника кооперації початку XX ст. М. Гібнера, у Німеччині «були розповсюджені будівельні товариства. «Кооперативність» будівельних союзів полягає у тому, що складаючись із осіб малозабезпечених, вони наймають капітал на службу, оплачуючи цю послугу ринковим процентом, а весь прибуток залишають на користь своїх членів, даючи цим можливість дуже бідним людям, які живуть лише на скромний заробіток мати доволі зручні, власні житлові приміщення... Будинки будують двох типів – для великої кількості жителів у промислових центрах і невеликі будинки-котеджі за містом. Перші доводилося бачити і вивчати у Гамбурзі, другий тип – у передмістях Берліну. У Німеччині таких будівельних союзів у 1908 р. було 572... Великі будинки налічують кілька

поверхів, що складаються із окремих квартир у 3-4 кімнати і кухні. Для загального користування всіх жителів залишаються зали, ванні кімнати, галереї чи двори-сади. У таких будинках кожен член союзу отримує квартиру у спадкове користування, вона його власність... Місце для будинку купується правлінням товариства. Воно ... будує будинок, враховуючи, по можливості, побажання майбутніх власників квартири. Коли будинок збудовано ... квартири передаються членам товариства, які підписують зобов'язання виплачувати певну суму, допоки не покрийть вартості своєї квартири [29, с. 64]».

На початку XX ст. за кількістю названих кооперативів Німеччина посідала друге місце серед провідних країн Європи. Загальна характеристика німецьких кооперативних товариств представлена у табл.2.4.

Таблиця 2.4

**Загальна характеристика кооперативних товариств Німеччини  
станом на 1 січня 1909 р.**

| Показник                            | Кільк. вимір |
|-------------------------------------|--------------|
| Сума пайового капіталу (екв. руб.)  | 14 735 754   |
| Сума резервних фондів (екв. руб.)   | 1 954 143    |
| Сума кредитів (екв. руб.)           | 115 867 603  |
| Кількість збудованих будинків (од.) | 11 263       |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [29, с. 67]

Наведені у таблиці показники підтверджують високий рівень житлово-будівельної кооперації у Німеччині на початку XX ст. Ще однією з причин цього, крім вищезазначених, було те, що житлова кооперація Німеччини мала давні традиції, вела своє коріння з кінця XVIII ст., коли у шахтарських селищах почали з'являтися перші примітивні житлові будівельно-ощадні каси [193, с. 14].

Більш розвиненою житлова кооперація стане, за прогнозами М. Гібнера, тоді, коли будуть реалізовані вже намічені плани будівництва цілих кооперативних селищ, що будуть управлятися на основі кооперативних принципів. Будівельні спілки, вважав він ... можуть приймати необмежену

кількість членів, поступово задовольняючи їх вимоги. Це надзвичайно великі кооперативи, де будуть об'єднані люди різних професій з різними доходами [29, с. 68].

Французька будівельна кооперація своїми успіхами, багато у чому, зобов'язана тогочасному житловому законодавству – вважав відомий російський дослідник житлового кооперативного руху кінця XIX - початку XX ст. Д. Полупанов. Законодавці створювали умови для того, щоб полегшити придбання нерухомості для робітника, або особи «яка існує за рахунок виключно заробітної плати». Це пояснювалося тим, що правлячі кола Франції вбачали у власності не тільки шлях вирішення житлового питання, але й важливу умову соціального благополуччя. «Добре знаючи силу тиску робітничого класу, буржуазія намагалася вирвати у робітничого руху його основу – зробити міського робітника і сільського пролетаря власником невеликого будинку, або ділянки землі [183, с. 43]». Реалізуючи поставлену мету, законодавці намагалися підтримати громадські ініціативи, знайти джерела дешевих кредитів і засоби їх широкого розповсюдження. Для цього у законах (перші житлові закони були прийняті у 1894, 1906 і 1908 р.) зазначалися умови організації у містах і округах особливих «комітетів сприяння дешевому житлу», що досліджували на місцях житлові умови, організовували конкурси архітектурних проектів [183, с. 43].

Іншою причиною прискорення розвитку житлової кооперації було збільшення кількості і густоти населення (хоч і не таке стрімке, як у Британії та Німеччині). Динаміка зростання густоти населення Великобританії, Німеччини і Франції протягом 1820-1900 рр. представлена у табл. 2.5.

Таблиця 2.5

**Динаміка зростання густоти населення Великобританії, Німеччини та Франції протягом 1820-1900 рр. (жителів на кв. км)**

| Країна<br>Роки | 1820 | 1840 | 1860 | 1880 | 1890 | 1900 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|
| Великобританія | 80   | 105  | 133  | 171  | 192  | 215  |
| Німеччина      | 49   | 61   | 70   | 84   | 91   | 104  |
| Франція        | 57   | 63   | 68   | 71   | 71   | 72   |

Джерело: [174, с. 189]

Джерелами «дешевих» кредитів були вільні капітали доброчинних і благодійних установ, фонди ощадних кас. Крім того, було надано право державним організаціям і міській владі видавати під «помірні» проценти кредити для будівництва. Для такого кредитування організовувалися, так звані, товариства дешевого кредиту. Державні кредити надавались під 2% річних, 4% – плата за кредити, надані зазначеними товариствами та недержавними структурами.

Такими сприятливими для будівництва умовами і визначався успіх французької житлово-будівельної кооперації. Завдяки цьому кількість будівельних кооперативів значно зросла, з 18 у 1900 р. до 228 у 1914 р., тобто, майже в 13 разів [183, с. 45]. Розуміння необхідності самостійно боротися за покращення своїх житлових умов на принципах взаємодопомоги, знаходило у кооперації найкращу форму для реалізації.

З появою «дешевих» кредитів змінюється характер будівництва і експлуатації житлових приміщень. До першого житлового закону (1894 р.) кооперативне будівництво у містах здійснювалося у вигляді великих багатоповерхових казарм з невеликими квартирами, що віддавалися в оренду малозабезпеченим. Будівництвом займалися акціонерні будівельні товариства. Цей шлях був виправданий, бо при дорожнечі землі у містах, будувати котеджі було дуже дорого. Будівництво на кооперативних засадах багатосімейних будинків з квартирами, які потім продавалися членам кооперативу (що було розповсюджено у Німеччині) не набуло широкого розповсюдження у Франції. Це пояснювалося двома причинами: суворим обов'язком кожного квартирновласника щодо сплати всієї вартості квартири і дорогою собівартістю будівництва.

Проте, доступні кредити стимулювали побудову невеликих односімейних будинків. Цією справою розпочали займатися як будівельні акціонерні товариства, так і будівельні кооперативи. Котеджі віддавалися в оренду, або продавалися у розстрочку малозабезпеченим, що було найбільш

поширеним. Однак, питання щодо типу будинку у кожному випадку вирішувалося окремо і визначалося місцевими умовами [183, с. 47].

Іноді складалося так, що будівництво багатоповерхового будинку з подальшою здачею квартир в оренду було найбільш доречною формою задоволення житлових потреб громадян. Особливо, це було характерно для робітників, які частіше віддавали перевагу оренді квартири, ніж її купівлі. Збудовані будівельними організаціями поблизу міст, будинки, зазвичай, продавалися і, лише в окремих випадках – здавалися в оренду.

Продаж здійснювався двома шляхами: будинок спочатку здавався в оренду з правом наймача купити його після певного строку, або він продавався з допомогою кредитних товариств. При оренді житлового приміщення з правом викупу, орендар укладав із будівельним товариством два контракти: один звичайний квартирний договір, а в іншому – були зобов'язання будівельного товариства продати будинок орендарю після закінчення певного терміну оренди, за умови сплати попередньо визначеної суми. У другому випадку будинок купувався за допомогою кредитного товариства, що могло видати кредит для придбання нерухомості, якщо вже виплачена її п'ята частина. Інакше кажучи, кредит видавався у розмірі 80% від вартості нерухомості. У цьому випадку особа, яка у такий спосіб придбала будинок, виплачувала щорічними внесками його вартість не будівельному кооперативу, як у першому випадку, а кредитному товариству [183, с. 47].

Основний недолік тогочасного кооперативного будівництва полягав у тому, що будинки часто будувалися за шаблоном, як правило, без урахування бажання тих, хто їх купує чи орендує. Це стосувалося не тільки Франції. На цьому в своїх дослідженнях, характеризуючи британську і німецьку житлову кооперацію, наголошував уже згаданий М. Гібнер [29, с. 67].

Будівельні кооперативи, крім реалізації їх основної функції, справляли значний виховний вплив на своїх членів. Робітник не тільки приймав участь у створенні власного житла, на нього покладалися обов'язки управляти

товариством, контролювати господарську і фінансову сторону будівництва, відповідати за нього. Забудовником був кооператив, а покупцем – його члени, будинок віддавався у користування зразу ж після будівництва і ремонту, при умові сплати однієї десятої частини його вартості. Решта виплачувалася щорічними внесками [183, с. 48].

Кредити кооперативам видавали товариства іпотечного кредиту, які, отримавши довідки від кооперативів і, розглянувши їх звітність, іноді, навіть, надавали корисні поради і рекомендації зі свого багатого досвіду, застерігали від повторення помилок.

У Франції існували дві форми кооперативів: безпосередньо кооперативи і анонімні кооперативні товариства. Інформація про особливості кожної з них представлена у табл.2.6.

Таблиця 2.6

#### Основні форми житлових кооперативів Франції початку XX ст.

| Показники                  | Кооператив                                                | Анонімне кооперативне товариство                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Склад, особливості статусу | Учасник (член) кооперативу (будь-яка особа)               | Простий акціонер (будь-яка особа) і акціонер-учасник (особа, що бажала придбати нерухомість)             |
| Джерело фінансування       | Внески учасників                                          | Внески простих акціонерів (інвесторів) і акціонерів-учасників                                            |
| Мета будівництва           | Забезпечення квартирами (чи будинками) членів кооперативу | Забезпечення квартирами (чи будинками) акціонерів-учасників, отримання дивідендів для простого акціонеру |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [183, с. 49]

Таким чином, французька будівельна кооперація початку XX ст. досягла значного розвитку, проте меншого, ніж у Великій Британії та Німеччині.

На початку XX ст. житлова кооперація успішно розвивалася і в країнах Центральної Європи, хоч і не на такому високому рівні, як у вищезгаданих. Так, станом на 1 січня 1911 р., у Чехії діяло 4 300 різних кооперативних товариств, серед них – 125 будівельних [10, с. 6]. Ще більший розмах

житлова кооперація отримала в Австрії. Тут, на 1 січня 1911 р., серед 16 469 кооперативних товариств було 212 будівельних [10, с. 5]. А вже на 1 січня 1914 року в Австрії було зареєстровано 19 091 кооператив, серед них – 616 будівельних [231, с. 58]. Тобто, за три роки кількість будівельних кооперативів збільшилася, майже, у три рази, суттєво зросло і число збудованих кооперативами будинків і квартир.

Таким чином, проаналізована вище інформація переконливо свідчить про те, що житлові кооперативи у різних їх формах, на початку XX ст., вирішували хронічну житлову проблему населення країн Західної і Центральної Європи.

## 2.2. Тенденції та особливості сучасного розвитку житлової кооперації у європейських країнах

Житлова кооперація успішно розвивалася у країнах Європи упродовж усього XX ст. На рис 2.4 зображено питому вагу кооперативного будівництва в провідних західноєвропейських країнах у 70-80-х рр. XX ст.

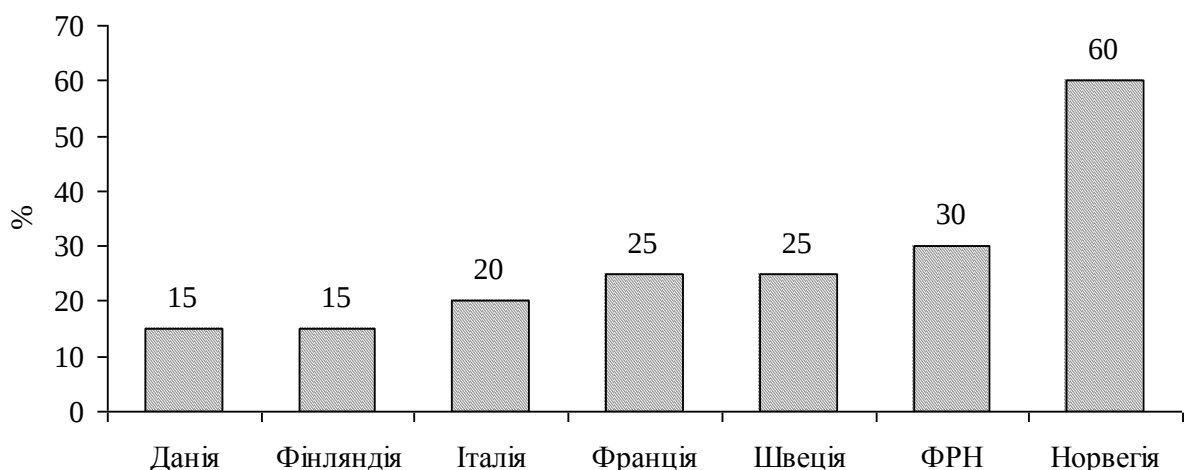


Рис. 2.4. Питома вага кооперативного будівництва в провідних західноєвропейських країнах у 70-80-х рр. XX ст.

Доопрацьовано авторами на основі джерела [78; 108, с. 72]

В Європі сформувалися і успішно діють понині три основні форми житлової кооперації: житлові будівельно-ощадні каси (базуються на кооперативних принципах), кондомініуми і, власне, житлові кооперативи. Житлова будівельно-ощадна каса – це фінансова установа, діяльність якої пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів для покращення їх житлових умов, з державною підтримкою у вигляді премій на внески.

Утворюються каси за таким принципом. Наприклад, для будівництва одного будинку необхідно 10 тис. грошових одиниць. Особа, яка бажає придбати власне житло, заощаджує за рік лише тисячу, отже, вона може побудувати будинок лише через 10 років. У разі коли 10 зазначених осіб об'єднують свої заощадження, одна з них має можливість придбати будинок вже через рік, друга – через два роки і так далі. Строк придбання будинку за таких обставин становить у середньому чотири роки [193, с. 14]. Незважаючи на те, що пайові внески менш дохідні, ніж банківські вклади, членство у будівельній касі має свої переваги у зв'язку із скороченням строку очікування придбання житла, у порівнянні з індивідуальним періодом накопичення.

Головне призначення таких кас – надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах. Ресурси кас формуються за рахунок вкладів їх учасників, процентів, сплачених за раніше виданими кредитами, а також державних премій, що надаються учасникам кас за рахунок коштів державного бюджету [210, с. 22]. Розмір премій учаснику будівельної каси становить, як правило, 10-30% від його річного вкладу [69, с. 31].

Для функціонування системи будівельних заощаджень характерні дві фази. Перша – накопичування особистих коштів учасників. Після заощадження заздалегідь обумовленої суми, учасник дістає право на кредит (у момент видачі кредиту виплачуються накопиченні кошти). Друга фаза – кредитування, протягом якої учасник повертає отриманий кредит.

Система «будівельних» заощаджень може бути закритого чи відкритого типу. Закрита система передбачає фіксацію процентних ставок за кредитами й заощадженнями протягом усього терміну дії договору, тоді як відкрита – встановлення гнучких процентних ставок. Вибір системи певного типу означає надання переваги або незалежності від зовнішніх джерел фінансування й вищій контрольованості (закрита система), або вищій ліквідності і більшим обсягам фінансування (відкрита система).

Система контрактних житлових заощаджень має як сильні, так і слабкі сторони (див. табл. 2.7).

Таблиця 2.7

### Переваги і недоліки системи контрактних житлових заощаджень

| Переваги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Недоліки                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Незалежність від ставок на ринку капіталу (для систем закритого типу)<br>Відсутність штрафів за дострокове погашення<br>Скорочення ризиків дефолту за кредитами<br>Спрямованість на обслуговування населення з низьким і середнім рівнем доходу<br>Формування первинних даних про позичальника та кредитних історій<br>Застосування механізму державної підтримки громадян при забезпеченні їх житлом<br>Стимулювання економічного зростання | Система не передбачає залучення кредиту без попереднього накопичення коштів<br>За інфляції понад 10-15 % її функціонування унеможливорюється<br>Не є єдиним виключним джерелом фінансування житла |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [69, с. 32]

Прообраз житлових будівельно-ощадних кас з'явився у Німеччині наприкінці XVIII ст. у шахтарських селищах [193, с. 14]. Система будівельних заощаджень почала функціонувати у більшості країн Європи з 30-х років XIX ст., успішно конкуруючи із класичною моделлю іпотеки. А в 1924 р. у Німеччині на основі будівельних товариств виникли будівельно-ощадні каси (Bausparkasse) сучасного типу. Наприкінці 30-х р. XX ст. було відмінено традиційну систему, коли жеребкуванням вирішувалося в якій черговості вкладники німецьких будоощадкас отримують кредит на купівлю нерухомості. Ця система була замінена на оціночну систему, коли строк

видачі кредиту визначався тим, як вкладник накопичує кошти [203]. У 1925 р. німецький досвід *Vausparkasse* було перенесено до Австрії, а з 1965 р. у Францію [211, с. 61].

Наприкінці XX – початку XXI ст. за рахунок коштів будівельних кас у Бельгії фінансувалося 50 % іпотечних угод, у Норвегії – 38 %, Франції – 76 % [69, с.31]. На рис. 2.5 відображено питому вагу коштів житлових будівельно-ощадних кас у фінансуванні іпотечних угод в окремих країнах Західної Європи.

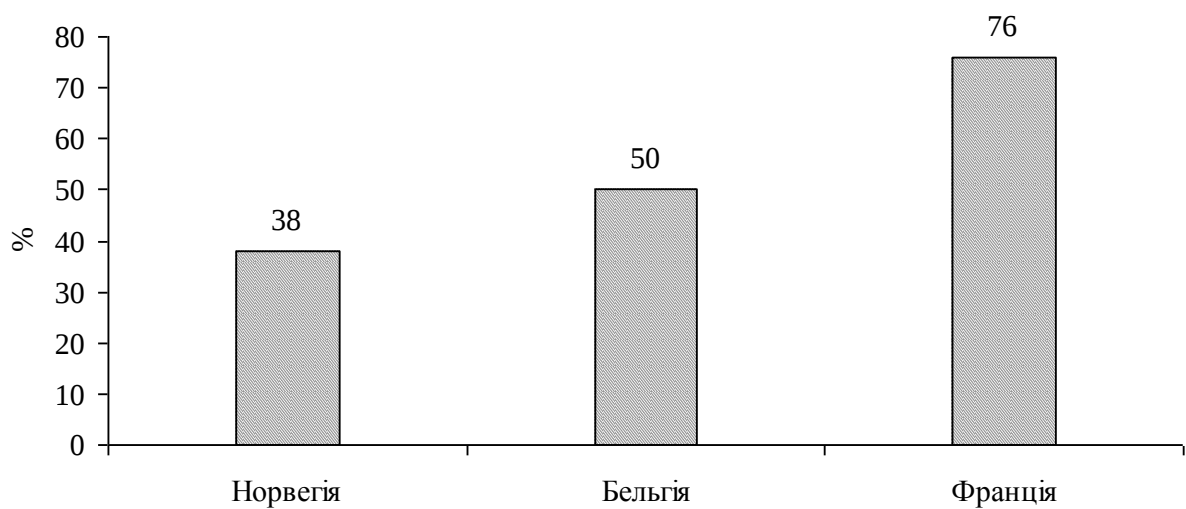


Рис. 2.5. Питома вага коштів житлових будівельно-ощадних кас у фінансуванні іпотечних угод у країнах Західної Європи в кін. XX - на поч. XXI ст.

Доопрацьовано авторами на основі джерела [69, с. 31]

Накопичення грошових коштів за будівельно-ощадними угодами досить поширене у Німеччині і Австрії. Підтвердженням цього є той факт, що щорічно тут укладається 3-4 млн. нових угод [211, с. 61].

Спектр сучасних іпотечних кредитно-ощадних організацій (ІКОО) доволі широкий. Маючи незначну різницю, вони існують практично в усіх економічно розвинених країнах світу. При цьому в Австрії названі операції виконують кооперативні банки моделі Райффайзена, у Швеції – загальнонаціональні житлові кооперативи, у Німеччині – будівельно-ощадні

каси (Bausparkasse), у Франції – ощадні каси (caisse d'épargne logement), у Великій Британії – будівельні товариства (building societies).

Масового розвитку система будівельно-ощадних кас закритого типу набула у Німеччині, де її вкладниками є 32% дорослого населення, якому належить сума понад 650 млрд. євро (близько 40% ВВП Німеччини). Будівництво 61 % нового житла фінансується за рахунок кредитів, виданих будівельними ощадкасами. У країні успішно функціонують 11 державних і 20 приватних будівельно-ощадних кас. Перша група представлена будоощадкасами федеральних земель Німеччини. Оскільки зазначені будівельно-ощадні каси діють тільки в межах своїх федеративних земель, то конкуренція між ними відсутня.

Другу групу складають приватні будоощадкаси у формі акціонерних товариств, що належать, як правило, страховим компаніям чи банкам. Найбільші серед них - Schwabisch Hall AG, Wustenrot Bausparkasse AG, BHW Bausparkasse AG. Свої будівельно-ощадні каси мають великі німецькі банки, передусім, Deutsche Bank, Dresdner Bank. Окремо слід зазначити Quelle Bauspar AG - підрозділ концерну Quelle, який функціонує з 1990 року. Це єдина на німецькому ринку «дірект-будоощадкаса». Вона не має ні офісів, ні філіалів, ні агентів. Всі клієнти отримують інформацію та консультації по телефону та Інтернету [153].

Закрита система заощаджень на будівництво не залежить від ринку капіталів й коливань процентних ставок. Згідно з договором вкладники-учасники роблять вклади у загальну касу, з якої їм за певною черговістю виплачують необхідну суму, що включає заощадження вкладника (40 - 50% від загальної суми ) й позику. Термін позики коливається від 6,5 до 18 років. Вкладники мають можливість обирати зручну для них схему фінансування, з точки зору процентних ставок і розміру ощадних вкладів (у середині каси застосовують різні схеми фінансування) [69, с. 32].

Основні нормативні принципи системи Bausparkasse викладено у контракті, що регулює відносини між банком і споживачем. Його базовими

елементами є власне контракт, період заощадження, період очікування кредиту, кредитний період.

Діяльність будівельно-ощадних кас підлягає регулюванню банківським законодавством Німеччини й, додатково, Законом «Про контрактні ощадні банки». Кредити, що надаються касами, мають виключно цільове призначення: придбання житла, землі, реновації, модернізації, погашення інших іпотечних кредитів, наданих різними фінансово-кредитними установами. Каси керуються загальними правилами ведення бізнесу (GBP) і стандартними термінами й умовами контрактів ощадних кас (STCB). Стандартні умови контракту в Vausparkasse наведено в табл. 2.8.

Таблица 2.8

**Типові умови контракту в будівельно-ощадній касі Німеччини**

| Показник                                                      | Значення                       |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Початковий платіж                                             | 1 % від суми контракту         |
| Щомісячний вклад протягом періоду заощаджень                  | 0,4 - 0,5 % від суми контракту |
| Мінімальний період заощадження                                | 18 місяців                     |
| Мінімальна сума заощадження                                   | 40 % від контрактної суми      |
| Щомісячний платіж у погашення основної суми боргу і процентів | 0,6 % від суми контракту       |
| Середня тривалість до погашення                               | до 11 років                    |

Джерело: [69, с. 33]

Позичальник визначає суму кредиту, або контрактну суму. Право на одержання кредиту пов'язується з періодом заощаджень та його мінімальною сумою. Кредит на придбання житла може отримати тільки вкладник ощадної каси [210, с. 22].

Кредит повертається рівними платежами (частинами), споживач має право на його дострокове погашення у будь-який момент та без штрафних санкцій. Зазвичай, кредити видаються під іпотечне забезпечення (окрім кредитів розміром до 15000 євро, що не потребують застави). Споживач може надати додаткове забезпечення у вигляді заощаджень, ринкових цінностей, банківської гарантії [69, с. 33].

Для стабілізації кредитної активності та скорочення періоду очікування кредиту, інвестування тимчасово вільних коштів *Bausparkasse* підлягають жорсткій регламентації. Наприклад, *Bausparkasse* не можуть проводити операції купівлі акцій, деривативів (ф'ючерсів, опціонів тощо), здійснювати трансакції з інструментами в іноземній валюті. Формами інвестицій є депозити банків і банківські облігації, казначейські облігації та векселі німецького уряду, або порівнянні з ними інструменти Європейського Союзу чи його країн-членів.

На масову популярність німецьких будівельно-ощадних кас справляє вплив політика держави, що полягає у наданні податкових пільг і державної премії на заощадження у випадку завершення певного терміну збережень та отриманні кредиту. Премія на будівельні заощадження була запроваджена урядом у 1952 р. в період післявоєнних економічних труднощів, занепаду державних інституцій та кризи довіри. Спочатку її розмір був доволі високим – 25-35 % від щорічного депозиту, але поступово знижувався: у 1975 р. – 23%, 1976 р. – 18 %, 1982 р. – 14 %, 1989 р. – 10 % [40]. Протягом останніх років, державна премія - надбавка в розмірі 8,8% від суми річних внесків, що не перевищують 512 євро для холостих громадян і 1024 євро для сімей [211, с. 61].

Державна премія надавалася за умов дотримання мінімального періоду заощадження та не перевищення граничного рівня доходу (25600 євро для одинаків та 51200 євро для осіб, що мають сім'ю) [153]. Мінімальний термін заощадження для одержання премій становить 7 років [69, с. 34]. Роль будоощадкас в Німеччині досягнула пікового значення на початку 1980-х рр., потім по мірі розвитку ринку капіталу, стала зменшуватися. У 1973 р. будівельні ощадні каси обслуговували 14 млн. контрактів, а у 1983 р. 24 млн., або 39 % населення країни (ФРН). У цьому ж році накопичення будоощадкас сягнули 18 % усіх депозитів населення, а кредитів було видано на 28,5 млрд. марок, що складало 30 % житлових інвестицій [40]. Станом на кінець 2005 р.

будошадкаси в Німеччині обслуговували близько 32 млн. контрактів (38,7% населення) [181, с. 17].

Характерною рисою сучасної німецької системи фінансування житлового будівництва є те, що вона об'єднує різні установи та способи фінансування. Часто, в одну підприємницьку групу інтегруються універсальний банк, будівельно-ощадна каса, іпотечний банк, страхова компанія. Використовується комбіноване фінансування, за якого 30% забезпечується за рахунок кредиту будівельно-ощадної каси, 50% - іпотечного кредиту і 20% – власних коштів вкладника (першого внеску). Схема комбінованого фінансування зображена на рис. 2.6.

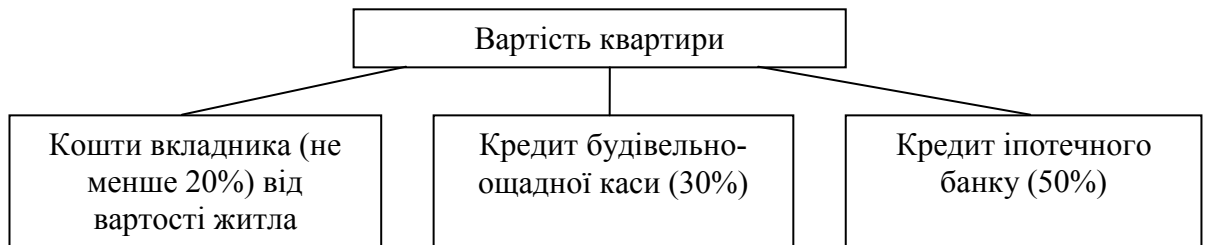


Рис. 2.6. Схема комбінованого фінансування житлового будівництва  
Доопрацьовано авторами на основі джерела [69, с. 34]

У Німеччині квартира або індивідуальний будинок, як правило, належить приватній особі. Великими багатоквартирними будинками володіють різні житлові компанії: товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства і житлові кооперативи [162, с. 213]. Наприкінці 1991 р., у цій країні діяло 1926 житлових кооперативів, що об'єднували навколо себе 2,9 млн членів. При цьому вони обслуговували 2,1 млн квартир, що відповідало 6% всього житлового фонду країни [246, с. 61]. До кінця 1990-х рр. на землях колишньої ФРН функціонувало близько 1200 житлово-будівельних кооперативів. На території колишньої НДР – 780 [174, с. 195]. На початок 2009 р. система німецької житлової кооперації об'єднувала 1950 кооперативів, що обслуговували 2,8 млн. членів (2,2 млн. квартир). Загальні активи житлово-будівельних кооперативів Німеччини склали 9,5 млрд євро. А функціонування системи забезпечували 26132 співробітники [174, с.

196]. На початок 2013 р. чисельність німецьких житлових кооперативів становила 1869, вони обслуговували 2,18 млн. одиниць житла [248; 267].

Таким чином, пік збільшення кількості житлово-будівельних кооперативів у Німеччині припав на кінець 90-х рр. XX ст., потім чисельність кооперативів та їх членів трохи зменшилась і залишається відносно стабільною упродовж останніх років. Для людей з невисоким рівнем доходів кооперативи були і залишаються дуже привабливими. Стан будинків, якими вони володіють, значно кращий, ніж у муніципальних житлових будівель. Управляється такий будинок на основі економічної участі членів, взаємодопомоги, солідарної відповідальності. Для ілюстрації наводимо інформацію про найбільш успішні житлові кооперативи Німеччини (див. табл. 2.9).

Таблиця 2.9

**Дані про найбільш успішні житлові кооперативи Німеччини  
станом на 2009 р.**

| Назва кооперативу                                          | Місто      | К-ть членів | Заг. к-ть квартир |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG                 | Берлін     | 9925        | 10138             |
| Baugenossenschaft "Wiederaufbau" eG                        | Брауншвайг | 18888*      | 10066*            |
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG | Котбус     | 13056       | 10924             |
| Spar- und Bauverein eG Dortmund                            | Дортмунд   | 17075       | 11415             |
| Wohnungsgenossenschaft "Glückauf" Süd Dresden eG           | Дрезден    | 14159       | 13335             |
| Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG                   | Дрезден    | 17956       | 16989             |
| Sächsische WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT Dresden eG               | Дрезден    | 10947       | 10431             |
| Bauverein der Elbgemeinden eG                              | Гамбург    | 18529       | 13345             |
| NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG            | Любек      | 17236       | 15671             |

\* Дані станом на 2008 р.

Джерело: [276].

Система житлових кооперативів Німеччини має як сильні, так і слабкі сторони (табл. 2.10). Вони викликають не тільки науковий, а й практичний інтерес, і можуть бути враховані українськими кооператорами.

Таблиця 2.10

**Переваги і недоліки системи житлових кооперативів Німеччини**

| Переваги                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Недоліки                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- діють значно ефективніше, ніж муніципальні житлові компанії;</li> <li>- окремі з них пропонують ряд послуг для людей похилого віку, організовують дитячі садки;</li> <li>- є носіями інновацій, спрямованих на підвищення якості життя</li> </ul> | переживають процес «старіння членської бази» (у кожному четвертому ЖК) |

|                                                                                                           |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| населення (впроваджують нові технології щодо збереження енергії);<br>- не залежать від державних субсидій | понад 50% членів у віці старше 60 років) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

Доопрацьовано авторами на основі джерела [174, с.195-199]

У Німеччині, як і в інших західноєвропейських країнах, поширеними є також кондомініуми, в яких у загальній власності знаходяться підвал, мансарда, місце для паркування машин, ліфти, сходи, балкони, зелені насадження у дворі, дитячі майданчики, басейни. Можуть бути й інші об'єкти – магазини, кафе, пральні. Раціональне управління цією власністю дозволяє одержувати певний дохід. Власники всіх квартир кондомініума утворюють товариство (об'єднання) власників житла, здають в оренду вільні площі, отримують орендну плату і витрачають її на ремонт будинку. Законодавство чітко встановлює, що членство у товаристві настає автоматично, одночасно з отриманням права на квартиру. Жоден з власників не може відмовитися від вступу до товариства [98]. Таке об'єднання співвласників житла здійснює свої повноваження через рішення, що приймаються загальними зборами членів об'єднання. Останні скликаються і проводяться згідно зі статутом. Збори мають право приймати на себе обов'язки щодо житлового будинку, затверджують річний план діяльності, приймають бюджет та рішення про необхідні інвестиції. Кожен член об'єднання повинен зробити внесок у затверджений фонд інвестування і до резервного фонду – ці кошти використовуються для покриття витрат, що пов'язані з управлінням загальним майном. Рішення про експлуатацію, ремонт і модернізацію є частиною планового управління й приймаються більшістю голосів членів об'єднання. Вони є обов'язковими для всіх власників житла, а невиконання такого рішення передбачає притягнення до суду. Як крайній захід, проти неплатників судом може бути накладено стягнення на квартиру, що, за рішенням суду, може бути продана з метою покриття збитків [162, с. 215].

Системи будівельних заощаджень, що функціонують у ряді економічно розвинутих країн Європи, мають певні особливості. Наприклад, незважаючи на значну схожість австрійської системи з німецькою, процентна ставка за кредитом у Австрії не є фіксованою, а залежить від коливання ставок на фінансовому ринку. Змінні процентні ставки було запроваджено з 1999 року, внаслідок зростання конкуренції з боку кредитів у іноземній валюті (швейцарських франках і японських ієнах). Ризик процентної ставки для споживачів обмежується шляхом введення кепів (верхніх меж) ставок за кредитами та заощадженнями у касах [69, с. 34].

У Франції кооперація у галузі житлового будівництва втілюється головним чином у діяльності ощадних кас (*caisse d'épargne logement*). Французький аналог житлового кооперативу приймає активну участь не тільки у забезпеченні громадян житлом, але і в різних соціально-орієнтованих, пріоритетних проектах французького уряду (наприклад, фінансуванні Європейського Діснейленду) [73]. Існуюча у Франції система будівельних заощаджень, характеризується порівняно невеликими процентними ставками (нижчими від ринкового рівня), що нараховуються як на заощадження, так і на кредити, та сплатою державної премії. Ця система підтримується з боку держави ще й шляхом застосування щодо її учасників податкових пільг. Ставка й терміни кредитування встановлюються залежно від параметрів накопичувального періоду. Починаючи з 1970-х років найпопулярнішим у Франції типом ощадних контрактів є *Plan d'épargne logement* (Pel contract) – план житлових заощаджень [203]. Згідно умов такого плану, термін накопичення становить мінімум 5 років. Кредит надається у розмірі у 2,5 рази більшому від суми, заощадженої на рахунку. Розміри ставок для нових планів (рахунків) накопичувального періоду періодично встановлюються державою і залежать від ставок на фінансовому ринку. У 2005 р. загальний обсяг житлових контрактних заощаджень дорівнював 270 млрд. євро. Однак, у останні роки частка таких ощадних схем у країні значно скоротилася. Це пов'язано зі зростанням конкуренції серед інститутів, що

пропонують традиційні іпотечні кредити, введенням інших схем іпотечного кредиту та появою привабливіших пропозицій щодо заощаджень [69, с. 35].

В Іспанії, станом на початок 2012 р., функціонувало 14073 житлові кооперативи, які охоплювали 5,72% усього житлового фонду [248; 267]. Особливістю іспанської житлової кооперації є те, що в країні існує дві моделі житлово-будівельних кооперативів. Перша – створення житлового кооперативу за підтримки держави з метою будівництва будинків для людей, що потребують поліпшення житлових умов. Другий варіант передбачає створення кооперативу з метою фінансування проекту: брати участь у ньому можуть усі бажаючі.

Розглянемо першу модель на конкретному прикладі. У кінці 2007 р. мерія міста Алкала де Енарес, що знаходиться в 30 км. від Мадриду, виділила земельну ділянку під забудову і дала дозвіл на будівництво більше 3,5 тис. квартир. Цей проект був розрахований, передусім, на малозабезпечені верстви населення. Відповідно до законодавства, річний дохід сім'ї, що може претендувати на таке житло, не повинен перевищувати 53 тисячі євро. Також, сім'я не повинна мати приватної власності і має прожити у даній місцевості мінімум 5 років. Ділянки під забудову, у пропонованому нами прикладі, купувалися будівельними компаніями, які, у свою чергу, шукали забудовників. Частину грошей брали в кредит у банках. Для отримання решти необхідних коштів і створювався житлово-будівельний кооператив. Кожен, хто відповідав вищезазначеним критеріям, міг взяти участь у проекті і стати власником просторої квартири за низькою ціною. Це пояснюється тим, що на встановлення цін впливала мерія. Вони не повинні були перевищувати 1,5 тис. євро за кв. м. При цьому, слід зауважити, що ринкова ціна у даному районі становила на той час 3500-3800 євро за м. кв. Таким чином, квартира площею 91 м. кв. з гаражем (звертаємо увагу, на те, що, навіть, дешеве, соціальне житло будується з гаражем) обходилася покупцю – члену житлово-будівельного кооперативу в 136500 євро. Фінансування відбувалося за такою схемою: 30 тисяч євро виплачувалося у день

підписання договору. Протягом будівництва (від 18 до 24 місяців) виплачувалися невеликі суми (у середньому 600-700 євро щомісячно) для фінансування будівництва. Після його завершення на решту суми видавався іпотечний кредит строком на 25 років [74]. Другий тип іспанського житлово-будівельного кооперативу не має обмежень ні за рівнем сімейного доходу, ні за територіальною ознакою. Такий проект розрахований на термін від 4 і більше років. У зв'язку з цим, ціни на 20-30% нижчі ринкових. Форма платежу не обтяжлива: при підписанні договору виплачується 5-7 % від вартості квартири, впродовж 4 років – 13-15 %. З моменту отримання ключів від квартири на руки, можна взяти іпотечний кредит – до 80% вартості житла. [74].

У Великій Британії з другої половини XX ст. успішно функціонувала система будівельних товариств. Протягом 1945-1970 рр. тут було побудовано близько 7 млн. нових квартир, значна частина з яких належала кооперативним організаціям різних форм [269]. Важливим етапом у розвитку житлової кооперації Великобританії стало створення у 1974 р. робочої групи для визначення шляхів стимулювання житлово-будівельних кооперативів. У цьому ж році було прийнято житловий закон та типовий статут житлової асоціації (житлові кооперативи були різновидом житлової асоціації). Названі документи стали новою, більш досконалою правовою основою для розширення масштабів кооперативного будівництва [253].

Багато житлових кооперативів було засновано у Великобританії наприкінці 70-х і на початку 80-х рр. XX ст. Найголовніша причина цього – введення у дію житлового закону 1974 р. зробило доступним отримання незворотної фінансової допомоги для житлово-будівельних кооперативів. Інформація про розмір державної допомоги подана у табл. 2.11.

Таблиця 2.11

**Дані про розмір державної допомоги окремим житловим кооперативам у період їх заснування та сформовані членами паї і резерви**

| Назва<br>Кооперативу | Рік<br>заснув | Розмір<br>державного | Пайовий<br>капітал і |
|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|
|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|

|                                                            | ання | «житлового<br>гранту» ф. ст. | резерви<br>(2010 р.), ф.ст. |
|------------------------------------------------------------|------|------------------------------|-----------------------------|
| Belgrave Neighbourhood Co-operative<br>Housing Association | 1975 | 10393159                     | 3430866                     |
| Maynard Co-operative Housing<br>Association                | 1977 | 2376200                      | 623595                      |
| Ross Walk Housing Co-operative                             | 1978 | 3061367                      | 1645965                     |
| Cossington Housing Co-operative                            | 1979 | 2951267                      | 1857825                     |

Джерело: [175, с. 6].

Проте, слід зазначити, що динаміка функціонування кооперативних організацій у сфері будівництва і оренди житла не завжди була позитивною. Житлова кооперація Сполученого Королівства починаючи з середини 1970-х років мала і період стрімкого зростання, і періоди глибокого спаду та тривалої депресії. Динаміка функціонування житлових кооперативів Великої Британії періоду 1973 – 2012 рр. наведена на рис. 2.7.

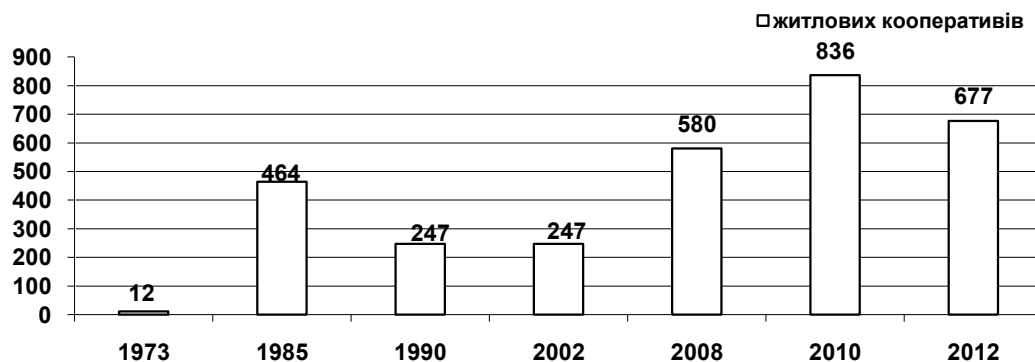


Рис. 2.7. Динаміка функціонування житлових кооперативів Великобританії періоду 1973 - 2012 рр.

Доопрацьовано авторами на основі джерела : [175, с. 6; 248; 267].

У період застою житлової кооперації, що був характерним для країни у 90-х рр. ХХ ст. (підтвердженням є цифрові дані рис. 2.7), а саме у 1993 р., було створено «Конфедерацію кооперативного житла» («Confederation of Co-operative Housing», скорочено – ССН). Метою названої організації стало сприяння розвитку житлово-будівельних кооперативів, а також

«налагодження контактів між житловими кооперативами на національному рівні» [237].

Сучасна система житлової кооперації Великобританії має три рівні. Житлові кооперативи входять до регіональних федерацій, що у свою чергу об'єднуються у конфедерацію житлових кооперативів. Рис. 2.8 демонструє сучасну систему житлової кооперації Великобританії.

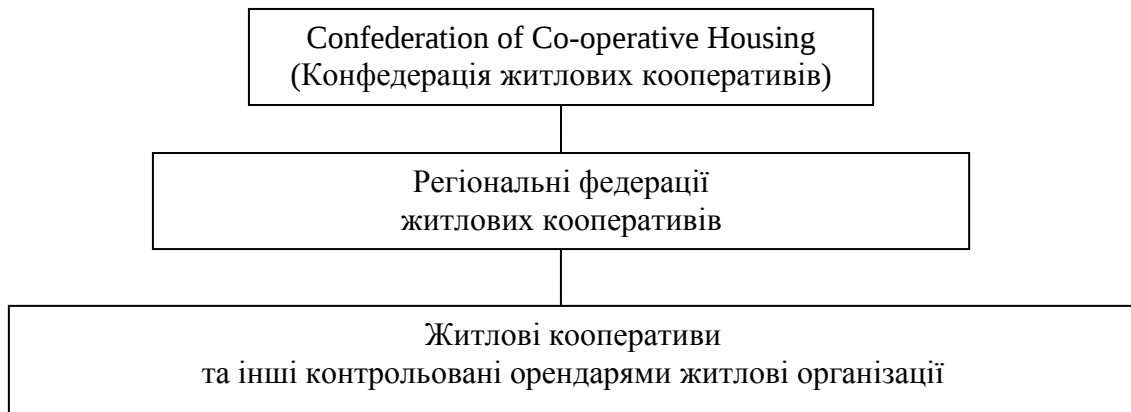


Рис. 2.8. Система житлової кооперації Великобританії.

Джерело: [237; 239].

В останні роки, у результаті лібералізації банківського законодавства Сполученого Королівства, діяльність будівельних товариств тісно переплітається з діяльністю комерційних банків [203].

Привертає увагу і реалізація кооперативних ідей у сфері будівництва житла у Швеції, де на початку 90-х рр. XX ст. успішно функціонували 4800 житлових кооперативів, яким належало 20% житлового фонду країни. На них припадало 30% обсягу житлового будівництва. Всі вони об'єднувалися у Національну федерацію житлових кооперативів [16, с. 350]. Членами названих кооперативів традиційно є, насамперед, молодь (до 60%) та низькооплачувані працівники. Ці категорії населення через кооперативи можуть дешевше придбати житло. Експлуатація кооперативної квартири також обходиться дешевше.

Розглянемо особливості шведських житлових кооперативів. По-перше, у цій країні кооперативне житло будується не тільки за рахунок пайових

внесків членів кооперативу, але й активів профспілок, організацій Кооперативного союзу Швеції та ощадних кас. По-друге, за погодженням з місцевою владою, кооперативи здійснюють благоустрій районів забудови, створюють у цих районах центри по догляду за дітьми та непрацездатним населенням, наданню послуг пенсіонерам тощо [16, с. 351]. По-третє, у Швеції існує два загальнонаціональних житлових кооперативи. Один з них – HSB. Це кооператив споживачів, що функціонує на регіональному та національному рівнях, як «надбудова» над первинними кооперативами. Інший – Ріксбїгген належить профспілкам шведських будівельників, проте він організований за аналогічною схемою. По-четверте, виборні органи житлового кооперативу HSB через свої представництва не тільки стежать за станом будинків, утримують ремонтні служби, але й проводять роботу щодо захисту навколишнього природного середовища.

При цьому, в HSB є ощадний банк, де на спеціальних депозитах потенційними членами кооперативу накопичуються кошти. HSB і Ріксбїгген збудували 435 тис. будинків. 215 тис. будинків при фінансовій підтримці профспілок та органів місцевої влади збудовані іншими кооперативами. HSB володіє 400 тис. одиниць індивідуального житла, при тому, що загальна кількість індивідуального житла у Швеції (на 2012 р.) досягала 4,5 млн. одиниць [82; 248; 267].

В Італії діє більше 6,7 тис. житлових кооперативів, що об'єднані у три кооперативні центри. Їх особливість проявляється у тому, що крім житлового будівництва, вони беруть участь у створенні об'єктів соціальної інфраструктури. І якщо раніше, з введенням кооперативного об'єкту в експлуатацію, кооперативи ліквідувалися, то зараз, нерідко, вони зберігають робочі місця, одержуючи замовлення, у тому числі від держави [16, с. 351].

Слід зазначити, що житлова кооперація успішно розвивається не тільки у провідних західноєвропейських країнах, але і в державах Центральної та Східної Європи. Вона має давні традиції і пов'язана, передусім, із розвитком житлових кооперативів та житлових будівельно-ощадних кас. Ще у середині

1970-х рр. у Польщі кооператори зводили 70% житла, в Угорщині – 40% [78]. Проте, у 80-х рр. XX ст., у зв'язку з розпадом, так званої, соціалістичної системи та економічним занепадом, відбулося суттєве зменшення рівня розвитку житлової кооперації.

На початку 1990-х років у країнах Центральної та Східної Європи з'явилися будівельно-ощадні каси. Необхідність їх створення була зумовлена такими факторами. По-перше: загальна криза виробництва спричинила різке зменшення обсягів житлового будівництва. По-друге: невдалий досвід запровадження іпотечних банків американського типу довів, що в умовах недосконалого інституційного середовища ринок застави не в змозі працювати ефективно, а програми іпотечного кредитування виявилися доступними лише обмеженому колу населення з високими доходами. Тому у Чехії, Угорщині, Словаччині, при підтримці австрійських і німецьких будівельно-ощадних кас, почали створювати аналогічні будівельно-ощадні інститути [211, с. 61]. Їх функціонуванню не завадили ні інфляція, ні фінансово-економічна криза.

Системи житлових заощаджень, що діють у Чехії, Словаччині, Угорщині, Хорватії, подібні до німецької моделі (передбачають створення спеціалізованих фінансових інститутів), тоді як у Польщі і Словенії вони утворюються на базі універсальних банків. Існує багато варіантів моделі ощадно-будівельних кас у зазначених країнах. Так, специфікою словацької моделі є те, що повноваження приймати рішення щодо змін розмірів премії для вкладників має виключно уряд; у Чехії, Угорщині, Хорватії – вона фіксується законодавчо, зміни її розміру (схем) повинні прийматися парламентом [69, с. 35].

Словаччина і Чехія почали створювати будівельно-ощадні каси у 1992-1993 рр. І вже через десять років, 10% населення Словаччини і 45% населення Чехії були учасниками будоощадкас. При цьому, слід зауважити, що у Чехії була зроблена помилка – призначено надто велику премію на будівельні заощадження, і стало вигідно просто накопичувати гроші у цих

фінансових установах, навіть, якщо не потрібні були квартира чи будинок. Це дало такий великий відсоток учасників чеських будощадкас. Згодом цю ситуацію було виправлено. Словаки діяли інакше. Вони вибрали величину премії раціонально, а з часом почали її зменшувати. І, як результат, 20% населення у Словаччині поліпшили житлові умови. При цьому витрати держави на будівництво житла у відсотковому значенні були набагато меншими за цей період, ніж у Польщі та Росії [196, с. 12]. У Словаччині протягом перших десяти років функціонування, будівельно-ощадні каси надали більше 270 тис кредитів, тоді, як через банківську систему їх було надано лише 22 тис. [211, с. 61].

Будівельно-ощадні каси Чехії працюють на таких засадах. Обсяг коштів, який учасник каси планує накопичити на своєму рахунку, визначається ним самостійно. Отримані контрактні кошти можуть використовуватись на фінансування різних житлових потреб. Передбачено, що учасниками каси можуть бути всі члени сім'ї громадянина, який здійснює накопичення. Будівельно-ощадні каси сплачують учасникам 4% річних за депозитами, а кредитування здійснюють за ставкою 6% річних. Мінімальний період заощаджень для отримання позики на житло (за умови накопичення 50% від контрактної суми) становить 5 років. За умови здійснення річних накопичень позичальник отримує державну премію – 25% від суми заощаджень. Розмір премії, як вже зазначалося, може переглядатися парламентом країни. Така система сприяє зростанню кількості учасників, обсягів отриманих позик і придбання житла, у тому числі на первинному ринку. Так, у 2007 р. участь у контрактних схемах заощаджень у Чехії брали 5,7 млн. споживачів (55% від загальної кількості населення). Bausparkasse акумулювали 15 млрд., або 50% усіх депозитів у Чеській Республіці. Було видано 1,3 млн. кредитів загальним обсягом понад 10,4 млрд. євро [69, с. 36]. Структура наданих кредитів у Чехії свідчить про значну роль контрактних заощаджень у фінансуванні не лише придбання, а й модернізації житла.

Наприклад, у 2007 р. на ці потреби у Чехії було видано 32% від загальної кількості контрактних кредитів, у Словаччині - 40%.

У Чеській республіці суттєво впливають на житлову політику не тільки будівельно-ощадні каси. У 2012 р. тут діяв 681 кооператив. Вони обслуговували 432 тис. одиниць житла, що складає 11% від усього житлового фонду [248; 267].

Чеські кооперативи представлені трьома різновидами: кооператив, що виник у період першої республіки; народний квартирний кооператив (LBD); будівельний квартирний кооператив (SBD) [52, с. 26]. Навіть із переліку видів кооперативів, можна зрозуміти, яким потужним є житлово-кооперативний рух Чехії. «За невеликий період часу у країні достатньо швидкими темпами розвивався і отримав велике розповсюдження сектор кооперативного житла» – відзначають дослідники цього питання В. Дорофієнко і Г. Шамонова [55, с. 27].

Суттєва державна підтримка у вигляді житлових кредитів, поряд із кооперативним рухом допомагає вирішувати житлову проблему. У Чеській республіці існує кілька видів житлових кредитів: кредит, який може бути наданий особам до 36 років на придбання власного житла, з річною ставкою – 3%; молодіжний кредит на будівництво або придбання квартири, термін – 20 років (під 2%); кредит на модернізацію квартири, терміном 10 років (2% річних); кредити для населених пунктів (що потім можуть бути надані власникам квартир у цих населених пунктах) на 10 років під 3%. Крім цього, запроваджуються податкові пільги, наприклад, звільнення від сплати податку з прибутку, або від сплати податку на нерухомість [55, с. 28].

Таким чином, вирішення житлової проблеми у Чехії відбувається за рахунок поєднання потужної державної підтримки у вигляді державних дотацій, податкових пільг, довготермінового кредитування під низький відсоток, широкого запровадження житлової кооперації (різних видів кооперативів) та ощадно-будівельних кас, відповідного житлового законодавства для того, щоб кожен бажаючий зміг забезпечити себе житлом.

Продумана стратегія держави щодо будівельно-ощадних кас (нарахування щорічної державної премії на будівельні заощадження, виключення процентів на заощадження та премії із суми, що підлягає оподаткуванню) призвела до того, що у теперішній час у Чехії і Словаччині будівельно-ощадні каси займають лідируючі позиції серед всіх інших фінансових інститутів.

Враховуючи позитивний досвід сусідніх країн, будівельно-ощадні каси почали створюватися у Хорватії (1998 р.), Словенії (1999 р.), Румунії (2004 р.) [211, с. 61].

Специфічні схеми фінансування житлової кооперації розвиваються у Росії. Вони втілені у різних організаційно-правових формах, зокрема, житлово-будівельних кооперативах, споживчих кредитних спілках, кредитних кооперативах, депозитно-кредитних товариствах «банк-забудовник». Окремі кредитні кооперативи створюються громадянами для накопичення коштів та отримання позик на придбання житла. Законом передбачено обмеження кількості членів кооперативу (від 15 до 2000 осіб), що дає змогу уникнути «пірамідальності» схеми. У кооперативі створюється фонд фінансової взаємодопомоги, який і є джерелом позик. Залишок фонду може бути інвестований у державні й муніципальні цінні папери чи банківські депозити. Участь у періоді накопичення заохочується виплатою процентів, процентні ставки кожен кооператив визначає на власний розсуд. Гарантією повернення позики слугує договір застави придбаної квартири [69, с. 37].

Досить часто суб'єкти Російської Федерації та органи місцевого самоврядування або зацікавлені юридичні особи беруть на себе значну частину витрат щодо будівництва кооперативного будинку і підведення та підключення об'єктів інженерної інфраструктури. Наприклад, у м. Москві розпорядженням мера «Про будівництво будинків ЖБК» від 12 лютого 1996 р., № 70 встановлено, що: по-перше, житлово-будівельні кооперативи звільнялися від надбавок до кошторисної вартості житлових будинків, по-

друге, до 50% витрат на будівництво будинків ЖБК компенсувалося з міського бюджету і за рахунок реалізації на комерційній основі до 10 % загальної житлової площі у кожному кооперативному будинку. Крім того, цим документом було визначено включення до бюджету асигнувань на покриття витрат щодо будівництва будинків ЖБК з урахуванням обсягів, передбачених щорічними інвестиційними програмами уряду Москви [166].

Починаючи із 2004 р., у Росії створено законодавчі передумови для фінансування житлового будівництва через договори пайової участі у будівництві та житлово-накопичувальні кооперативи. Зокрема, 30 грудня 2004 р. було прийнято Федеральний Закон № 215-ФЗ «Про житлові накопичувальні кооперативи». Цей документ увів таку нову організаційно-правову форму як житлово-накопичувальний кооператив (ЖНК). Це спеціальний вид кооперативів, діяльність яких побудована на постійному залученні грошових коштів громадян, за рахунок яких будується житло. Житлово-накопичувальні кооперативи належать до некомерційних організацій, так як їх головна мета не отримання максимального прибутку, а надання допомоги своїм членам у вирішенні житлової проблеми [78].

На відміну від житлових і житлово-будівельних кооперативів, що створюються з метою задоволення житлових потреб громадян, а також управління житловими і нежитловими приміщеннями у кооперативному будинку, житловий накопичувальний кооператив (ЖНК) створюється з метою залучення і використання грошових коштів громадян (юридичні особи членами зазначеного кооперативу бути не можуть). Такий кооператив має право здійснювати придбання або будівництва житлових приміщень, що передаються членам кооперативу у користування, а після внесення пайових внесків в повному розмірі – у власність.

Кооператив зобов'язаний вести реєстр членів. Для того, щоб бути членом кооперативу, необхідно подати заяву про вступ до ЖНК, внести вступний членський внесок і перший платіж, як частину пайового внеску. Пайові внески формують пайовий фонд, з якого кошти витрачаються на

сплату придбання або будівництва жилого приміщення (у тому числі і багатоквартирного будинку), що надається черговому члену кооперативу. В основі діяльності ЖНК лежить принцип «каси взаємодопомоги», що створює право на придбання конкретного жилого приміщення кожним членом кооперативу в порядку черги, визначеної ст. 28 названого вище Закону РФ «Про житлові накопичувальні кооперативи» [197].

Таким чином, житлово-накопичувальні кооперативи не замінюють давно функціонуючі житлові чи житлово-будівельні кооперативи. У той же час Закон допускає перетворення ЖНК в житловий чи житлово-будівельний. Житлово-будівельні кооперативи, як правило, створюються для будівництва одного будинку. Основна відмінність житлово-накопичувального кооперативу від житлово-будівельного полягає у тому, що він «працює» з різними будинками, купуючи житло для пайовиків як на первинному, так і на вторинному ринках. Крім того, він сам може виступати забудовником чи бути учасником будівництва.

Розвитку житлових кооперативів сприяє і зняття тих обмежень, що існували у законодавстві. Так, знято обмеження, пов'язане з неспівпаданням місця проживання громадянина, який бажає вступити до кооперативу з місцем створення кооперативу. Знижено вік вступу до кооперативу з 18 до 16 років. Перестала бути обов'язковою і умова наявності потреби в покращенні житлових умов, для того хто бажає вступити до кооперативу. Крім того, право юридичних осіб вступити до кооперативу розширює можливості працівників вирішувати свої житлові потреби, проживаючи у будинку кооперативу, членом якого стало їх підприємство [197].

### **2.3. Генезис та розвиток житлової кооперації в Україні**

На українських землях з найдавніших часів існували докооперативні форми об'єднань взаємодії і взаємодопомоги людей. Це були: селянські

общини, артілі, складчини, (вже у Київської Русі у «складчину» будували будинки, усували наслідки пожеж і війн, заготовляли зерно). Саме такі докооперативні форми і стали прообразом майбутніх кооперативів.

На початку XX ст. на території українських губерній Російської імперії активізувався процес урбанізації. Він проявлявся у розвитку міст і зростанні питомої ваги міського населення. Якщо у 1858 р. у містах проживало 1,2 млн. осіб, то у 1910 р. кількість міського населення вже перевищувала 3,7 млн. При цьому частка міського населення складала 19,3 % від його загальної кількості [87].

Суттєве підвищення цін на об'єкти нерухомості та за оренду житла в українських містах на початку XX ст. пояснюється тим, що міське населення формувалося за рахунок мігрантів із сільської місцевості.

Особливо це було характерно для великих промислових міст, центрів губерній. Так, у м. Києві вартість окремого будинку була високою і становила від 2000 руб. [150]. При цьому на сплату за найм квартир населення витрачало від 25 до 50 % своїх доходів [144, с. 119]. Це стимулювало створення житлово-будівельних кооперативів.

Одним із перших таких кооперативів стала «Артіль майстрів і службовців», статут якої було затверджено у 1901 р. Він передбачав колективне будівництво селища на території м. Києва. Артіль придбала 7,63 га землі. Вже на першому етапі свого існування вона забезпечила кооперативним житлом 39 членів [222, с. 205].

Необхідно згадати і про «Київське товариство влаштування житла та поліпшення домашнього побуту робітничого класу міського населення», створене у 1903 р. Кошти на кооперативне будівництво було залучено від державних структур та органів міського самоврядування. Кооператив розпочав будівництво шести будинків, загальна вартість яких складала 525 тис. руб. У будинках передбачалися одно- і двокімнатні квартири для робітників. Місячна плата за кімнату становила 3 руб., а за квартиру - від 5 руб. Слід зазначити, що денна зарплата київських робітників у 1903 р. у

середньому становила 2 руб. 25 коп. Лише за кілька днів роботи вони могли окупити місячну плату за житло і суттєво поліпшити свій життєвий рівень. Але невдовзі, через загальнодержавне зростання витрат на утримання житла, товариство припинило діяльність.

Можна назвати й багато інших прикладів діяльності житлових кооперативів. Так, у 1908 р. у м. Катеринославі було створено житлово-будівельний кооператив за ініціативою 400 міських жителів. Мета його діяльності - будівництво котеджів та багатоповерхових житлових будинків з квартирами на 3-6 кімнат. Щорічний членський внесок за викуп однієї кімнати досягав 125 крб. Це було набагато дешевше, ніж у приватних продавців житла, у яких річна сплата за аналогічну кімнату коливалася від 175 до 200 крб. Катеринославський житлово-будівельний кооператив, крім вигідної ціни на житло, мав іншу важливу перевагу. Його будинки знаходилися у кращій частині міста [222, с. 206].

Успішною була також діяльність житлово-будівельних кооперативів м. Одеси. Так, з 1910 р. у місті функціонувало «Товариство квартир власників». У 1912 р. цей кооператив завершив будівництво житлового будинку із двох корпусів на 40 квартир. Будинок мав бібліотеку, читальний і концертний зали. Мешканці кооперативного будинку були забезпечені телефонним зв'язком [70, с. 79].

Члени житлово-будівельних кооперативів, що діяли на українських землях повинні були дотримуватися певних кооперативних принципів. Кожен кооператор мав право на придбання однієї квартири чи будинку-котеджу для власних потреб. Перепродаж кооперативного житла заборонявся. Лише в окремих випадках статuti житлово-будівельних кооперативів передбачали відступ від кооперативних норм. Так, іноді, право голосу членів на загальних зборах залежало від кількості паїв.

Необхідно відмітити, що період активізації української житлової кооперації почався після 1910 р. Саме у цей час виникли житлово-будівельні

кооперативи у Бердянську, Миколаєві, Херсоні, Житомирі, Києві та інших містах українських губерній Російської імперії [221, с. 232].

Для розуміння рівня розвитку житлової кооперації на українських землях у зазначений період, необхідно порівняти кількість житлово-будівельних кооперативів з кількістю аналогічних кооперативів в провідних країнах Європи, зокрема, у Німеччині, Великобританії і Франції (див. табл. 2.12).

Дані таблиці свідчать про те, що на початку 1909 р. на території сучасної України діяло не більше 60 житлових кооперативів – значно менше, ніж у провідних країнах Західної Європи.

Таблиця 2.12

**Кількість житлових кооперативів у провідних країнах Європи та українських губерніях Російської імперії станом на початок 1909 року**

| Країна (регіон)   | Кількість житлових кооперативів |
|-------------------|---------------------------------|
| Великобританія    | 1600                            |
| Німеччина         | 572                             |
| Франція           | 129                             |
| Територія України | близько 60                      |

Доопрацьовано авторами на основі джерела: [29, с. 64-67; 170, с. 2].

Це пояснюється бідністю населення, недосконалим законодавством, обмеженістю доступу до кредитних ресурсів. На території України, що входила до складу Російської імперії існували високі процентні ставки на житлові кредити. Тут члени житлового кооперативу могли взяти кредит під 6% річних [182, с. 56], а їх європейські колеги – під 2-4 % [183, с. 44].

Членам українських житлових кооперативів можна було розраховувати на отримання кредиту тільки при наявності не менше 40 % від загальної вартості будівництва. У багатьох європейських країнах достатньо було 10-15 %, щоб отримати необхідний кредит (рис 2.9).

## Українські губернії Російської імперії

## Провідні країни Європи

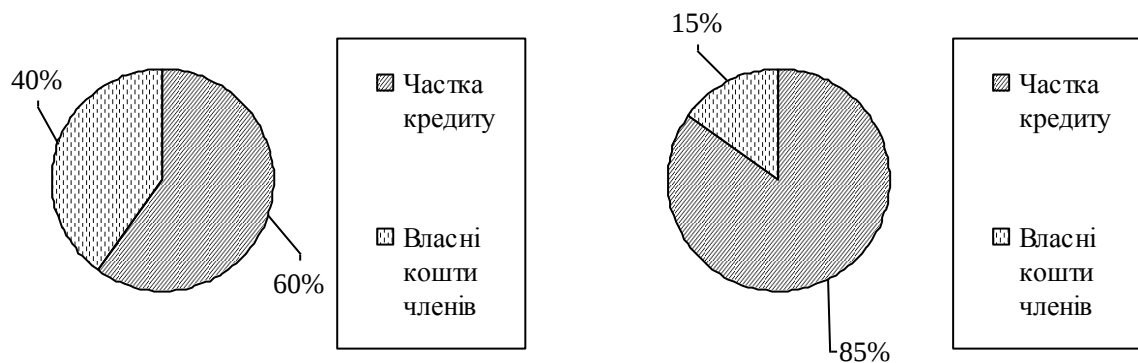


Рис. 2.9. Співвідношення власних коштів членів житлово-будівельного кооперативу і кредитних ресурсів, залучених для кооперативного будівництва

Джерело:[182, с. 56; 57, с. 11]

Українські житлово-будівельні кооперативи початку ХХ ст. у цілому не відрізнялись від кооперативів провідних країн Європи. Вони дотримувались класичних кооперативних принципів і були ефективним інструментом покращення житлових умов населення українських міст.

Більшовики, які прийшли до влади у 1917 р. скасували приватну власність і запровадили державну, або, так звану, соціалістичну. Проте, їм не вдалося відмовитися від кооперативних форм господарювання, які радянською владою були відновлені на початку 1920-х років. Саме у цей період у містах панувала житлова криза. Її причини – «природне» старіння житла, руйнація житлового фонду під час бойових дій, ігнорування економічних стимулів розвитку комунального господарства в умовах політики «воєнного комунізму». Житлова криза негативно відзначилася на розвитку виробництва, спричиняла велику плинність робочої сили, не давала можливості залучення кваліфікованих робітників з іншої місцевості та загрожувала зривом виробничих програм. Нова влада вирішила забезпечити у першу чергу житлом робітників, працівників важкої промисловості і транспорту, тому у промислових центрах організовувалися житлово-будівельні кооперативи при промислових чи транспортних підприємствах.

Такі кооперативи отримували назву «робітничі», «фабрично-заводські», «промислові», чи «транспортні» [149, с. 257]. Їх організація та діяльність регламентувалася актами регіональних органів влади [103].

Радянська влада почала залучати особисті заощадження громадян через систему житлової кооперації, тому що коштів для побудови нового житла не вистачало. Житлово-будівельна кооперація могла забезпечити житлом на 15% більше населення, ніж будівельні організації, на ті самі кошти. Тому радянський уряд затвердив кілька важливих законодавчих документів. Серед них, слід згадати: Декрет ВЦВК і РНК РСФСР «Про умови демуніципалізації будинків» (від 28 грудня 1921 р.), Декрет ВЦВК і РНК РРФСР «Про... передачу будинків колективам мешканців» (1921 р.) та Декрет «Про житлотовариства» (від 23 травня 1922 р.) [170, с. 3].

Житлові кооперативи діяли в Українській Соціалістичній Радянській Республіці (УСРР) на підставі житлового закону від 1 листопада 1921 р.. 26 березня 1924 р. ВУЦВК і РНК УСРР видали «Положення про житлово-споживчу кооперацію», яке надавало можливість будувати кооперативне житло [100, с. 22]. У 1924 р. під житлову кооперацію було підведено юридичну і фінансову базу. Першим відповідним нормативним актом стала Постанова ЦВК і РНК СРСР «Про сприяння кооперативному будівництву робітничого житла» від 16 травня 1924 р. [197]. Наступним кроком було рішення XIII з'їзду РКП (б). У пункті 11 Резолюції з'їзду від 31 травня 1924 року «Про кооперацію» вказувалось, що житлове питання може бути вирішене не лише за рахунок державних коштів, а й за матеріальної участі населення. Всі органи радянської влади повинні всіляко підтримувати у роботі житлову кооперацію [187, с. 88]. Проте, разом з такою «підтримкою», почалося втручання у внутрішні справи житлових кооперативів.

Друга половина 1920-х рр. характеризувалася значним поступом житлової кооперації. Її організаційною основою стала Постанова ЦВК СРСР від 19 серпня 1924 р. «Про житлову кооперацію» [141, с. 7]. У відповідності до цієї Постанови, житлові кооперативи поділялися на три типи. Вони

відображені на рис. 2.10. Вказані категорії житлових кооперативів функціонували в Україні упродовж 1924-1937 рр.



Рис. 2.10. Типи житлових кооперативів, що функціонували в Україні у 1924-1937 рр.

Джерело: [170, с. 3]

Перший тип – житлово-орендні кооперативні товариства (ЖОКТ) характерний для будинків, власником яких була держава. Зазначені кооперативи наділялися правами юридичної особи (ст. 6 Постанови «Про житлову кооперацію»). Орендарі «денаціоналізованих» будинків на три роки звільнялися від сплати податку на прибуток від суборенди і отримали право користуватися приміщеннями, а також «рухомим майном» (меблями), що знаходилося у цих будинках [149, с. 249].

Робітничі житлово-будівельні кооперативні товариства (РЖБКТ) створювалися на базі державних підприємств та установ (ст. 13 зазначеної Постанови). Їх житло було дешевше і якісніше, ніж у державних і приватних організацій. Інформація про діяльність загальногромадянських житлово-будівельних кооперативних товариств (ЗЖБКТ) обмежена. Загальна характеристика житлових кооперативів наведена у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

**Загальна характеристика кооперативів, що запроваджувалися відповідно до Постанови ЦВК СРСР «Про житлову кооперацію» від 19.08.1924 р.**

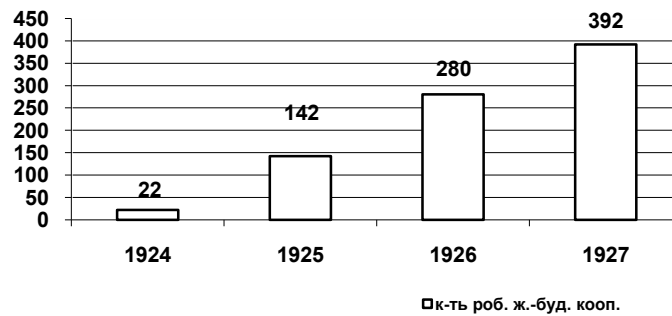
|                                                |                                           |                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Житлово-орендне кооперативне товариство (ЖОКТ) | Робітниче житлово-будівельне кооперативне | Загальногромадянське житлово-будівельне |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                      | товариство (РЖБКТ)                                                                                                                                             | кооперативне товариство (ЗЖБКТ)                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Мета створення- раціональне використання і збереження існуючого житлового фонду шляхом оренди житлових будинків (ст. 3 Постанови)                                                                                    | Мета створення – задоволення житлових потреб членів кооперативу шляхом будівництва нових будинків, поновлення зруйнованих і добудови незавершеного будівництва |                                                                                                                                                                      |
| Склад: громадяни, які досягли 18 років, не позбавлені за рішенням суду громадянських майнових прав                                                                                                                   | Склад: робітники і службовці професійних партійних та кооперативних установ та підприємств, державних органів, безробітні робітники, інваліди війни            | Склад: громадяни, які досягли 18 років, не позбавлені за рішенням суду громадянських майнових прав, юридичні особи                                                   |
| Умови функціонування: кооперативу передавався денаціоналізований будинок у оренду строком до 9 років (при необхідності капремонту- до 24 років), надавався банківський кредит строком від 2 до 9 років під 3% річних | Мінімальний розмір внеску від 10 до 25% кошторисної вартості житла. Число засновників не менше 10 осіб                                                         | Кошти утворювалися із вступних внесків та паїв, щомісячних внесків членів, надходжень від орендної плати за нежитлові приміщення, що здавалися кооперативом (ст. 32) |
| Органи управління: загальні збори, виборне правління, ревізійна комісія (ст. 42)                                                                                                                                     | Органи управління: загальні збори, виборне правління, ревізійна комісія (ст. 42)                                                                               | Органи управління: загальні збори, виборне правління, ревізійна комісія (ст. 42)                                                                                     |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [149, с. 249; 71; 170, с. 3]

Вітчизняні дослідники-юристи вважають, що саме вказана Постанова вперше закріпила можливість об'єднання коштів фізичних осіб із подальшим їх направленням на будівництво житла, тобто, з її появою можна говорити про початок нормативного регулювання радянської житлової кооперації [187, с. 88].

Перший робітничий житлово-будівельний кооператив (РЖБК) в УСРР виник при Глухівській мануфактурі у 1924 р. До кінця року в Україні діяло



22 житлово-будівельних кооперативи, заснованих при промислових та транспортних підприємствах. Завдяки державному кредитуванню до 1 жовтня 1925 р. кількість РЖБК збільшилася у сім разів, досягнувши 142, а через два роки вже працювало 392 організації (рис. 2.11).

Рис. 2.11. Динаміка чисельності РЖБК у 1924-1927 рр.

Джерело: [170, с. 1]

Розвиток кооперативної мережі дозволив залучити до числа пайовиків РЖБК 19 850 робітників і службовців. [149, с. 257-258]. Основними пайовиками житлової «фабрично-заводської» кооперації стали робітники. Їх частка у РЖБК складала 2/3 усіх членів [111, с. 8]. Інша частина була представлена переважно службовцями. На рис. 2.12 відображено соціальний склад робітничих житлово-будівельних кооперативних товариств, характерних для 1925 року.

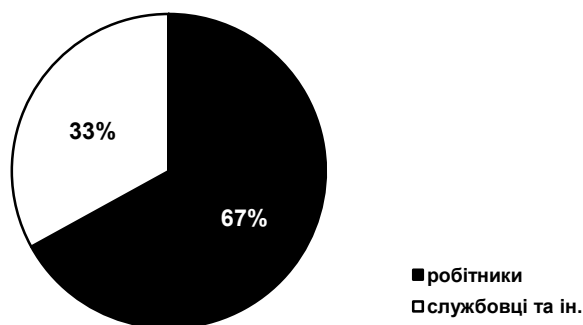


Рис. 2.12. Соціальний склад робітничих житлово-будівельних кооперативних товариств у 1925 року

Джерело: [111, с. 8]

Але, оскільки члени РЖБК мали вносити не менше 10% власних пайових коштів у фонд накопичення, житлово-будівельні кооперативи робили ставку на залучення високооплачуваних висококваліфікованих робітників. Тобто, членство у кооперативах було доступним не для всіх робітників. Лише п'яту частину пайовиків складали малозабезпечені робітники із заробітком до 50 руб., а 2/3 – із заробітком від 51 до 100 руб. на місяць, тобто середньозабезпечені, а решту – найбільш забезпечені робітники із місячною заробітною платою вище 100 руб. [20, с. 7]. Як бачимо, членами будівельних кооперативів були, переважно, середньо та високооплачувані робітники.

Лише з 1929 р. було взято курс на залучення до РЖБК низькооплачуваних робітників. Згідно з Постановою ВЦВК і РНК УСРР «Про сприяння вступу робітників з маломіщним бюджетом до складу членів робітничих житлово-будівельних кооперативів» на РЖБК покладался обов'язок створення фондів сприяння малозабезпеченим пайовикам житлово-будівельних кооперативів. За рахунок таких фондів передбачалося надання низькооплачуваним робітникам безпроцентних кредитів терміном на три роки. Їх сума становила 50% вартості кооперативної квартири [170, с. 5]. Залучення неплатоспроможних осіб до житлово-будівельних кооперативів, створювало у перспективі фінансові проблеми для кооперативів.

Серед членів житлово-орендних кооперативів домінували службовці. Так, у 1926 р. їх число складало 62,2 %. При цьому, 29 % припадало на робітників і 8,8 на інші соціальні групи. На рис. 2.13 зображено соціальний склад житлово-орендних кооперативних товариств у 1926 році.

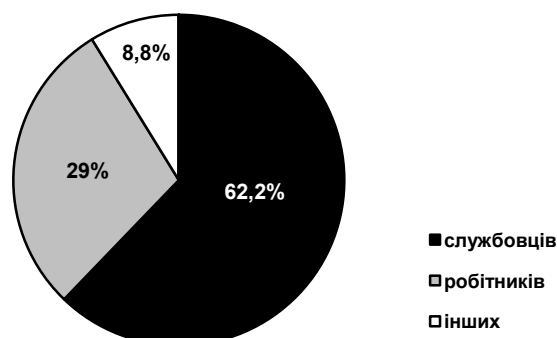


Рис. 2.13. Соціальний склад житлово-орендних кооперативних товариств у 1926 році.

Джерело: [170, с. 4]

Завдяки державним кредитам обсяги кооперативного житлового будівництва поступово зростали. Якщо в 1924-1925 р. частка кооперативного будівництва складала всього 8,4% від суми житлового будівництва по всій Україні, то у наступному, 1926 році, цей показник збільшився до 10,3%, а ще через рік – до 18,6% [58, с. 9-10]. Така тенденція зберігалася і на початку 1930-х рр.

При цьому сума капіталовкладень у кооперативне будівництво також постійно зростала. Їх динаміку протягом 1924-1930 рр. демонструє рис. 2.14.

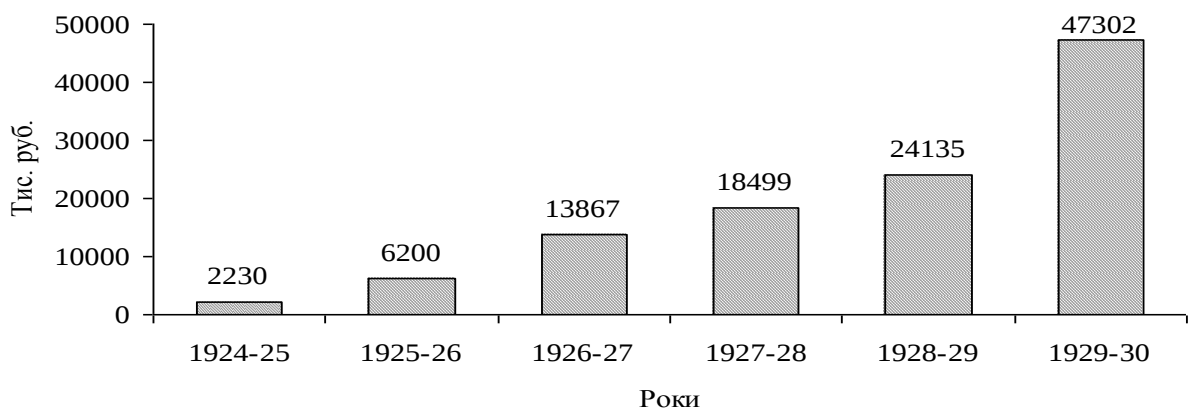


Рис. 2.14. Динаміка капіталовкладень у кооперативне будівництво України у період 1924-1930 рр.

Джерело: [170, с. 4]

Нерідко траплялися випадки, коли квартири або кімнати у РЖБК виділялися стороннім особам: або родичам членів кооперативних правлінь, або «непманам» за хабарі. Наприкінці 20-х рр. господарські органи отримали важелі впливу на розподіл житлової площі в РЖБК [20, с. 8-9].

Метою створення житлових кооперативів було обслуговування житлових і пов'язаних з ними потреб своїх членів. Для реалізації цієї мети житлові кооперативи могли виконувати такі функції: взяти в оренду націоналізовані будівлі, що були на балансі органів місцевого комунального

господарства; придбати житлові будинки (денаціоналізовані) у власність; будувати нове житло; відновити зруйновані житлові приміщення; забезпечити своїх членів речами, потрібними для квартирної благоустрою (ремонтно-будівельні матеріали, обладнання, меблі); задовольнити інші потреби домашнього господарства, шляхом відкриття спільних кухонь, їдалень, пекарень, пралень [30, с. 252].

Найбільшого поширення ЖОКТи набули у великих містах. До 1928 р. житлово-орендній кооперації вдалося охопити 80,6% муніципального житлового фонду [149, с. 250]. Динаміку зростання розмірів житлової площі, що була у використанні житлово-орендних кооперативів демонструє рис. 2.15.

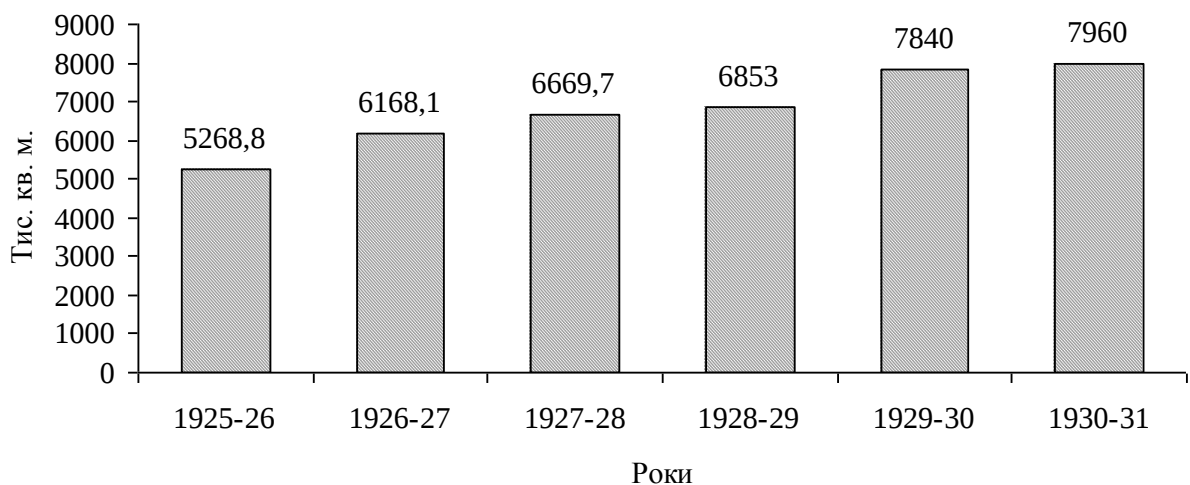


Рис. 2.15. Динаміка зростання розмірів житлової площі ЖОКТів України у 1925-1931 рр.

Джерело: [170, с. 4]

Підтримка держави, ініціативність та відповідальність кооперативних лідерів дозволили житловій кооперації достатньо стабільно розвиватися. Серед обов'язків, які покладала ст. 4 закону УСРР від 26 березня 1924 р. на житлові кооперативи, були такі: здійснення за власний рахунок поточного ремонту орендованого житла; виконання всіх пов'язаних із користуванням майном обов'язків, страхування будівель за власний рахунок; сплата податків і зборів за домоволодіння. Житловим кооперативам надавалася перевага

перед іншими організаціями при укладанні договору оренди, а також при наданні земельної ділянки під забудову [30, с. 252].

Привертає увагу організаційна будова системи житлової кооперації України, представлена на рис. 2.16.

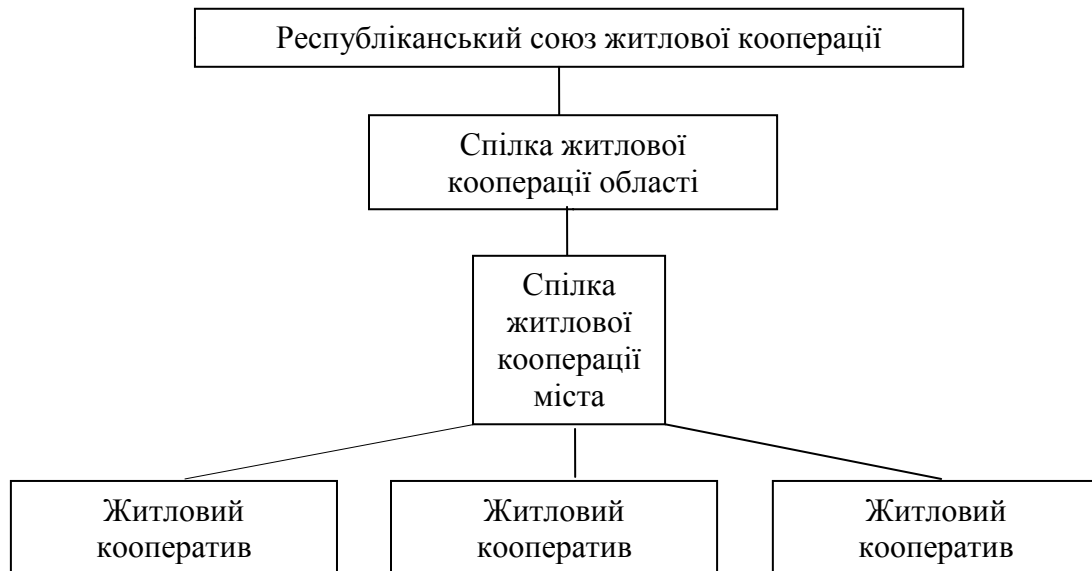


Рис.2.16. Схема організаційної будови системи житлової кооперації України в 20-х рр. XX ст.

Доопрацьовано авторами на основі джерела [99; 78]

Житлово-кооперативні товариства усіх видів об'єднувались в єдині міські спілки житлової кооперації. Міські спілки – в обласні спілки житлової кооперації, а останні – у спілки житлової кооперації в масштабі республіки.

Частка житлових кооперативів у витратах на нове житло з 1923 по 1927 роки піднялася з 4 до 17% [82]. Житлова кооперація розвивалася не тільки у столиці і великих містах. Так, у березні 1923 р. у місті Полтава була створена Спілка житлової кооперації. На 1 жовтня 1923 р. тут функціонувало 7 житлових кооперативів, що об'єднували 299 пайовиків. З них до Спілки житлово-будівельних кооперативів «Житлокооперація» входило 4 кооперативи. На 1 жовтня 1927 р. у Спілці налічувалося вже 88 житлових кооперативів з 5 039 членами. Усі ці кооперативи були об'єднані в Житлоспілку [180, с. 721-722].

З 1927 р. житлово-орендні кооперативи почали налагоджувати побутове обслуговування мешканців на колективних засадах. При ЖОКТах організовувалися громадські дитячі заклади, пральні, їдальні [149, с. 252]. Житловим кооперативам надавалася можливість отримання довготермінових кредитів, надавалися різні державні пільги. Робітничі житлово-будівельні кооперативи були поставлені законодавством у найбільш привілейоване становище. Доволі широкий перелік пільг для них встановлювався законом «Про сприяння кооперативному будівництву робітничих осель» від 16 травня 1924 р., а згодом – союзним «Положенням про засоби допомоги будівництву робітничих осель» від 15 червня 1927 р. [30, с. 253].

Фінансова сторона житлової кооперації 20-х років полягала у наступному. Передбачалося, що кошти для кооперативів буде надавати центральний банк комунального господарства і житлового будівництва, для якого було встановлено ліміт: не менше 15% від загальної суми кредитів повинні складати кредити для будівельних кооперативів. Вартість зведення квадратного метра житлової площі, виходячи з якої і обчислювався розмір кредиту, вираховувалася урядами кожної республіки СРСР. Але Центральний Виконавчий Комітет затвердив норму, згідно якої вартість одиниці житлової площі не тільки не повинна була підвищуватися, але, навпаки, кожного року повинна знижуватися, у порівнянні з попереднім роком не менше ніж на 15%.

Процент за кредитами не мав перевищувати 1% річних. Це була максимальна межа. Як свідчать документи тих років, процентні ставки коливалися від 1/4 до 1%. Система сплати кредитів передбачала «зменшені» платежі у перші роки і поступове їх збільшення в наступні. Таке збільшення пов'язували із майбутнім зростанням заробітної плати і покращенням загального життєвого рівня робітників у цілому. Перші три роки після заселення кооператори - власники квартир могли сплачувати тільки проценти за кредитом, без сплати «тіла» (основної суми) кредиту [71].

Конституція СРСР 1936 р. визначала однією із форм соціалістичної власності кооперативну. Менш, ніж за 10 років існування будівельних кооперативів центральним банком комунального господарства і житлового будівництва було видано кредитів на загальну суму 1,5 млрд. крб. При цьому розмір кредитів складав 80-90% вартості будівництва. Тобто, радянські громадяни у цей короткий проміжок часу дійсно мали можливість отримати в «особисту» власність нове житло при невеликих вкладеннях коштів.

Це, звісно, суперечило тодішнім уявленням про соціалізм і майбутній комунізм. Постановою РНК СРСР «Про збереження житлового фонду і покращення житлового господарства в містах» від 17 жовтня 1937 р. житлово-будівельні кооперативні товариства були ліквідовані. Це пояснювалося тим, що «замість мобілізації коштів населення для посилення житлового будівництва, житлова кооперація будувала здебільшого за державні кошти, а у той самий час належних прав за органами комунального господарства з використання та управління збудованими будинками не було забезпечено [187, с. 89]». Всі нормативно-правові акти у житловій сфері, що були прийняті в 1920-х роках, були визнані «хибними», а їх ініціатори отримали відповідні терміни ув'язнення [71].

Таким чином, з 1937 р. кооперативні будинки були визнані такими, що належать державі і розвиток житлової кооперації призупинився на тривалий час. ЖОКТи були ліквідовані, а діяльність ЖБК була згорнута [72, с. 217].

Зовсім по-іншому розвивалася житлова кооперація на західноукраїнських землях. З початку XX ст. кооперативний рух із Західної Європи поступово поширювався і на українські землі. В Галичині з 1911 р. існувало 6 кооперативних товариств для будівництва будинків [83, с. 68]. Житлова кооперація досягла високого рівня на західноукраїнських землях в умовах міжвоєнного польського режиму (1918-1939 рр.). Вона здійснювалася міщанським Союзом Кредитовим (МКС).

Так зване «будівельне щадництво», запроваджене МКС, дуже схоже на діяльність житлових будівельно-ощадних кас. Будівельні позики у сумі від

2000 до 30000 злотих (злотий – тогочасна польська грошова одиниця, яка використовувалася у Західній Україні) виділялися на такі цілі: будівництво нового будинку, будівництво й ремонт господарських приміщень, добудова й ремонт житлового будинку, купівля готового будинку, купівля земельної ділянки під забудову [19, с. 122-123].

Така форма житлово-будівельної кооперації зацікавила українців. Тільки за рік з 1937 по 1938 р. МКС збільшив свої обороти на 198% до 222 175 зл., вартість власного майна Союзу зросла з 9263 до 12818 зл, вклади збільшилися до 34888 зл., або на 30%, а число вкладників – на 220% [19, с. 124]. Таким чином, у надзвичайно складних соціально-економічних і політичних умовах, спричинених іноземним поневоленням, відбувалося становлення західноукраїнської житлово-будівельної кооперації та фінансово-кредитного підприємництва, що створило економічний фундамент національного самозбереження. Крім цього, за допомогою житлової кооперації українці посилили свій вплив у містах і сформували сприятливий економічний ґрунт у селах, створювали собі робочі місця, підтримували національну культуру й освіту. Відбувався важливий процес формування середнього прошарку власників, без якого не може сформуватися повноцінна нація, посилювалася віра українства у власні сили і надія на відновлення української державності.

У роки Другої світової війни розвиток житлової кооперації не відбувався. Поновлення зруйнованого Великою Вітчизняною війною господарства здійснювалася у складних умовах. Обсяги руйнувань і втрат були просто катастрофічними. Як зазначають відомі українські дослідники історії економіки В. Ковальчук, М. Лазарович і М. Сарай: «відступаючи з України, нацисти, як і більшовики, у 1941 р., вдавалися до тактики «спаленої землі», тобто знищували за собою все, що б міг використати противник. Як наслідок, Україна у ході Другої світової війни зазнала більше руйнувань, ніж будь-яка інша європейська країна. Тільки безпосередні збитки, завдані господарству республіки, становили 285 млрд крб у цінах 1940 р. На руїни

було перетворено 720 великих і малих міст та 28 тис. сіл України. Близько 250 сіл були знищені дотла, 16,5 тис. промислових підприємств, 18 тис. лікувальних установ, 33 тис. шкіл, технікумів, вузів і науково-дослідних інститутів, 19 тис. бібліотек, понад 30 тис. колгоспів, радгоспів, МТС. Десять мільйонів осіб залишились без даху над головою [93, с. 222]». Через зруйнування своїх будинків люди змушені були жити у непристосованих приміщеннях, іноді, навіть, у виритих землянках.

У перші повоєнні десятиріччя розпочалося активне будівництво житла, але його темпи і обсяги не могли задовольнити величезну потребу населення у новому житлі. Ця проблема поступово все більше загострювалася. Одним із шляхів вирішення житлової проблеми було повернення до принципів житлової кооперації, створення житлово-будівельних кооперативів (ЖБК).

Можна назвати такі основні причини відродження житлової кооперації у повоєнний період:

- величезна потреба у новому житлі (мільйони людей, потребували поліпшення житлових умов, проживаючи у бараках і «комуналках»);
- державна економічна політика була направлена на стрімке зростання важкої промисловості, а у зв'язку з цим – виникнення нових промислових центрів та збільшення загальної кількості міського населення.
- багатий вітчизняний і зарубіжний досвід демонстрував значний потенціал житлового кооперативного руху;
- зростання кількості населення;
- повернення з таборів після смерті Й.В. Сталіна величезної маси репресованих, які також потребували житла;
- брак державних ресурсів для будівництва житла (головними напрямками у цей час були військово-промисловий комплекс і важка промисловість);
- зростання доходів населення, що створювало можливість використання заощаджень громадян для фінансування будівництва житла;
- прагнення радянської пропаганди підтвердити переваги і здобутки соціалізму.

Наприкінці 1950-х – початку 1960-х рр. розпочався новий етап у розвитку житлової кооперації. Постановою Ради Міністрів СРСР від 20 березня 1958 р. було визнано за необхідне, поряд з індивідуальним житловим будівництвом, більш широко розвивати житлово-будівельні і дачно-будівельні кооперативи [99]. На основі цього було прийнято Положення про житлово-будівельні кооперативи та індивідуальних забудовників у містах і селищах міського типу Української РСР (Постанова Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1958 р. № 514). У цьому Положенні встановлювався порядок об'єднання коштів фізичних осіб з метою будівництва житла.

Саме створення житлово-будівельних кооперативів дає можливість говорити про відродження цього виду кооперації [187, с. 89]. У подальшому житлово-будівельна кооперація існувала, передусім, у вигляді житлово-будівельних і дачно-будівельних кооперативів. Пожвавлення у кооперативному житловому будівництві почалося після прийняття постанови ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР «Про індивідуальне і кооперативне житлове будівництво» від 1 червня 1962 р., у якій була передбачена можливість отримання кредиту на будівництво кооперативного будинку (до 60% його вартості, зі строком погашення 10-15 років) [197]. Визначалася необхідність включення кооперативного будівництва до державних планових завдань, запровадження фінансових пільг.

Протягом наступних 15-20 років, до початку 1980-х років, законодавство з питань кооперації та фінансування будівництва суттєво не змінювалося, а існуючі норми лише доповнювалися. Проте, згодом, виникла потреба у посиленні державного контролю, адже збільшення використання державних коштів у кооперативному житловому будівництві спричинило більший вплив результатів такого будівництва на стан економіки в цілому. Це призвело до посилення державного контролю над усім процесом фінансування житлового будівництва.

Державна політика була спрямована на заохочення залучення коштів фізичних осіб у житлово-будівельну кооперацію. Розмір кредитування був

збільшений до 70 %, а в окремих випадках – до 80 %. При цьому, кредити кооперативам могли надаватися на 25 р. під 0,5% річних [156]. Було розширено і перелік джерел фінансування кооперативного житлового будівництва. Керівникам підприємств, установ, організацій надавалося право спрямовувати кошти фондів економічного стимулювання на надання незворотної матеріальної допомоги та часткове погашення банківського кредиту, виданого на кооперативне житлове будівництво [187, с. 91]. Це стало ще одним методом стимулювання кооперативного житлового будівництва.

В Українській РСР житлово-будівельні кооперативи створювалися у відповідності до Житлового кодексу, прийнятого Верховною Радою УРСР 30 червня 1983 р., Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого Постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186, Постанови Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» від 5 червня 1985 р. № 228, Цивільного кодексу УРСР, інших нормативно-правових документів. ЖБК організовувалися з метою забезпечення житлом членів кооперативу та їх сімей шляхом будівництва багатоквартирних житлових будинків, та з метою експлуатації і подальшого управління цими будинками [233, с. 433].

Як один із різновидів кооперативів існували молодіжні житлово-будівельні кооперативи членами яких мали право бути особи до 30 років (Постанова Ради Міністрів УРСР від 31 жовтня 1985 р. № 395).

При цьому, слід згадати, про тогочасні типи житлових кооперативів. Типи таких кооперативів зображені на рис. 2.17.



Рис. 2.17. Типи житлових кооперативів, що функціонували в УРСР у 80-х рр. XX ст.

Доопрацьовано авторами на основі джерела [99; 197; 187]

ЖБК мали такі права: отримувати у безстрокове користування земельні ділянки для будівництва житлового будинку; брати банківські кредити на будівництво; проводити покращений ремонт і встановлювати краще обладнання (за рахунок власних коштів кооперативу по додаткових кошторисах); укладати угоди, пов'язані з будівництвом, експлуатацією і ремонтом житлового будинку, його страхуванням і утриманням прибудинкової території; здавати в оренду тимчасово незадіяні нежитлові приміщення; організовувати культурно-побутове обслуговування своїх членів [3, с. 17].

Таким чином, ЖБК не тільки вирішували економічні проблеми громадян – у першу чергу забезпечення житлом, але й розв'язували фінансові питання (пов'язані з кредитуванням), побутові (ремонти, утримання прибудинкової території), соціальні (страхування) та культурні.

Відповідно до Постанови Ради Міністрів УРСР № 612 від 16.12.1977 р. «Про деякі заходи щодо поліпшення експлуатації будинків житлово-будівельних кооперативів» було передбачено, що на клопотання кооперативів, належні їм водопровідні, каналізаційні, теплофікаційні, газові та електричні мережі, що знаходяться поза кооперативними будинками, незалежно від їх технічного стану, повинні прийматися безкоштовно на баланс відповідними комунальними підприємствами [140, с. 7]. Це сприяло покращенню комунального обслуговування і збільшенню обсягів житлового будівництва, яке здійснювалося житлово-будівельними кооперативами.

У Постанові Ради Міністрів УРСР № 515 від 28.10.1982 р. «Про житлово-будівельну кооперацію» містилася норма про те, що витрати на технічне обслуговування водопровідних, каналізаційних, теплофікаційних та

електричних мереж у будинках ЖБК мають відшкодовуватись кооперативам підприємствами, які одержують доходи від експлуатації цих мереж. [140, с. 7].

Активна допомога держави, пільги та преференції, що надавалися житлово-будівельним кооперативам у 1960-х – першій половині 1970-х рр., давали свої позитивні результати. Так, у 1976 р. в УРСР було введено в експлуатацію 1 млн 217 тис. кв. м загальної площі, збудованої житлово-будівельними кооперативами [26, с. 381]. Поступово темпи житлового будівництва збільшувалися.

Проте, збільшення обсягів будівництва коштом житлово-будівельних кооперативів, відбувалося, передусім, у містах. Наприклад, на 1 січня 1990 р. у Полтавській області діяли 278 житлово-будівельних кооперативів. З них у місті Полтава – 117, у Кременчуці – 70 [180, с. 729]. Тобто 67 % ЖБК діяли у 2 найбільших містах області. Слід зауважити, що на початку 1980-х рр. влада робила спроби розвивати житлову кооперацію у селах. Так, постанова уряду від 19 серпня 1982 р. «Про житлово-будівельну кооперацію» передбачала, що у сільських населених пунктах житлово-будівельним кооперативам, крім багатоквартирних будинків, можна будувати одноквартирні та двоквартирні будинки садибного типу. Також дозволялося кооперативне будівництво багатоквартирних житлових будинків з автономними будівлями для ведення підсобного селянського господарства [156]. Але житлова кооперація не набула широкого розповсюдження у сільській місцевості. Хоча потреба у будівництві житла була тут не меншою, ніж у містах. І однією із вагомих причин поступового занепаду сіл за радянських часів була, якраз, відсутність нормального житла і побутової інфраструктури.

При цьому, слід вказати, на основні причини низького рівня розвитку житлової кооперації у сільській місцевості. По-перше, це інертність керівництва місцевих органів державної влади. По-друге, нижчий, ніж у містах рівень підготовки і компетентності сільських керівників. Кращі з них, всіма силами, намагалися переїхати і працевлаштуватися у містах. По-третє,

низький рівень функціональних можливостей будівельних підприємств у сільській місцевості, та їх відсутність в окремих районах. По-четверте, значно нижчий рівень доходів жителів сіл, у порівнянні з городянами. Так, заощадження (готівкові гроші, вклади в Ощадбанку тощо) сім'ї, що проживала у сільській місцевості, у відсотках до сукупного доходу у 1985 р. складали лише 12,1 %, а витрати на тканини, одяг, взуття – 17,4 % [139, с. 429]. Зрозуміло, що з таким низьким рівнем доходів сільським мешканцям було надзвичайно складно приймати участь у житловій кооперації.

Однак, слід зазначити, що, незважаючи на всі труднощі розвитку, завдяки радянській моделі житлової кооперації, заснованій на широкому впровадженні житлово-будівельних кооперативів, в Україні частково вирішувалася житлова проблема. У восьми тисячах житлових будинків, збудованих житлово-будівельними кооперативами за радянських часів, загальною площею 28,08 млн. кв. м., проживало, приблизно, 1,65 млн. осіб [141, с. 7].

Після здобуття незалежності Україною, у зв'язку із складною економічною та політичною ситуацією, діяльність житлово-будівельних кооперативів (також, молодіжних житлово-будівельних та дачно-будівельних) щодо будівництва нових будинків фактично була призупинена. Проте, утримання будинків та прибудинкових територій і до цього часу продовжують виконувати багато «старих» житлово-будівельних кооперативів, заснованих у 1960-1980 рр. На жаль, точна офіційна статистична інформація про ці кооперативи не публікується [170, с. 6]. Проте, вивчення матеріалів веб-сайтів місцевих органів влади та публікацій, присвячених цій темі, дає певне уявлення про їх кількість. У таблиці 2.14 подано дані про кількість ЖБК, що функціонують в 10 містах-обласних центрах України.

З 2001 р. житлова кооперація в Україні отримала новий поштовх, у зв'язку із прийняттям Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. і запровадженням зазначених

об'єднань, що за своєю сутністю є дуже схожими на кондомініуми, що успішно функціонують в країнах Європи та Сполучених Штатах Америки протягом багатьох десятиліть.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і житлово-будівельні кооперативи, що створювалися у радянський період, мають багато спільного:

1. Спільна мета, яка полягає в забезпеченні захисту прав членів, належному утриманні та використанні загального майна, забезпеченні надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами.

2. ОСББ (як свого часу ЖБК) є юридичною особою, створюється відповідно до закону, має печатку із найменуванням, розрахунковий рахунок в установі банку. При цьому є неприбутковою організацією, не має на меті одержання прибутку з подальшим його розподілом між членами.

3. Однакові джерела формування майна (передача членами у власність, та одержані доходи).

4. ОСББ (як раніше ЖБК) діє на основі Статуту, має органи управління: загальні збори членів, правління, ревізійну комісію. Компетенція, права, повноваження, порядок роботи органів управління ОСББ і ЖБК дуже схожі.

Таблиця 2.14

**Кількість функціонуючих житлово-будівельних кооперативів в окремих обласних центрах України**

| №  | Міста<br>(обласні центри) | Кількість житлово-<br>будівельних кооперативів |
|----|---------------------------|------------------------------------------------|
| 1  | Івано-Франківськ          | 26                                             |
| 2  | Київ                      | 929                                            |
| 3  | Львів                     | 250                                            |
| 4  | Миколаїв                  | 36                                             |
| 5  | Полтава                   | 145                                            |
| 6  | Рівне                     | 14                                             |
| 7  | Суми                      | 78                                             |
| 8  | Ужгород                   | 40                                             |
| 9  | Харків                    | 500                                            |
| 10 | Херсон                    | 77                                             |

Джерело: [170, с. 7].

Однак, є і різниця між ЖБК та ОСББ. Відмінності в організаційно-правовому становищі житлово-будівельних кооперативів і об'єднань співвласників багатоквартирних будинків подані в табл. 2.15.

Таблиця 2.15

**Відмінності у правовому становищі ЖБК і ОСББ**

| Показники                                 | Житлово-будівельні кооперативи                     | Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Мета створення                            | Забезпечення житлом членів кооперативу та їх сімей | Реалізація прав власників збудованих приміщень на володіння та користування спільним майном, належне утримання будинку, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, за обґрунтованими цінами, та виконання ними своїх зобов'язань |
| Створення асоціацій                       | В статутах ЖБК не передбачено                      | Кілька ОСББ, а також ОСББ і власники садіб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі можуть створювати асоціації                                                                                                                                  |
| Права при голосуванні на загальних зборах | Рівні                                              | У Статуті ОСББ можна передбачити інший порядок голосування (наприклад, залежно від розміру площі, що належить власнику)                                                                                                                                                  |
| Власник                                   | Кооператив                                         | Всі співвласники житлового будинку                                                                                                                                                                                                                                       |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [26; 206; 217]

Закон передбачає можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів у об'єднання співвласників. Ця процедура максимально спрощена. Реорганізація відбувається на основі рішення загальних зборів.

Загальну динаміку розвитку ОСББ в Україні демонструє рис. 2.18

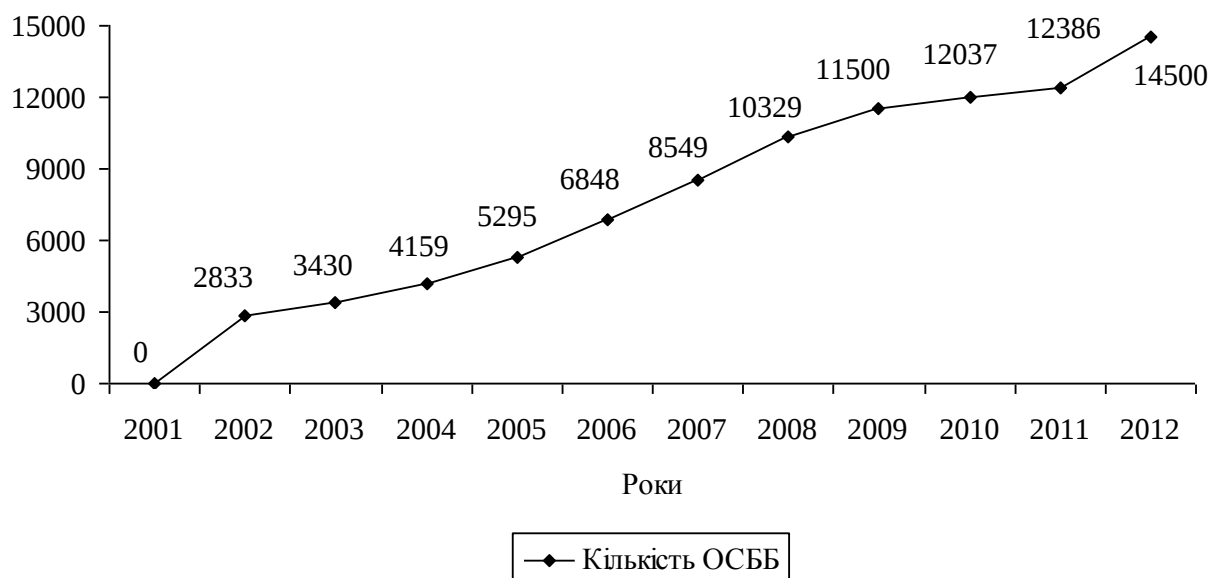


Рис. 2.18. Динаміка кількості об'єднань співвласників багатоквартирних будинків за період 2002-2012 рр.

Джерело: [170, с. 7; 13, с. 2; 167].

Організаційна схема житлової кооперації України поч. XXI ст. представлена на рис. 2.19

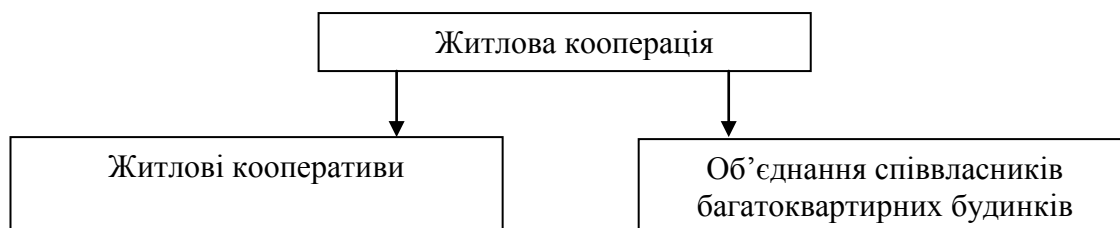


Рис. 2.19. Схема сучасної організаційної структури житлової кооперації в Україні

Авторська розробка

Таким чином, після здобуття незалежності Україною, діяльність житлово-будівельних кооперативів щодо будівництва нових будинків фактично була зупинена. Проте, утримання будинків та прибудинкових територій продовжували виконувати багато житлово-будівельних кооперативів, заснованих у 1960-1980 рр. З 2001 р. житлова кооперація в Україні отримала новий поштовх, у зв'язку із

прийняттям Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і запровадженням зазначених об'єднань, що за своєю сутністю є аналогами кондомініумів, які успішно функціонують в країнах Європи та США протягом багатьох десятиліть.

Таким чином, у результаті проведеного дослідження зроблено висновок про те, що врахування досвіду європейської житлової кооперації дозволить оптимізувати та стимулювати розвиток житлової кооперації в Україні. Вважаємо, що її можна вдосконалити, запровадити нові форми житлової кооперації та моделі кооперативів, врахувавши вітчизняний і багатий європейський досвід.

### **РОЗДІЛ 3**

## **ВИКОРИСТАННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ В УДОСКОНАЛЕННІ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ В УКРАЇНІ**

### **3.1. Упровадження західноєвропейської моделі будівельно-ощадних кас**

Одним із важливих державних кроків на шляху вирішення житлової проблеми стало розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» (№ 243-р., від 17 лютого 2010 р.), що передбачало впровадження ефективних фінансових інструментів, притаманних названим кооперативним організаціям. Концепція втілює кращий європейський досвід розв'язання житлового питання шляхом розвитку житлових будівельно-ощадних кас, що, разом з іпотечним кредитуванням, є ваговою складовою механізму забезпечення громадян доступним і якісним житлом. Як зазначалося вище, названі каси упродовж тривалого часу успішно діють у Австрії, Бельгії, Італії, Німеччині,

Люксембургу, Словаччині, Чехії, та інших європейських державах [214, с. 216]. Уже кілька століть їх жителі мають можливість покращити свої житлові умови за допомогою системи попередніх будівельних заощаджень [161, с. 103].

Житлова будівельно-ощадна каса, як вже зазначалося, є фінансовою установою, діяльність якої пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів для покращення їх житлових умов, з державною підтримкою – у вигляді премій на внески [193, с. 14]. Житлові будівельно-ощадні каси є самостійною організаційно-правовою формою, некомерційними, спеціалізованими фінансово-кредитними організаціями, що здійснюють обмежений обсяг банківських операцій: залучення коштів фізичних осіб й надання вкладникам кредитів для поліпшення житлових умов (будівництво, придбання або ремонт житла) [209, с. 78].

Основними ознаками житлових будівельно-ощадних кас є: накопичення коштів для початкового внеску на отримання іпотечного кредитування; нарахування фіксованих і нижчих за ринкові процентів за користування кредитними коштами, та на заощадження; сприяння отриманню державної підтримки у вигляді премій на внески учасників; гарантування вкладів учасників; формування кредитної історії майбутніх позичальників іпотечних кредитів; створення умов для отримання іпотечного кредиту громадянами із середнім рівнем доходів; сприяння набуттю громадянами навичок довгострокового планування сімейного бюджету [193, с. 14].

Для отримання житла вкладник будівельно-ощадної каси повинен пройти кілька етапів, відображених на рис. 3.1.

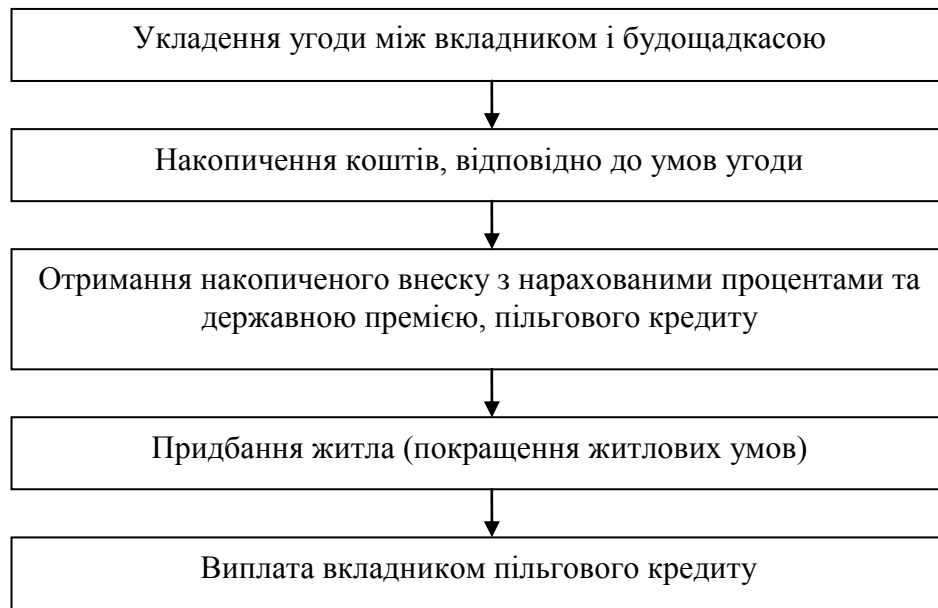


Рис. 3.1. Основні етапи участі особи у будівельно-ощадній касі  
Доопрацьовано авторами на основі джерела [209, с. 78-79].

Щоб стати членом будощадкаси необхідно укласти з уповноваженим банком спеціальну угоду. У ній обумовлюється загальна сума, сума внесків вкладника, яку він повинен накопичити, проценти за внесками, позичкові кошти, проценти за позичкою, премія держави, термін дії – кількість років, упродовж яких вкладник повинен погасити позику. Наступний етап – накопичення коштів. Для того, щоб отримати всю передбачену угодою суму, спочатку необхідно накопичити певну її частину. Виходячи з цього, визначається сума щомісячних платежів та період накопичення. На внески, визначені договором, нараховуються проценти. Розмір першого внеску різний. Так, у Росії його планують довести до 20%, у Німеччині у середньому 40%, а в Україні, за прогнозами, він складатиме 50% вартості об'єкта кредитування [209, с. 78]. Якщо у позичальника немає коштів на перший внесок, йому пропонують накопичувальну програму терміном до 5 років (накопичення грошей на депозиті). Державна премія формується за рахунок бюджетних коштів та надається вкладникам, які виконали всі умови угоди. Її розмір може визначатися залежно від суми та терміну накопичення.

Можливий варіант, коли на величину державної премії може впливати дохід позичальника, кількість дітей, стаж роботи, рівень інфляції. Третій етап: за наявності на рахунку встановленої угодою суми вкладник будівельної ощадної каси зможе отримати накопичений внесок з нарахованими процентами та державною премією, а також пільговий довгостроковий кредит на недостатні кошти, що необхідні для купівлі житла. Розмір позики – різниця між величиною загальної потреби у грошових коштах на будівництво житла та величиною накопиченого вкладу. У подальшому – вкладник покращує свої житлові умови і виплачує пільговий кредит будівельно-ощадній касі.

Для забезпечення ефективної роботи будівельно-ощадних кас запроваджуються такі заходи: створення страхового фонду на випадок зниження сукупної величини будівельних накопичувальних вкладів; законодавчо визначені обмеження на використання коштів; дотримання балансу вкладів та кредитів (потрібно, щоб обсяг наданих кредитів та отриманих вкладів були однакові, адже за відсутності такого балансу є загроза виникнення черги на отримання кредиту) [209, с. 81].

В Україні послуги, аналогічні тим, що надаються зарубіжними житловими будівельно-ощадними касами, пропонуються деякими банками та небанківськими фінансовими установами, зокрема, АКБ «Аркада» та ВАТ «Ощадбанк». Проте системного поширення названі послуги поки що не набули, оскільки відсутність належного державного регулювання та державної підтримки призводить до зловживань у цій сфері [193, с. 15].

Визначимо основні чинники, що сприяють запровадженню житлових будівельно-ощадних кас. В Україні відсутній класичний ринок новозбудованого житла (тобто, коли покупець має можливість великого вибору квартир у вже збудованих будинках, а не у тих, що будуються; новозбудовані квартири, як правило, перепродаються посередниками-спекулянтами). У такій ситуації громадяни вимушено ставали інвесторами житлового будівництва, з метою набуття у майбутньому (після завершення

будівництва і прийому будинку державною комісією) права власності на житло у новозбудованих багатоквартирних будинках. У результаті, вони потрапляли у повну залежність від будівельних та посередницьких організацій, що могли порушувати терміни будівництва, допускати нецільове і неефективне використання грошових коштів, виконувати роботи у неповному обсязі, допускати інші зловживання і порушення, а іноді, – прямі крадіжки коштів.

При цьому, слід згадати про можливість зменшення вартості будівництва нового житла. Науковці, спеціалісти з вартісної оцінки проектів нерухомості визнають, що у проектах нерухомості вітчизняний інвестор передбачає реалізацію таких завдань: мінімізація витрат; максимізація ринкової вартості; реалізація проекту у зазначені терміни, формування ліквідності (можливості виходу з проекту на будь-якій з його стадій з прибутком) [85, с. 51]. Використовуючи значний попит на нове житло, будівельні та посередницькі організації при його реалізації громадянам значно завищують вартість будівництва (іноді, штучно збільшуючи собівартість на 25-30% – через діяльність підконтрольних фірм – підрядників). За оцінкою ділового тижневика «Контракти», витрати на будівництво 1 кв. м. багатоквартирного будинку у 2010 р. становили суму, еквівалентну 600 долларам США для Києва, і, приблизно, 400 - в обласних центрах [223, с. 36]. Приблизно, така ж собівартість зберігалася і в 2011-2012 рр. Квартири у забудовників коштували вдвічі дорожче, ціни на вторинному ринку перевищували собівартість будівництва втричі. Дослідник даної проблеми О. Тригуб проаналізувавши ринкову вартість 1 кв. м. житла у м. Києві, розмір середньомісячної номінальної заробітної плати киянина, стандартну площу одно-, дво-, та трикімнатних квартир, розрахував скільки часу необхідно було жителю столиці накопичувати кошти для купівлі нового житла. Для купівлі однокімнатної квартири площею 45 кв. м. середньостатистичному киянину необхідно було витратити всю (підкреслюємо всю) заробітну плату, зароблену протягом 17 років,

двокімнатної квартири площею 70 кв. м. – протягом 27, а трикімнатної квартири площею 100 кв. м. – протягом 38 років [213, с. 194]. Ситуація вимагає запровадження таких механізмів управління інвестуванням будівництва багатоквартирних житлових будинків, при яких використання коштів на всіх етапах будівельного процесу було б повністю контрольоване інвесторами. Це можливо через житлові будівельно-ощадні каси.

Система будівельно-ощадних кас спрощує наявні законодавчі обмеження залучення коштів громадян на інвестування будівництва житла. Ці обмеження були введені з метою гарантування захисту прав громадян Указом Президента України від 3 березня 2006 р. № 185/2006 «Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла» [190]. Згідно Указу, фінансування будівництва житлових будинків із залученням коштів фізичних осіб необхідно здійснювати виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ). Такі дослідники, як Я. Карп'як, В. Воськало, П. Сороковий вважають, що в умовах нестабільності політичної та економічної ситуації, через ці обмеження, будівельні організації не спроможні профінансувати за рахунок власних оборотних коштів значні першочергові видатки, пов'язані з будівництвом (придбання земельної ділянки, отримання дозволу на будівництво, виготовлення проектно-кошторисної документації, придбання будівельних конструкцій) [88, с. 243]. Саме запровадження житлових будівельно-ощадних кас дозволить вирішити цю проблему. «Одночасно, стверджує вже інший дослідник – Н. Олійник, буде запроваджено ще одну систему мобілізації внутрішніх заощаджень населення [161, с. 104]».

Схема фінансування житла через будівельно-ощадні каси є вигідною для будівельних кампаній, оскільки половина коштів на будівництво буде профінансована, а, навіть, 50% накопичення можуть покривати вартість будівництва [209, с. 83]. Щоб збільшити доступність житла, держава може укладати із забудовниками угоди про надання їм дотацій в обмін на

зобов'язання підтримувати доступні ціни на житло. Місцеві органи влади, на думку експертів В. Полтеровича та О. Старкова, можуть надавати дотації у вигляді земельних ділянок, що не користуються попитом у елітних забудовників. Такі ділянки розташовані у малопrestiжних районах, віддалених від центру [181, с. 58]. Крім того, будівельно-ощадні каси створюють прогнозований попит на житло. Це полегшує розвиток будівельних потужностей і отримання будівельниками банківських кредитів [181, с. 60].

Стимулює запровадження будівельно-ощадних кас і часткове згортання та недоступність для пересічних громадян іпотечного кредитування. Аналізуючи цю ситуацію, слід зазначити, що якщо в 2008 р. житлові кредити видавали близько 100 банків, то в 2009 р., у зв'язку з фінансово-економічною кризою, тільки 10-12 [4, с. 117]. Загальний обсяг іпотечного портфеля українських банків протягом 2009 р. скоротився на 3,76% і на 1 січня 2010 р. склав 104,8 млрд. гривень [219]. Обсяг ринку іпотечних кредитів становив у 2010 р. лише декілька відсотків валового внутрішнього продукту, а в розвинених європейських країнах він сягав 50-60 відсотків. У 2011-2012 рр. названий показник мав ще більш негативну динаміку. До факторів, що ускладнюють іпотеку, дослідники відносять: відносну слабкість вітчизняної банківської системи, відсутність досвіду довгострокового житлового кредитування; невисокий фінансовий потенціал страхових та оціночних компаній, їх недостатній досвід щодо страхування ризиків, що виникають при видачі населенню іпотечних кредитів; юридичні проблеми пов'язані з неврегульованістю житлово-інвестиційного законодавства, нормативно-правової бази; складність залучення довготермінових ресурсів в іпотечну житлову систему; низький рівень платоспроможності населення [108, с. 77]. Будівельно-ощадні каси, як показують дослідження В. Полтеровича та О. Старкова, об'єднують саме тих, хто немає доступу до банківського іпотечного кредитного ринку, через низький рівень доходу чи відсутність кредитних історій [181, с. 12].

Надзвичайно важливим є позитивний досвід названих сусідніх країн, що вже давно запровадили будівельно-ощадні каси [80]. Нині вони – один з основних інститутів інвестування у житлову сферу Німеччини. Будівництво кожних трьох із чотирьох одиниць житла фінансується за участю житлово-будівельних заощаджень. Багато експертів вважають, що саме система контрактних заощаджень виявилась одним із основних факторів економічного зростання Німеччини у післявоєнні роки [161, с. 103]. У Чехії 2,5 млн. жителів, з 10-мільйонного населення, накопичують кошти на купівлю житла в одній із семи діючих у країні будівельно-ощадних кас. А 1 млн. жителів Словаччини, з 5-мільйонного населення, накопичують кошти в одному з трьох діючих будівельних банків [61]. Навіть, Росія, де житлова проблема є не менш болючою, ніж в Україні, а ціна житла вище собівартості у 1,89 рази, а в Москві – в 5-6 разів [108, с. 74] просунулася у вирішенні названої проблеми набагато далі щодо впровадження цього виду житлової кооперації. Академік Російської Академії наук В. Полтерович відзначив, що запровадження будівельно-ощадних кас у Росії дало позитивний результат. Зокрема, за чотири роки свого існування ці каси видали кредитів більше, ніж всі діючі комерційні банки [229]. Підтверджує корисність запровадження будівельно-ощадних кас і негативний досвід Польщі. У цій країні основна ставка була зроблена на розвиток іпотечного кредитування. А коли з'явилися будівельно-ощадні каси, премії вкладникам не були передбачені, податкові пільги виявилися недостатніми. У результаті, Польща помітно відстала від країн-сусідів за рівнем розвитку житлового кредитування та житлового будівництва [209, с. 87]. Обсяг виданих житлових кредитів у ВВП Польщі склав лише 0,8 % у 1999 р. та 1,8 % у 2002 р. – на відміну від Чехії та Словаччини, де у 1999 р. частка житлових кредитів у ВВП дорівнювала 8,4 % та 7 % відповідно, а в 2002 р. – 20 % і 12,7 % [40].

Система будівельно-ощадних кас забезпечує зниження нелегального та «сірого» обігу грошових коштів у сфері нерухомості, бо кредити надаються громадянам за рахунок тих коштів, які вони самі внесли як члени одного

великого колективу, об'єднаного єдиним завданням – покращити свої житлові умови. Ніхто не може «перехопити» ці фінансові потоки.

Тому, цілком закономірно, що будівельно-ощадні каси вигідні для багатьох країн, в тому числі, і для України. Російські експерти підрахували, що 1 вкладений державою рубль дає 12 руб. приватних інвестицій на купівлю житла [52]. А за сім перших років роботи будошадкас у Чехії кожна крона державної премії принесла близько 11 крон довготермінових заощаджень. У 2003 р. частка будзаощаджень у ВВП Чехії зросла у 49 разів (порівняно з першим роком роботи будівельно-ощадних кас в цій країні) і становила 4,9 % [40].

Крім того, ця система – важливий інструмент забезпечення більш ефективного контролю за використанням державних коштів, виділених на житлове будівництво. У систему будівельних заощаджень, вважають російські експерти, можна ефективно «вбудовувати» інші форми державної підтримки: житлові сертифікати, іпотечно-накопичувальні системи для військовослужбовців, сертифікати на материнський (сімейний) капітал, програми житла для молодих сімей [212].

Розвиток системи житлових заощаджень може привести до лібералізації умов ринку житлового кредитування у цілому, тому, що на ринок житлового кредитування вийде ще один гравець із державною підтримкою. Поява конкуренції на ринку кредитів сприятиме процесу зниження банками процентів за іпотечними кредитами.

Прослідковується і позитивний макроекономічний ефект системи будівельних заощаджень. Частина грошових коштів, що інвестуються у будівельні заощадження, повертаються до державного бюджету у вигляді зростаючих податкових надходжень від будівельних компаній, їх партнерів, зайнятих виробництвом будівельних матеріалів, інших суміжних галузей. Водночас, зростання обсягів будівництва сприяє збільшенню зайнятості населення та його доходів, що дозволяє нарощувати обсяги споживання, зокрема нерухомості, і, внаслідок цього, зміцнити державний бюджет.

Для комплексного висвітлення ролі будівельно-ощадних кас у вирішенні житлового питання, слід назвати їх переваги, у порівнянні з банківською іпотекою. Банки, прагнучи мінімізувати ризики, при наданні кредиту цікавляться кредитною історією клієнта, що є закономірним явищем. У будошадкасах діє інший, більш демократичний та ефективний механізм. Тут кредит пропонується після того, як людина накопичувала кошти протягом кількох років. Це означає, що, найбільш ймовірно, вона й надалі буде надійним клієнтом – позичальник вже має «фінансову» історію, на нього можна покладатися.

При цьому, слід зазначити, що банківські проценти за користування кредитом є дуже високими. Наприклад, більшість відділень комерційних банків у м. Полтава у квітні 2012 р., в рамках програм «Житло в кредит», пропонували кредити під 20-22 % річних у національній валюті, терміном до 10 років. При цьому самостійний внесок позичальника – 30 - 50% від вартості нерухомості, а забезпеченням повинні бути сама нерухомість і поручительство іншої фізичної особи. Крім цього, позичальник мав застрахувати життя та предмет застави у страхових компаніях, як правило, пов'язаних із банками. Очевидним є те, що це не вигідні для позичальника умови. Зовсім інше можна сказати про будівельно-ощадні каси. Проценти за користування кредитом у них значно менші, бо вони самі залучають кошти під невисокі проценти. Світова практика свідчить про те, що система накопичувальних заощаджень дозволить отримати позичкові кошти у 2,5 рази дешевше, ніж за існуючої системи іпотечного кредитування [145].

Крім того, будівельно-ощадні каси більш доступний інструмент. За підрахунками експертів, для отримання кредиту у касі, як правило, необхідно мати дохід удвічі менший, ніж для отримання іпотечного банківського кредиту. Механізм будівельно-ощадних кас дозволить споживачам, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають достатніх коштів, стати власниками житла на прийнятних умовах. Якщо банківська іпотека – це інструмент фінансування для тих, хто спроможний сплачувати високі

процентні ставки, то діяльність будівельно-ощадних кас більше підходить для інших категорій населення, зокрема, молодих сімей. Адже, молодь – це найбільш активна частина населення, яка має запас часу для накопичення коштів та виплати кредитів [209, с. 81].

Будощадкаси мають велике економічне значення, створюючи у суспільстві стимули для заощадження та накопичення, підвищуючи масову економічну культуру. Вони позитивно впливають на всю кредитну систему, а через неї і на фінансову систему країни. Житлова кооперація у формі будівельно-ощадних кас має яскраво виражений соціальний ефект, тобто є некомерційною і максимально орієнтованою на задоволення потреб громадян із середніми доходами. Будощадкаси – це інструмент соціальної справедливості. Каси орієнтовані на житло економ-класу, на відміну від іпотечних кредитів, призначених для населення, яке має стабільний і високий заробіток.

У зв'язку з фіксацією розміру процентних ставок на незмінному рівні протягом всього терміну накопичення коштів і виплат за кредитом, будівельно-ощадні каси забезпечують захист від процентного ризику, пов'язаного із втратами у результаті незбалансованого перегляду ставок за виданими кредитами і залученими коштами.

У силу своєї вузької спеціалізації, будівельно-ощадні каси можуть сформувати в Україні унікальну систему, в якій можливе надійне управління ризиками. Крім того, діяльність будівельно-ощадних кас абсолютно не залежить від зовнішнього фінансового ринку з його інфляційними коливаннями та вартістю кредитних ресурсів. Це замкнена система, її надійність формується за рахунок збалансованості, кошти накопичень і фінансування, створюють «замкнене коло». На даний час, у провідних країнах Європи і світу не зафіксовано жодного випадку перетворення цієї системи на фінансову «піраміду» [209, с. 82].

У більшості країн учасники будівельно-ощадних кас отримують державну премію на заощадження, податкові та інші пільги, а також мають

право виходу з них, забравши свій вклад і премію, без зобов'язання брати кредит. Накопичення власного капіталу на житлове будівництво стимулюється державою шляхом надання премій. При цьому розмір державної підтримки досягає максимального значення на початковій стадії впровадження будощадкас. По мірі розвитку системи, збільшення учасників і обсягів накопичень, розмір державної премії знижується. На 2007 р. він складав 8,8 % у Німеччині, 3 % – в Австрії, в Словаччині скоротився з 40 % (станом на 1992 р.) – до 10 % [212]. Накопичення у будівельно-ощадних касах гарантуються державою, у тому числі і за рахунок системи страхування вкладів.

Створення системи будівельно-ощадних кас в Україні дозволить протягом кількох років, не чекаючи зниження банківського проценту за кредитами, надати кошти широкому колу населення, виявити здатність до самодисципліни та рівень фінансової «порядності» майбутніх отримувачів кредиту.

Будівельно-ощадні каси мають певні організаційні переваги у порівнянні з комерційними банками. У комерційному банку вкладник і позичальник – різні люди, з різними інтересами. А у будощадкасі, що накопичує необхідну суму для будівництва житла, вкладник і позичальник одна особа. Тут знають всіх своїх членів-клієнтів протягом довгого часу, привчають їх виконувати статутні зобов'язання. Тому відсоток неповернутих коштів, як правило, дуже низький. Довгостроковий зв'язок з особою сприяє зростанню довіри до неї, є гарантом стабільності функціонування будівельно-ощадних кас [209, с. 82].

Дослідники одностайні у тому, що такі каси здатні акумулювати і залучити значну частину заощаджень, що знаходяться на руках у населення. Користувачами будощадкас є населення з низькими і середніми доходами, яке не користується послугами банківської системи [181, с. 58].

При цьому, слід зауважити, що будівельно-ощадні каси можуть співпрацювати з комерційними банками. Користуючись послугами будівельно-ощадних кас, можна накопичити грошові кошти на перший

внесок для оформлення іпотечного банківського кредиту. Майже всі банки працюють із позичальниками, які роблять перший внесок. Але, за даними експертів, понад половини потенційних клієнтів банків не мають можливості зробити цей внесок. Будощадкаси допоможуть інвесторам накопичити необхідні кошти. Крім того, у результаті роботи будощадкас виникне потік позичальників із кредитними історіями, що може збільшити попит на іпотечні кредити [181, с. 60].

Проте, поряд із чинниками, що сприяють появі будівельно-ощадних кас в Україні, існують і ті, що ускладнюють цей процес. Передусім, це економічна нестабільність. Для отримання кредитів громадяни повинні погодитися на депозити у будівельно-ощадних касах під низькі проценти, у той час як банки, як правило, пропонують вищі. Окремі науковці, наприклад, Ю. Суркова, висловлюють думку про неможливість знаходження «дешевих» грошей у цій ситуації [209, с. 84]. Проте, слід зазначити, що існують й оптимістичніші точки зору. Так, О. Грибанова доводить, що інфляція не завадила успішному розвитку будощадкас у країнах Східної Європи. За перший рік їх роботи інфляція склала більше 10 % в Чехії, 23 % – у Словаччині та 14,3 % – в Угорщині. У період накопичення основним джерелом компенсації зростання цін була державна премія на будівельні заощадження. У результаті, ефективна ставка дохідності по заощадженням (включаючи премію) у перший рік введення будівельно-ощадних кас складала в Чехії – 13 %, в Словаччині – 11 %, а в Угорщині – 18 %. Ці ставки були на 1-2 % вище банківських, але досягалися вони лише після шестирічного терміну накопичення. У подальшому, уряди названих країн регулювали розмір премії по мірі зниження інфляції. У період виплат за кредитом, джерелом компенсації був прибуток від використання грошових коштів тих, хто по завершенню терміну накопичення не став купувати житло [40].

Негативним фактором також є відсутність відповідної нормативно-правової бази. Більшість дослідників, точку зору яких ми цілком

підтримуємо, вважає, що для впровадження будівельно-ощадних кас в Україні необхідно прийняти ряд законів, внести зміни до Цивільного і Господарського кодексів, створити багато підзаконних актів [7; 229; 102, с. 59-61]. Діяльність будошадкас не зможе відповідати діючому Податковому кодексу та чинному Закону України «Про банки та банківську діяльність» [209].

Гальмує процес створення будівельно-ощадних кас брак державних коштів для підтримки та заохочення накопичень. У Білорусії, наприклад, аналогічна програма виявилася успішною через суттєву підтримку держави [4, с. 118].

Погіршує ситуацію і традиційна недовіра населення до нововведень, пов'язаних із необхідністю перераховувати певні грошові кошти і акумулювати їх на рахунках, чекаючи на отримання житла. Джерелом позики, по-суті, є кошти, надані іншими членами каси у вигляді заощаджень. Виникає загроза появи процесу, так званої пірамідальності (це пов'язано з гірким досвідом українських громадян щодо діяльності фінансових трастів, що серед широкого загалу отримали назву «піраміди», які у 90-х рр. XX ст. ошукали значну частину населення).

Даються у знаки проблемні місця у самій системі будівельно-ощадних кас, передусім:

- значна тривалість терміну накопичення може стати причиною відмови від угоди щодо купівлі житла, за умови, якщо позичальник бере кредит на купівлю конкретної квартири і не вирішить з продавцем питання стосовно відтермінування купівлі;
- система збільшує термін купівлі житла, тобто, якщо за традиційними іпотечними програмами одержати квартиру у власність можна відразу, то у вкладника будошадкаси такий шанс може з'явитися іноді через багато років;
- існує ризик знецінення грошових коштів, адже кілька років вкладники будуть тільки збирати гроші на перший внесок;
- проблемою може стати встановлення черговості на отримання кредиту

серед позичальників – навіть, якщо особа за рік накопичила більшу грошову суму, ніж інші потенційні позичальники за кілька років, це не означає, що кредит отримаєте саме вона;

- ризики, пов'язані зі швидким зростанням цін на житло – у цьому механізмі кредитування ціна на житло не зафіксована, як при купівлі за рахунок іпотечного кредиту, тому може існувати невідповідність темпів зростання накопичення перед отриманням кредиту й цін на нерухомість;

- питання державного контролю та нормативів ще не визначені, тому й сам державний контроль будошадкас є проблематичним, практично неможливо відслідкувати джерело доходів членів будівельно-ощадних кас і може виникнути ситуація, коли вони будуть визначені незаконними та підлягатимуть конфіскації [209, с. 84-85].

Також недоопрацьованою, на думку фахівців (що абсолютно справедливо), вважається система захисту накопичувальної частини коштів, і проблема термінів платежів. Тобто, строки будівництва будинку в середньому 1,5-2 роки, а терміни накопичення – значно більші [207]. Наявні також певні труднощі з адаптацією світового досвіду будівельно-ощадних кас до українських реалій (пов'язані із різницею у культурі, взаємною недовірою банків, населення та держави, низькою якістю судової системи, корумпованою неефективною бюрократією).

Безоплатне надання квартир у плановій економіці призвело до змін у ментальності наших громадян, а саме, до відсутності традиції довгострокових заощаджень на придбання житла (короткі горизонти планування, слабкі навички складання бюджету та оцінки заощаджувальних програм, низька дисципліна заощаджень) [181, с. 30]. Проте, для громадян України важливо усвідомити, що значне зменшення державного фінансування будівництва житла призвело до скорочення обсягів житла, що надається безкоштовно. Так, якщо у 1990 р. житло одержали 235 тис. сімей (або кожна 11 сім'я, яка перебувала на квартирному обліку), то у 2007 р. – лише 20 тис. сімей (кожна 65-та сім'я). Нині держава зосередила свої зусилля

на забезпеченні житлом за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів лише пільгові категорії населення [213, с. 192].

Іншим, не менш впливовим стримуючим чинником на шляху розвитку будівельних заощаджень, є те, що в Україні поширені шахрайські методи залучення коштів населення з метою фінансування житлового будівництва. Яскраві приклади є як у столиці, так і, майже, в кожному обласному центрі. Аналітики відзначають, що розповсюдженість тіньових схем ускладнює перевірку платоспроможності позичальника та робить не вигідним виявлення інформації про справжню вартість угоди [181, с. 31].

Окремі експерти висловлюють стурбованість відносно того, що обсяг ринку житлових заощаджень може бути незначним внаслідок негативного ставлення до механізму будівельно-ощадних кас з боку прихильників іпотечних кредитів, які вважають що іпотека простіший, зрозуміліший та безпечніший механізм [209, с. 84; 207]. Наводять, як аргумент, низькі проценти і досить тривалі терміни виплати іпотечного кредиту – у Нідерландах – до 40 років, Австрії – до 20, Португалії – до 25 [210, с. 23].

Проблему ускладнює слабкість вітчизняного будівельного комплексу. Важливим показником, який характеризує рівень розвитку будівельної галузі, а також відображає роль житлового будівництва в економіці, є його внесок у створення ВВП країни (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Частка будівельних робіт у ВВП країн Східної Європи у 2007 р.**

| Країна              | Показник (%) |
|---------------------|--------------|
| Чеська республіка   | 18,5         |
| Угорщина            | 14,4         |
| Польща              | 12,7         |
| Словаччина          | 9,1          |
| Російська Федерація | 8,9          |
| Україна             | 4,9          |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [213, с. 191]

Дані таблиці 3.1 свідчать про те, що у докризовому 2007 р. показник

українського будівельного комплексу був найнижчим серед постсоціалістичних країн-сусідів – лише 4,9 % від загального обсягу ВВП. У 2008 р. – на початку фінансово-економічної кризи, відбулося скорочення й без того невеликих обсягів будівельних робіт в Україні на 16 % [30, с. 20]. У 2009-2010 рр. частка будівництва у загальному обсягу ВВП України складала відповідно 2,36 і 2,97% [215]. У 2011 р., у зв'язку з підготовкою до проведення футбольного чемпіонату Європи 2012 р., цей показник підвищився. Але за підсумками 2012р. він знову скоротився на 13,8% до попереднього року [194]. У 2007 р. тільки 6% українських підприємств займалося впровадженням нових будівельних технологій, у заміну старого обладнання новим здійснювали інвестиції в цей час 18 % підприємств (у 2006 р. – лише 10 %) [32, с. 21]. Фінансово-економічна криза ще більше погіршила ситуацію.

Слід акцентувати увагу і на особливостях житлового ринку України. Існує значний попит, що вимагає негайного задоволення потреб у житлі. На початок 2012 р. в Україні на квартирному обліку перебувало 1,08 млн. осіб, які потребували поліпшення житлових умов [48].

Надзвичайно серйозною перепорою для запровадження будівельно-ощадних кас, на думку аналітиків, є, також, вкрай низьке співвідношення між доходами населення і вартістю житла [181, с. 30]. Ця проблема загострилася у першому десятиріччі нового тисячоліття, у зв'язку зі стрімким зростанням цін на нерухомість. Підтвердженням тому – інформація табл. 3.2, де наведена середня вартість однокімнатної квартири у м. Києві.

Таблиця 3.2

### **Середня вартість однокімнатної квартири у спальному районі м. Києва**

| Рік  | Ціна (еквів. дол. США) |
|------|------------------------|
| 1993 | 2000-3000              |
| 1997 | 10000-11000            |
| 2007 | 100000                 |
| 2012 | 50000-60000            |

Доопрацьовано авторами на основі джерела [59, с. 34-35; 7].

Проблема полягає і у тому, що сутність і механізм діяльності

будівельно-ощадних кас незрозуміла масовому споживачеві, бо переваги цього механізму забезпечення громадян житлом недостатньо роз'яснюються в засобах масової інформації.

Враховуючи викладене вище, слід зауважити, що для ефективного запровадження будівельно-ощадних кас необхідно реалізувати наступні заходи. Передусім, необхідно розробити нормативно-правову базу названого спеціалізованого інституту. Необхідно прийняти Закон України «Про будівельно-ощадні каси», де будуть закріплені їх статус, організаційно-правова форма, напрями інвестування ресурсів, прозорий і зрозумілий механізм будівельних заощаджень, зміст угоди про накопичення заощаджень. Потрібно уніфікувати внутрішні правила роботи будівельно-ощадних кас, визначити порядок формування і використання страхового фонду, що виконує захисну функцію, нарахування і виплати державних премій (вона повинна забезпечувати вкладникам індексацію їх заощаджень з урахуванням рівня інфляції та темпів зростання цін на нерухомість), закріпити відповідальність будівельно-ощадних кас перед їх вкладниками. Крім того, на думку А. Кошевої, розвиток системи будівельних заощаджень істотно залежить від своєчасного розвитку державних інституцій та організацій, що мають визначити правила, процедури, стимули, санкції [102, с. 62].

Необхідно створити і пільговий режим оподаткування для системи будівельно-ощадних кас та їх вкладників, змінити банківське та податкове законодавство.

Можливість розвитку системи житлових заощаджень пов'язана з державною політикою. Реальна підтримка вкладників з боку держави, згідно з експертними оцінками, повинна бути не менше 20% від внесеної вкладником суми [209, с. 86]. Потрібно виділити з державного бюджету необхідні фінансові ресурси. Крім того, слід обмежити нецільове використання активів. Важливо, щоб держава сприяла створенню цінової стабільності як на ринку житлового будівництва, первинному, так і на

вторинному ринку житла. Лише стабільні ціни на житло нададуть покупцеві впевненості в тому, що накопичених коштів вистачить на купівлю житла. Робота будошадкас буде ефективною, якщо держава створить прозорий механізм формування цін на житло. Для цього потрібна стабільність фінансового ринку, доходів населення, темпів зростання економіки, низькі темпи інфляції [209, с. 87].

Необхідно також здійснювати широку роз'яснювальну роботу серед населення. В основі концепції соціально-відповідального бізнесу лежить усвідомлення того, що об'єднана сила громадян здатна краще забезпечити добробут народу, ніж урядова влада. Крім цього, слід висвітлити великий позитивний досвід діяльності будівельно-ощадних кас у країнах Європи.

Цілком можливо, що в перспективі частка будівельно-ощадних кас на ринку житлового кредитування може досягнути 5-15%, в основному, за рахунок позичальників у регіонах, де житло коштує набагато дешевше, ніж у столиці та великих містах. Гарантією додаткової стабільності могла б бути фінансова участь місцевих органів влади в роботі будівельно-ощадних кас, оскільки заощадження громадян були б гарантовані ще й резервними фондами місцевих громад. Крім того, будошадкаси можуть бути цікавими і для великих компаній, де цей механізм можна використати для посилення внутрішньої мотивації працівників більш якісно виконувати роботу (досвід забезпечення працівників житлом за рахунок компанії активно і успішно використовувався окремими іноземними корпораціями) [209, с. 88].

Забезпечення українців якісним новим житлом можливе при умові створення ефективної системи взаємовідносин виробників будівельних матеріалів, будівельних підприємств, влади, громадськості, наукових установ. Така співпраця почала реалізуватися у сусідніх країнах – Російській Федерації та Казахстані. У Росії в рамках програми кластеризації економіки у кожному регіоні планується створити по декілька будівельних кластерів. Вже створений будівельний кластер Красноярського краю, наприклад, об'єднує понад 4,5 тисяч великих, середніх та дрібних підприємств: підрядних

організацій, підприємств – виробників будівельних матеріалів і конструкцій, проектних та науково-дослідних організацій [1]. За період з 2005 по 2008 рр. в Астані (Казахстан), у рамках розвитку кластера будівельних матеріалів, реалізовано десять інвестиційних проектів з виробництва будівельних матеріалів з сумарним обсягом інвестицій 10 млрд. тенге (прибл. 526,3 млн грн.) У межах кластера створено індустріальний парк площею 600 га.

Перший в Україні будівельний кластер створено на Хмельниччині за ініціативи асоціації «Поділля Перший». Він об'єднує понад 30 малих та середніх підприємств, що спеціалізуються на виробництві будівельних матеріалів, проектуванні, дизайні, будівництві і забезпечують виконання повного циклу будівництва. Є серед підприємств кластера і ті, що надають торгівельні, інформаційні, маркетингові та юридичні послуги. Планується сформувати кластерні структури в рамках євро регіону «Слобожанщина», що охоплює Харківську і Белгородську області та на Чернігівщині [226, с. 76].

Позитивний загальний синергетичний ефект кластеру складається за рахунок більш оптимальних обсягів виробництва та взаємодоповнення ресурсів, можливостей впливати як на споживачів, так і на постачальників, централізації, виключення дублюючих функцій та економії поточних витрат, диверсифікації виробництва та підвищення попиту на продукцію широкого асортименту, збільшення обсягів реалізації за рахунок розширення каналів збуту, кращого регулювання господарських, соціальних, правових взаємовідносин (сюди включається також ефект, що виникає при наданні одним підприємством-членом об'єднання іншому члену об'єднання комплексу нематеріальних активів і пов'язаних з ними специфічних послуг - права ставити його торгову марку на продукцію, знак для товарів і послуг, користуватися ліцензією на продаж товару у визначеному регіоні, фірмовою назвою або технологічним процесом, іміджем, діловою репутацією без грошових виплат), за рахунок використання кращих управлінських підходів і схем, нових організаційних рішень, ноу-хау менеджерів об'єднання. Крім цього, стимулюється розвиток інноваційних процесів, формується

сприятливе середовище для впровадження результатів науково-дослідних робіт, створюються більш досконалі інформаційні потоки у кластері [226, с. 78].

Таким чином, будівельно-ощадні каси є перспективним інструментом забезпечення громадян України новим житлом, який підтвердив свою ефективність, будучи успішно реалізованим у країнах Європи. Розпорядження Кабінету Міністрів «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» було надзвичайно важливим кроком до створення системи кредитно-ощадних інститутів, орієнтованих на вирішення в Україні житлової проблеми. Цілком погоджуємось з висновками відомого російського економіста, академіка В. Полтеровича про те, що будівельно-ощадні каси та будівельно-ощадні кооперативи є необхідним етапом у становленні масового ринку іпотечного кредиту, спроби «перескочити» цей інституційний етап майже завжди приречені на «провал» [181, с. 9].

На жаль, держава відмовилася від подальшої реалізації Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні (Розпорядження Кабінету Міністрів України № 347-р від 13.06.2012 р.). При цьому, слід зауважити, що у даному разі спрацювали як економічні чинники (складний стан економіки України), так і політичні, пов'язані із змінами керівництва уряду. Проте результативність та ефективність діяльності названих кас підтверджена численними фактами з європейської практики і не підлягає сумніву. На нашу думку, потреба України у будівельно-ощадних касах очевидна, а впровадження їх у вітчизняну практику є тільки питанням часу.

### **3.2. Удосконалення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків**

Українським аналогом європейського кондомініуму є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Так, у «Енциклопедії житлово-комунальної сфери» зазначається, що «в Україні кондомініумом називаються товариства (об'єднання) співвласників житлових приміщень у багатоквартирних житлових будинках, де встановлені умови сумісного володіння та користування допоміжними приміщеннями будинку [63, с. 430]».

Основним документом, що регламентує діяльність ОСББ, крім Конституції, Земельного, Цивільного і Житлового кодексу є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. (зі змінами, внесеними у 2005, 2010, 2012 р.). Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їх прав та належного виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Згідно названого закону – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їх власного майна та управління, утримання і використання неподільного загального майна. При цьому, неподільним майном вважається частина житлового комплексу, яка складається з допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Створення ОСББ проходить у кілька етапів, представлених на рис. 3.2.

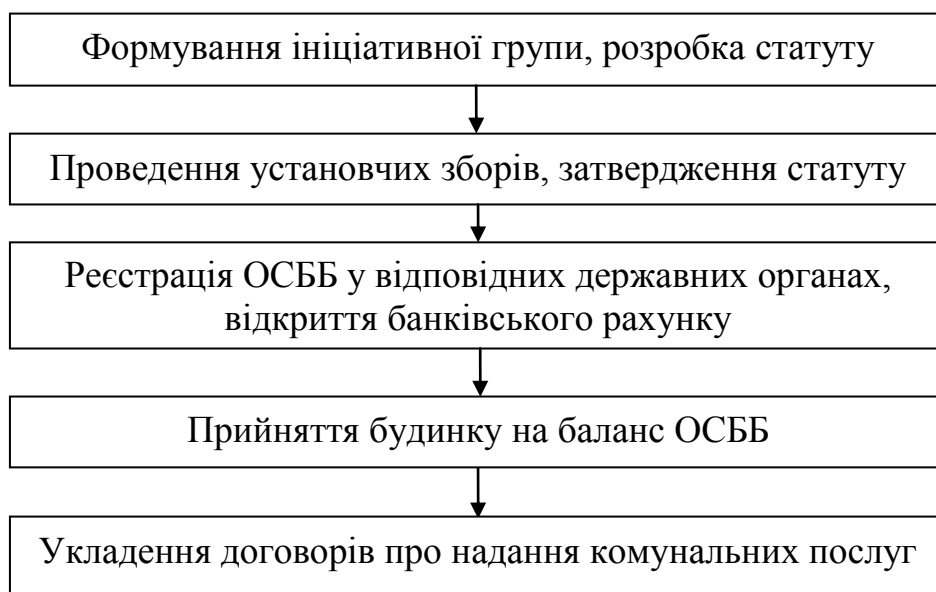


Рис. 3.2. Етапи створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)

Доопрацьовано авторами на основі джерела [191]

Розглянемо детальніше процес створення ОСББ. По-перше, необхідно сформувати ініціативну групу не менше, ніж з 3-х осіб – власників житла. Провести агітаційно-роз'яснювальну роботу серед мешканців, попередньо склавши список. Розробити проект статуту, взявши за основу «Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Додаток Б). Знайти кандидатів на посади членів правління ОСББ.

По-друге, слід провести установчі загальні збори, де основне питання – затвердження статуту. Збори вважатимуться легітимними, якщо на них присутні не менше 50 % власників квартир будинку. Якщо не має кворуму – назначається інша дата. Рішення приймається шляхом поіменного голосування – кожен учасник має один голос, незалежно від площі та кількості власності у будинку. Рішення вважається затвердженим, якщо за нього проголосувало не менше 2/3 присутніх. Не пізніше як за 14 діб до проведення зборів, письмово (під розписку) попередити всіх мешканців листом, у якому повідомити – хто ініціатор проведення зборів, коли і де вони відбудуться, порядок денний.

По-третє, ОСББ реєструють у відповідних державних органах. Необхідними документами є: реєстраційна карточка-заява (зразок оформлення надано в Постанові Кабміну від 11. 10. 2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про ОСББ»; список членів ОСББ, складений відповідно до постанови Кабміну № 1521; протокол установчих зборів з рішенням щодо створення ОСББ; два оригінали та 5 копій статуту об'єднання. Необхідно відкрити банківський рахунок ОСББ – куди буде перераховуватися квартплата мешканців.

По-четверте, початок функціонування ОСББ передбачає прийняття будинку на його баланс. Для цього необхідно скласти акт прийому-передачі комісією, у складі якої будуть і представники органів місцевої влади. Комісія визначає технічний стан будинку.

По-п'яте, потрібно укласти договори про надання комунальних послуг з підприємствами холодного та гарячого водопостачання, водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання.

Дослідивши теоретичні і практичні аспекти роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, можна виділити фактори, що сприяють їх створенню та розвитку. Передусім, це неякісне надання житлово-комунальних послуг, спричинене недосконалістю діючої системи житлового господарства. Прискорює створення об'єднань і погіршення комфортності, надійності та безпечності умов проживання мешканців, через вкрай зношену матеріально-технічну базу житлово-комунального господарства, застаріле обладнання. Важливим є також наявність законодавчої та нормативно-правової бази (Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» закладають основи діяльності ОСББ).

Сприяє створенню ОСББ і можливість використання міжнародного досвіду та участі в програмах міжнародних організацій. Наприклад, у квітні 2004 р. була ініційована Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй (ПРООН) – муніципальна програма врядування і сталого розвитку, як пілотний проект щодо демократичного та прозорого механізму впровадження принципів сталого розвитку на рівні міст і демонстрації ефективності громадсько-приватного партнерства для вирішення місцевих соціальних, економічних та екологічних проблем, через залучення громадян до процесу прийняття рішень виконавчими органами місцевих рад. Кілька десятків українських міст приєдналися до цієї міжнародної програми у рамках реформування та розвитку житлово-комунального господарства. Програма

допомогла громадам 22 міст України створити і управляти 370 організаціями, більшість серед яких – ОСББ. Ці організації об'єднали 40 тисяч жителів, які успішно реалізували 172 місцеві проекти, загальною вартістю 20,2 млн. грн. У місті Новоград-Волинський, наприклад, повністю реформували житлово-комунальну сферу; створивши 25 ОСББ (87% від усього житлового фонду) та реформувавши всі існуючі ЖЕДи [95]. Виконання програм зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків фінансувалося також Агенством міжнародного розвитку США – через Київське регіональне відділення Фонду «Євразія» [21].

Важливим позитивним фактором, стимулюючим розвиток ОСББ є можливість оперативного і якісного вирішення постійно виникаючих соціально-побутових проблем жителів (своєчасний ремонт, благоустрій території) – на відміну від довгоочікуваного і, часто, недбалого обслуговування ЖЕДами.

ОСББ вирішуючи господарські питання, що є актуальними для членів об'єднання, автоматично вирішують цілий комплекс проблем органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, державних структур. Наприклад, питання збереження житлових будинків, стану їх фасадів, електромереж – це хронічна проблема органів місцевої влади. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, проводячи відповідну роботу, допомагає місцевій владі. Працевлаштувавши, мінімум, 5 осіб (голова правління, бухгалтер, двірник, прибиральниця, електрик), об'єднання співвласників багатоквартирного будинку допомагає державній службі зайнятості, робить свій внесок у вирішення загальнодержавної проблеми (якщо врахувати, що в Україні більше 14,5 тис. ОСББ – це означає, що ними працевлаштовано понад 72,5 тис. осіб).

Не менш важливим є питання економії енергоресурсів. Експерти у цій галузі зазначають, що зачинені двері у під'їзді будинку підвищують температуру в квартирах на 2<sup>0</sup> С. Питання добре підігнаних дверей, із

домофонами (відеоспостереженням), ламп на сходових секціях, що включаються тільки при наявності людей (при перетинанні інфрачервоного променя), інші побутові проблеми ОСББ може ефективно вирішувати. У цьому зв'язку, доцільним є використання досвіду, напрацьованого європейськими кондомініумами.

Зачинені під'їзди, добре освітлені, унеможливлюють потрапляння туди «кримінальних елементів». А прибудинкова територія, що охороняється, автомобільна стоянка (що, також, окремі об'єднання співвласників багатоквартирних будинків створюють) зменшують рівень побутової злочинності.

Ефективна діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків зменшує навантаження на суди. Адже, зараз, несумлінна робота житлово-експлуатаційних ділень призводить до того, що суди постійно завантажені численними позовами щодо незадовільної роботи ЖЕДів. У свою чергу, житлово-експлуатаційні управління звертаються до суду лише у тих випадках, коли є наявною несплата комунальних платежів протягом тривалого часу. Практика є такою, що суди, виносячи рішення на користь житлово-експлуатаційних управлінь, задовольняють позовні вимоги щодо сплати лише за останні 3 роки, відповідно до Цивільного кодексу України. А несплати, що виникали раніше – з громадян не стягуються. При цьому втрачаються величезні кошти. І, як результат, – недостатнє фінансування ЖЕДів. Розбудова ОСББ буде вирішувати і цю проблему.

У ході дослідження нами з'ясовано і узагальнено сутність основних факторів, що стримують розвиток ОСББ.

Передусім, це «патріархальність» мислення населення, схильність до певних соціокультурних моделей. Дуже часто, одне покоління складні невирішені проблеми передає іншому (своїм дітям). Так сталося і у випадку із житлово-комунальним господарством, – вважає дослідник М. Романюк [198, с. 9]. О. Климончук вказує на те, що українським громадянам психологічно важко об'єднатися. Вони не довіряють одне одному, не вміють

приймати колективних рішень, не здатні досягати консенсусу, доходити компромісу [90, с. 7]. Існує також і традиційна недовіра до нововведень. За роки економічних катаклізмів і потрясінь населення зневірилось у діях влади, тому будь-яка новація сприймається з недовірою.

Дається у знаки недостатня поінформованість населення, фрагментарність інформації про ОСББ. Хоча Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» було прийнято ще 29 листопада 2001 р., активна роз'яснювальна робота розпочалася лише рік-два тому. Автору цього дослідження, у ході виконання обов'язків члена постійної депутатської комісії з питань розвитку території, будівництва, комунального господарства та екології Октябрської районної у м. Полтаві ради, неодноразово приходилося зустрічатися з повною необізнаністю громадян щодо питань створення та організації роботи ОСББ, переконувати в їх прогресивності і необхідності створення, наводити приклади ефективної роботи названих об'єднань.

Стримуючим фактором розвитку ОСББ є й неузгодженість законодавства. Великою є кількість нормативно-правових документів. Станом на квітень 2011 р. у сфері житлово-комунального господарства діяло 143 закони та 43 постанови [198, с. 9]. Діяльність ОСББ регламентується, передусім, Законом про ОСББ (із внесеними доповненнями і поправками), Постановою Кабінету Міністрів «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Типовим Статутом ОСББ. Проте, названі документи містять певні суперечності і залишають без відповіді ряд питань. На це вказують публікації, присвячені створенню, оподаткуванню, бухгалтерському обліку ОСББ [15; 42; 43; 201]. Ці факти визнано у Розпорядженні Кабінету Міністрів «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» [193, с. 15]. Законодавство не вирішує окремі проблеми у взаємовідносинах споживачів та виконавців житлово-комунальних послуг. Не врегульовано й проблему власності і майна ОСББ.

Згідно із Законом про ОСББ, об'єднання може прийняти на баланс весь житловий комплекс, що не тягне за собою виникнення права власності на нього. Але, у бухгалтерському обліку прийняття на баланс означає зарахування тих чи інших цінностей до активів господарської одиниці. Житловий будинок, вважає дослідник цього питання Н. Гура, доцільно обліковувати на позабалансовому рахунку, і термін «балансоутримувач» – у такому разі є не зовсім точним [43, с. 69]. У законі про ОСББ і Типовому статуті зазначено, що «об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном», при цьому до майна включаються конструктивні елементи будинку, технічне обладнання тощо. Але, важко уявити, яким чином можна нести відповідальність із використанням конструктивних елементів будинку. Крім того, одним з головних недоліків чинного Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», на думку експертів є те, що він ніяк не стимулює створення таких об'єднань [15, с. 5].

Негативним чинником є також практично повна відсутність системи підготовки менеджерів і управителів житлових кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - курсів, семінарів, дисциплін у вищих навчальних закладах, методичних матеріалів, підручників, посібників.

Слід вказати і на відсутність ефективного механізму реалізації передбаченої законом норми щодо капітального ремонту будинку за рахунок попереднього балансоутримувача при його передачі ОСББ. Відповідно до ст. 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», такий ремонт має бути профінансований органами місцевого самоврядування, якщо вони були попереднім власником будинку. Ця норма активно пропагується – мовляв, на баланс ОСББ мають передавати відремонтований будинок. Вже після створення об'єднання виявляється, що місцевий бюджет не передбачає коштів на подібні витрати. А порядок, про який йдеться в законі, ще, загалом, не розроблений. Реально, ніхто не проводить капітальні ремонти старих будинків, де створені ОСББ. І ймовірність того, що їх здійснюватимуть у майбутньому – невисока.

Ситуація ускладнюється відсутністю обґрунтованих інвестиційних програм капітального ремонту і реконструкції житлового фонду на основі принципів економічного функціонування житлових будівель. Сучасні дослідження показують, що реальні експлуатаційні схеми будинків, найчастіше, не збігаються з нормативними. Відхилення від нормативних схем експлуатації носить складний характер, визначається всією попередньою історією експлуатації будинку. Навіть, одноразове недотримання нормативного строку капітального ремонту будинку, збиває всі планові орієнтири, і нормативна схема експлуатації будинку стає непридатною для визначення строків і обсягів ремонтних робіт. Наприклад, частковий ремонт у плановому році викликає необхідність повторного ремонту житлового будинку вже через 5-10 років, у той час, як проведення капітального ремонту, дозволило б протягом кількох десятиліть не проводити у ньому істотних ремонтно-реконструкційних заходів [114, с. 48]. Практично ніхто не займається питанням уведення (крім квартирної плати) щомісячних внесків для збору коштів на капітальні ремонти, як пропонують фахівці-експерти [37, с. 3]. Ситуація наближається до критичної, враховуючи те, що технічний стан вітчизняного житлового фонду характеризується високим ступенем зносу – до 80% [24, с. 2]. Особливо слід акцентувати увагу на нерівності стартових умов. Житловий фонд України має істотні відмінності. Є недавно збудовані будинки, у яких нові комунікації. Такі будови досить просто тримати в нормальному стані і витрати на це, відповідно, невеликі. Однак, набагато більше старих будинків, що давно вимагають капітального ремонту. Було чимало державних програм із заміни старих ліфтів, вікон, утеплення. Але, більшість з них існувала тільки на папері. І тепер мешканці старих будинків одержать у власність напівзруйновані будівлі з прогнилими трубами, зношеною проводкою, протікаючими дахами й повинні будуть за свій рахунок все це відновлювати і утримувати. Капітальний ремонт будинку (даху, під'їздів, систем опалення, водозабезпечення, каналізації, електромереж) коштує дорого. Наприклад,

середня вартість ремонту даху, за оцінкою міської влади Луцька у 2011 р. коштувала 100-120 тис. гривень, а заміна ліфту – 400-500 тис. [198, с. 9]. У 2012-2013 рр. вартість ремонтів не зменшилася а, навпаки, потроху збільшувалася. При цьому всі витрати лягають на мешканців «проблемних» будинків.

Дослідник С. Курган вважає, що таким чином держава і місцева влада, що не виконували своїх прямих обов'язків протягом десятиліть, перекладають власні проблеми на плечі пересічних громадян [105, с. 5]. Для більш чіткого розуміння ситуації і підтвердження вищезазначених висновків, наведемо відповідні статистичні дані. Чверть житлового фонду в Україні (у сільській місцевості – третина) має вік понад 50 років, більше двох третин (67,9 %) збудовано у 60-80-х рр. ХХ ст. і, лише, 6,5 % житла – за останні 15 років. Капітальний ремонт, у цілому по Україні, взагалі не проводився у 72,4 % домогосподарств, у 2,6 % він проводився ще до 1970 р., у 3,3 % – у 1970-1980 рр. [213, с. 192].

Стримує розвиток ОСББ і відсутність (або труднощі з підбором) кваліфікованих спеціалістів з управління будинком (голова правління, бухгалтер). Великі за обсягом управлінські функції потребують багато часу, а за їх виконання передбачено символічну плату. Кваліфіковані спеціалісти потребують достойної оплати. Але це, у свою чергу, збільшує суму щомісячних платежів. Теж саме, іще й у більшій мірі, стосується заходів щодо благоустрою будинку і прибудинкової території – тут вартість окремих робіт може сягати сотень тисяч гривень. Ось чому зараз ОСББ, як правило, створюються у нових будинках, заселених людьми з високим рівнем доходів, і надзвичайно рідко – в будинках старого житлового фонду, де проживають не такі заможні громадяни. Збільшити оплату персоналу за рахунок розширення зони обслуговування також неможливо. Відповідно до законодавства, ОСББ створюється для кожного будинку окремо, хоча, як свідчить практика, штат дозволяє обслуговувати 3-4 будинки. Можливо, було б доцільно використати європейський досвід, коли управління будинками

здійснює спеціальна управлінська компанія.

Іншим, не менш впливовим стримуючим чинником, є відсутність механізму і органу, який би здійснював кваліфікований та ефективний контроль за діяльністю керівництва ОСББ (і житлових кооперативів також). Це спричиняє зловживання, що іноді межують із злочинами. Непоодинокі факти маніпуляцій із тарифами, вилучення коштів із розрахункового рахунку. Так, у одному із Львівських житлово-будівельних кооперативів, була незаконно відчужена квартира, шляхом оформлення підробленого протоколу зборів членів ЖБК, незаконно сплачувалася заробітна плата доньці голови правління (ще під час її навчання в школі), виявлені інші порушення [168]. Необхідно звернути увагу на відсутність (або слабкість) координації роботи ОСББ (органами державної влади, громадськими організаціями, спілками, асоціаціями ОСББ).

Проблемою є хронічна заборгованість мешканців, частина якої, іноді, утворюється ще тоді, коли будинок не обслуговувався ОСББ. Єдиний дієвий спосіб боротьби зі злісними неплатниками – звернення до суду. Проте, рівень претензійно-позовної роботи недостатній. Зокрема, протягом 2008 р. підприємствами ЖКГ було пред'явлено позовів лише на 15% від загальної суми боргу, а відшкодовано тільки 4% [41, с. 27]. Останнім часом ситуація поліпшується, але дуже повільно. Розгляд справи триває довго, трапляється, що стягнути борг неможливо впродовж років. Тому, виходить, що боржника в ОСББ повністю утримують його сусіди. Але, при цьому, об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, як покарання за борги, можуть невчасно підключити опалення або гарячу воду після тимчасового її відключення [43, с.67].

Не можна не враховувати й той факт, що ОСББ несе постійні додаткові затрати. Наприклад, приватизація землі вимагає погодження з багатьма інстанціями і витрат, для компенсації яких потрібні значні додаткові кошти. В умовах постійних змін у законодавстві, зокрема, з питань оподаткування та обліку, ОСББ необхідно передплачувати спеціальну пресу – газети, журнали,

що веде за собою збільшення витрат для членів ОСББ. Ситуацію ускладнює відсутність чітких правил і вимог до облаштування прибудинкової території. Так, у місті Полтаві забудовники передали ОСББ, що по вулиці Жовтнева, 59-а (в центрі міста) будинок не лише без прибудинкової території, але й без дитячого майданчика. А потреба в ньому є. Придбати майданчик коштує близько 50 тис. грн., оформити документи на прибудинкову територію – 8 тисяч [13, с. 2].

Досить часто виникають суперечності між вимогами законодавства та необхідністю покриття витрат об'єднань співвласників багатоквартирних будинків за рахунок їх власних коштів. Наприклад, при підвищенні рівня мінімальної заробітної плати в країні, має бути підвищена і зарплата штатним працівникам правління ОСББ, проте, важко змусити членів об'єднання проголосувати за збільшення платежів. Інший приклад. Держава в окремі роки не передбачала відшкодування пільг певним категоріям громадян, а ОСББ повинно було утримувати пільговиків за рахунок власних коштів [43].

Наступний стримуючий фактор – податкове навантаження. Тривалий час податкові органи вимагали від ОСББ реєструватися платниками ПДВ, мотивуючи це тим, що правління об'єднання надає мешканцям послуги з тепло-, водо-, газопостачання. Тиск був часто настільки великий (включаючи погрози забрати будинок у податкову заставу, хоча це суперечить законодавству), що багато об'єднань погодилися. Кілька років ОСББ вели боротьбу за свої права в судах і вигравали справи, бо у такому об'єднанні не виникає об'єкта оподаткування ПДВ згідно п. 3.1 ст. 3 Закону України «Про податок на додану вартість», адже воно виступає тільки замовником на ринку житлово-комунальних послуг і не здійснює ніякого продажу. Поступово, позиція податкових органів пом'якшилася. Але тим, хто зареєструвався платником ПДВ, дуже важко скасувати цю реєстрацію, бо в законодавчих документах прямо не вказується, що об'єднання не є платником ПДВ [43, с. 68].

Часто, гальмує створення ОСББ сам забудовник. В окремих нових будинках, де мешканці бажають створити ОСББ, забудовники чинять їм опір. Вони воліють створювати в новозбудованих будинках власні ЖЕД й змушують власників житла укласти з ними договори, бо обслуговування житлових будинків – вигідний бізнес. Відомі такі випадки у Голосіївському та Києво-Святошинському районах столиці [38, с. 8]. Люди, як правило, просто не знають, які саме послуги входять у квартплату і вносять названу їм суму, навіть не цікавлячись наявністю, якістю й реальною вартістю конкретних послуг [15, с. 5].

Стримує появу і подальший розвиток ОСББ слабка підтримка, а часом протидія органів місцевої влади, їх страх перед «зайвими» клопотами. Відомі випадки, коли для отримання у державних структурах усіх необхідних для реєстрації документів потрібно 10-12 місяців [41, с. 27]. Іноді, вважають експерти, відбувається зволікання із створенням ОСББ через те, що «ділки» від влади не встигли забрати підвали, горища, дитячі майданчики, прибудинкові території [146, с. 7]. Схема така: влада затримує строки оформлення документів щодо введення житла в експлуатацію, а інвестори не мають можливості своєчасно оформити права власності. Виграний час використовується для передачі майна у «потрібні руки». Так, органи місцевого самоврядування Бучанської міської ради перевищили повноваження і передали підвальні приміщення одного із житлових будинків у якому діє ОСББ в оренду. Подібні дії зробила Коцюбинська селищна рада Київської області, передавши 1107 кв. м. підвалу будинку, що належить ОСББ сторонній особі [38, с. 8]. В інших випадках - місцеві ради роблять все, щоб не ліквідовувати вигідну їм систему ЖЕДів [37, с. 3]. Простежується також і прагнення владних органів взяти під контроль діяльність ОСББ, і, таким чином, фактично позбавити об'єднання незалежності у питаннях фінансово-господарської діяльності. Наприклад, голови ОСББ у м. Полтава в червні 2011 р. отримали письмову вимогу від начальника міської міліції з вимогою надати інформацію щодо порядку формування тарифів на

обслуговування прибудинкової території, штатного розкладу об'єднань, копій установчих документів, пояснити на підставі яких нормативних документів здійснювалася калькуляція тарифів на послуги ОСББ [12, с. 10].

Відсутність конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг призводить до неспроможності ОСББ обирати надавачів житлових послуг [136, с. 19]. Крім цього, існує ще одна небезпека з якою вже зіткнулися мешканці великих російських міст, передусім Москви. Спритні ділки, на хвилі створення ОСББ та «війни» із ЖЕДами, утворюють, так звані, керуючі кампанії, намагаються взяти на себе всі фінансові потоки, нежитлові приміщення, прибудинкові території, бюджетні кошти на ремонт будинків, диктувати тарифи [146, с. 7]. (Іноді, за ініціативи місцевої влади, і ОСББ створюються під конкретні керуючі кампанії).

Не останню роль серед чинників, стримуючих функціонування ОСББ відіграє лобіювання інтересів природних монополістів. Водоканали, підприємства тепломереж та обленерго перекладають свої обов'язки на ОСББ. Відомі випадки в м. Запоріжжі, коли з ОСББ вимагалася плата за ліквідацію аварій на мережах всередині дворів. Хоча у Постанові НКРЕ № 243 від 17.02.2011 р. затверджено Порядок формування тарифів на централізоване водопостачання та водовідведення, де чітко вказано, що утримання аварійної служби (і ліквідація аварій) входить у склад тарифів [91, с. 25]. У місті Полтаві водоканал «нав'язував» встановлення лічильників води у будинках ОСББ, хоча у кожній квартирі є такий лічильник, і кожен власник квартири уклав договір із цим підприємством. Комунальне підприємство, яке влада «нав'язала» одному з ОСББ для виконання монтажних робіт, виставило рахунок на 430 тис. грн, а коли провели незалежну експертизу, то з'ясувалося, що робіт виконано всього на 120 тис. грн. Проти причетних до обладнання порушили кримінальну справу, але ОСББ гроші вже сплатило і, фактично, їх втратило [12, с. 10]. Коли мешканці іншого ОСББ, що знаходиться також у м. Полтаві вирішували питання переведення квартир на індивідуальне опалення, їм наполегливо

пропонували послуги міського теплокомуненерго, де за переобладнання однієї квартири брали 13 тис. гривень. А приватні фірми за ці роботи брали 10 тисяч [13, с. 2].

Негативно впливають і проблеми суб'єктивного характеру. Існує висока ймовірність постійних конфліктів між сусідами. Під час збирання платежів – через порушення платіжної дисципліни. У процесі використання коштів – через підозри щодо зловживань у ході визначення підрядників та обсягу витрат.

Ускладнюють процес створення ОСББ організаційні труднощі: відсутність зацікавленості всіх мешканців будинку, складні процедури реєстрації; небажання багатьох мешканців брати участь у загальних зборах; відсутність приміщення для проведення таких зборів (якщо влітку збори можна провести у дворі, то взимку це зробити складно); проблеми з затвердженням статутних документів, під час виборів керівних та ревізійних органів.

Додає проблем і надмірна бюрократизація окремих процесів діяльності ОСББ. Типовий договір створює чимало проблем. По-перше, його роздрукування і копіювання (7-8 сторінок у двох примірниках на кожного члена об'єднання) вимагає додаткових витрат. По-друге, Типовий договір практично не має інформаційного навантаження: права та обов'язки сторін викладено в Статуті ОСББ, дані про квартиру містяться в ордері або у свідоцтві про право власності, інформація про стан обладнання у квартирі надходить у вигляді письмової заяви власника, в разі якихось пошкоджень чи несправностей, а інформація про тарифи на житлово-комунальні послуги (ЖКП) не потрібна, бо тарифи можуть змінюватися протягом року кілька раз. Достатньо внести до Статуту обов'язок правління інформувати членів ОСББ про зміну тарифів на житлово-комунальні послуги. По-третє, сам факт укладання договору між управителем і членами об'єднання може розглядатися податковими органами як підстава для того, щоб вимагати сплату ПДВ [43, с. 69].

Підтверджують вищезазначені висновки про наявність серйозних перепон на шляху створення ОСББ (як на загальноукраїнському рівні, так і в окремих регіонах) зібрані статистичні дані. Так, якщо на 01.01.2002 р. у Полтавській області було створено 124 ОСББ, то за весь 2002 рік – лише 6, за 2003 р. – 7, за 2004 р. – 20, за 2005 р. – 25, за 2006 р. – 30 об'єднань. Станом на 01.07.2007 р. у Полтавській області налічувалося 212 ОСББ. Причому за півроку з 01.01.2007 до 01.07.2007 р. не було створено жодного [232, с. 36-37]. Ситуація дещо покращилася у 2010 р. Протягом цього року в області було засновано 30 ОСББ [50, с. 3]. Причому, важливо те, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків створили і в районних центрах, зокрема Хоролі, Кобеляках і, навіть, у селах (наприклад, Новооріхівці) - усього в понад десяти населених пунктах [49]. Станом на початок 2013 р. на Полтавщині налічувалося 375 ОСББ [89]. Проте, це приблизно 5,6 % від усіх багатоквартирних будинків області (житловий фонд складає 6695 багатоквартирних будинків) [224, с. 5]. У самій Полтаві в 2011 р. діяло 44 ОСББ. Якщо зважити на те, що на балансі комунальних служб обласного центру перебувало 1959 житлових будинків, то це всього 2,2 % [13, с. 2].

Завдання щодо створення ОСББ є державним курсом по реформуванню ЖКГ, поставлене Президентом України [50, с. 3]. Тому до кінця 2014 року на Полтавщині частку загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що обслуговується ОСББ, передбачено збільшити на 80 % [224, с. 5]. Автори дослідження вбачають одним із важливих завдань даної наукової роботи поширення інформації про діяльність ОСББ, сприяння процесам створення і оптимізації їх роботи, на виконання завдання Президента України.

Висновки про недостатні темпи розвитку ОСББ в окремих регіонах підтверджує інформація Міністерства житлово-комунального-господарства України (табл. 3.3)

Таблиця 3.3

**Кількість ОСББ у областях України та їх співвідношення з іншими будинками (станом на 2011 р.)**

| Область (регіон) | Кількість ОСББ | Частка (%) |
|------------------|----------------|------------|
|------------------|----------------|------------|

|                           |      |      |
|---------------------------|------|------|
| Автономна Республіка Крим | 630  | 13,7 |
| Вінницька область         | 304  | 19   |
| Волинська область         | 303  | 25,8 |
| Дніпропетровська область  | 701  | 8,6  |
| Донецька область          | 2184 | 21,1 |
| Житомирська область       | 167  | 9,7  |
| Закарпатська область      | 128  | 12   |
| Запорозька область        | 345  | 9,5  |
| Івано-Франківська область | 347  | 22,3 |
| Київська область          | 192  | 8,4  |
| Кіровоградська область    | 99   | 7,4  |
| Луганська область         | 577  | 13,3 |
| Львівська область         | 800  | 23,2 |
| Миколаївська область      | 662  | 33,4 |
| Одеська область           | 630  | 17,8 |
| Полтавська область        | 329  | 13,5 |
| Рівненська область        | 234  | 21,7 |
| Сумська область           | 245  | 11,9 |
| Тернопільська область     | 547  | 50,4 |
| Харківська область        | 433  | 8,3  |
| Херсонська область        | 461  | 41,4 |
| Хмельницька область       | 368  | 19,1 |
| Черкаська область         | 227  | 13,8 |
| Чернігівська область      | 173  | 11,8 |
| Чернівецька область       | 242  | 31,8 |
| м. Київ                   | 568  | 6,7  |
| м. Севастополь            | 141  | 11,3 |

Джерело: [81, с. 7]

Протягом 2011 р. було створено 1780 об'єднань. Найбільше – у Донецькій області -308, Миколаївській -156 та Львівській -126. Найменше – у м. Севастополь -10, Чернівецькій та Кіровоградській областях, відповідно 12 та 16 [220].

Проте, процес створення ОСББ, хоч і повільно, але продовжується і, станом на початок грудня 2012 р., в Україні вже діяло більше 14,5 тис. таких об'єднань в 17 тис. будинках, що становило, приблизно 15% житлового фонду країни [167].

Проаналізувавши діяльність багатьох об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, можна виділити такі переваги ОСББ як нового типу житлової кооперації. У разі створення ОСББ підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління

спільною власністю, поліпшується житлово-комунальне обслуговування. Укладаючи угоди, більшість голів ОСББ дуже уважно відстежують у документах інтереси споживачів. Можна відмовитися від неякісних послуг, вибрати на конкурсній основі виконавців житлово-експлуатаційних послуг – компанію на ринку вивезення побутового сміття, обслуговування ліфтів тощо.

При створенні ОСББ з'являється можливість отримати державну фінансову допомогу. Для ілюстрації форм державної підтримки ОСББ наводимо дані Інституту місцевого розвитку (рис. 3.3).

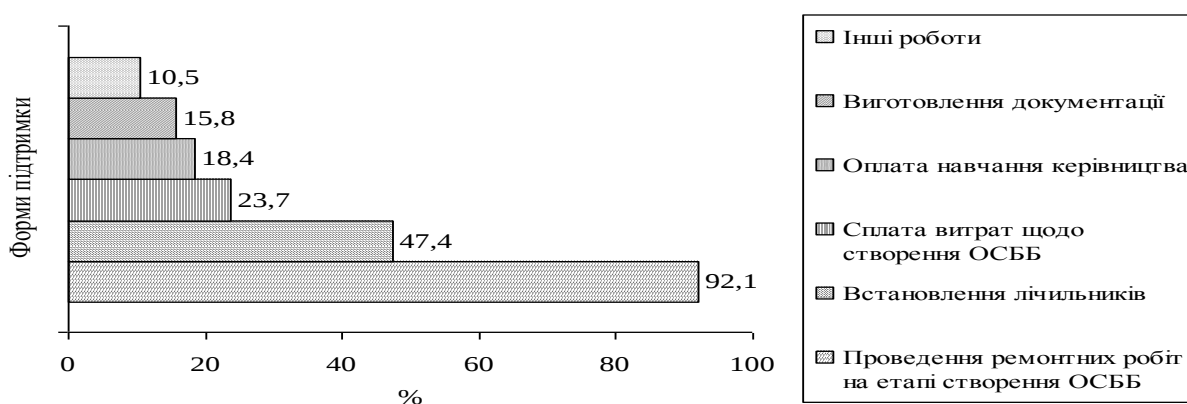


Рис. 3. 3. Форми державної підтримки ОСББ (у % до загального обсягу фінансування)

Джерело: [170, с. 8].

У 2010 р. на підтримку ОСББ було виділено 155 млн. грн. З них 110 млн – на ремонт будинків. Кожен регіон країни отримав фінансування. Наприклад, Полтавщині зі стабілізаційного фонду було надано 5,2 млн. гривень, до 2014 р. на ці цілі надійде близько 20 млн. гривень [224, с. 5].

Створення у будинку юридичної особи сприяє удосконаленню договірних відносин та розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг.

Не оплачуються адміністративні та непродуктивні витрати житлових організацій. Так, зарплата начальників ЖЕДів міста Полтава в 2009 р. становила від 5 до 11 тис. грн. [186, с. 3]. І це, при серйозних наріканнях на їх роботу. Відбувається економія витрат коштів, які ЖЕД сплачував у вигляді ПДВ та податку з прибутку, оскільки ОСББ є неприбутковою організацією [21]. Члени об'єднання можуть формувати штатний розклад, персональний

склад працівників та їх заробітну плату. ОСББ, формуючи невеликий штат, сприяє працевлаштуванню людей і зменшенню рівня безробіття.

Державою передбачено, що фінансування першого після передачі на баланс ОСББ капітального ремонту будинку, має відбуватися за кошти попереднього балансоутримувача.

ОСББ має можливість отримати у власність або довгострокове користування прибудинкову територію. Це захищає прилеглу земельну ділянку від зведення на ній додаткових споруд – так званого, «ущільнення» забудови, яке сьогодні створює проблеми багатьом мешканцям.

Після прийому будинку на свій баланс, ОСББ має право здавати в оренду нежитлові приміщення, прибудинкову територію і направляти ці кошти на покращення технічного стану житла. Члени об'єднання мають право продавати, здавати в оренду, заповідати своє майно нащадкам.

Контроль за управлінням житлом, за якістю робіт у будинку ОСББ та відповідальність за своєчасне фінансування цих робіт переходить від органів влади до мешканців будинку. У власників будинку формується почуття господаря, їм не байдуже в якому стані знаходиться будинок (чи регулярно в ньому прибирають, чи не тече вода в підвалі, стан даху, стін, фасаду). Як показує досвід, у будинках, де створені ОСББ, значно вищими є благоустрій під'їздів і впорядкованість прибудинкової території. Власники житла самі визначають і приймають рішення на які потреби і скільки витратити коштів. Учасники об'єднання можуть наперед запланувати заходи для модернізації та ремонту всієї будівлі. Вони можуть контролювати якість виконаних для обслуговування будинку робіт, використання квартплати, витрат на утримання будинку, дотацій і субсидій. Завдяки контролю та прозорості використання коштів, в ОСББ зростає кількість сумлінних платників.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – неприбуткова організація, тому квартплата членів об'єднання, яка надходить на банківський рахунок, не оподатковується податком на прибуток і податком на додану вартість. За малозабезпеченими громадянами залишаються права

на державні субсидії та пільги по оплаті комунальних послуг і квартплати. За згодою членів об'єднання, малозабезпеченим його членам може бути відмінена або зменшена квартира плата, або вони можуть відпрацювати її, виконуючи роботу, потрібну об'єднанню.

ОСББ може отримати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території.

Через ОСББ легше і більш ефективно можна захищати права мешканців будинку в суді. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків допомагають захистити загальну власність від корупційних посягань нечесних чиновників. Мешканці, організовані в об'єднання власників багатоквартирних будинків, мають значно більші можливості відстояти свої права на володіння і користування всіма приміщеннями власного будинку.

У випадку, коли на перших поверхах будинків ОСББ розміщені комерційні структури, об'єднання також відіграє позитивну роль. Власники нежитлових приміщень, вступаючи в договірні відносини з ОСББ і сплачуючи внески, можуть побачити конкретний результат своїх платежів і налагодити нормальні взаємовідносини із сусідами. Мешканці будинку у випадку виникнення проблем, не перевантажуючи місцеві органи влади скаргами, через правління ОСББ можуть успішно вирішувати питання безпосередньо із власниками нежитлових приміщень.

Формування системи ОСББ створює можливість брати участь у грантах Європейського Союзу та Світового банку і отримувати інвестиції [224, с. 5]. Наявність ефективного власника в особі ОСББ сприяє запровадженню ресурсозберігаючих технологій в житловому будинку.

В узагальненому вигляді внутрішні сильні і слабкі сторони, можливості та загрози щодо функціонування ОСББ відображає SWOT-аналіз (табл. 3.4 )

Таблиця 3.4

### SWOT-аналіз функціонування ОСББ в Україні

| Внутрішні сильні сторони                        | Внутрішні слабкі сторони |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Поліпшення житлово-комунального обслуговування. | Для більшості            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Оперативне і якісне вирішення постійно виникаючих соціально-побутових проблем жителів (своєчасний ремонт, благоустрій території)</p> <p>ОСББ, вирішуючи власні господарські проблеми, автоматично вирішують комплекс проблем органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, державних структур (збереження електромереж, зменшення рівня побутової злочинності, рівня навантаження на суди тощо).</p> <p>Не оплачуються адміністративні та непродуктивні витрати житлових організацій.</p> <p>Формуючи штат працівників, ОСББ має можливість працевлаштувати громадян.</p> <p>Відбувається економія витрат коштів, які ЖЕДи сплачували у вигляді ПДВ та податку з прибутку, оскільки ОСББ є неприбутковою організацією.</p> <p>Можливість для ОСББ отримати у власність прибудинкову територію. Право здавати в оренду нежитлові, допоміжні приміщення.</p> <p>За малозабезпеченими громадянами залишається право на державні пільги і субсидії.</p> <p>Можливість та економічна зацікавленість у запровадженні ресурсозберігаючих технологій у будинках</p> <p>Створення механізму впливу на порушників внутрішніх правил проживання у будинку</p> <p>Загальне поліпшення житлових умов і комфортності збільшує вартість житла</p> <p>Покращення умов утримання будинку ОСББ забезпечує його збереження</p> <p>В умовах об'єднання значно легше досягаються розподіл витрат і відповідальності</p> | <p>населення психологічно важко об'єднатися, приймати колективні рішення, знаходити компроміси.</p> <p>Обмежені фінансові та кадрові ресурси.</p> <p>Прояви непорядності у діях окремих керівників ОСББ.</p> <p>Складні процедури реєстрації ОСББ.</p> <p>Наявність додаткових витрат (оформлення документів, поточні потреби).</p> <p>Надмірна бюрократизація окремих процесів діяльності ОСББ.</p> <p>Обмеженість «радіусу дії» ОСББ одним житловим комплексом.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Продовж. табл. 3.4

| Можливості (сприятливі зовнішні чинники)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Загрози (несприятливі зовнішні чинники)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Наявність законодавчої та нормативно-правової бази.</p> <p>Створення ОСББ є державним курсом щодо реформування ЖКГ</p> <p>Існують можливості:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>використання міжнародного досвіду;</li> <li>отримання фінансування від міжнародних організацій;</li> <li>співпраці і допомоги з боку громадських організацій;</li> <li>отримання державної фінансової допомоги.</li> </ul> <p>ОСББ має можливості отримувати банківський кредит.</p> <p>Створення ОСББ призводить до удосконалення договірних відносин та розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг.</p> | <p>Недостатня поінформованість населення, відсутність роз'яснювальної роботи.</p> <p>Неузгодженість законодавства, велика кількість нормативно-правових документів у сфері ЖКГ.</p> <p>Відсутність системи підготовки менеджерів ОСББ.</p> <p>Слабка підтримка органів місцевої влади.</p> <p>Протидія з боку керівництва окремих ЖЕДів.</p> <p>Відсутність умов для справжньої конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, що приводить до неспроможності ОСББ обирати надавачів житлових послуг.</p> <p>Тиск на ОСББ з боку природних монополій.</p> <p>Відсутність ефективного механізму передбаченої законом норми щодо капітального ремонту будинку за рахунок попереднього балансоутримувача при його передачі ОСББ.</p> <p>Наявність «сумнівних схем» у діяльності</p> |

Розроблено авторами

Повне усунення, або зменшення рівня впливу несприятливих чинників є першочерговим завданням для збільшення ефективності функціонування ОСББ.

Важливим етапом у процесі використання європейського досвіду для удосконалення житлової кооперації в Україні є, також, запровадження житлово-орендних кооперативів.

## ВИСНОВКИ

Результати проведеного дослідження дають змогу сформулювати наступні висновки.

1. Проблеми розвитку житлової кооперації є одними з найбільш актуальних для економічної науки. Вони активно досліджуються провідними науковцями країн Європи упродовж XX – початку XXI ст. Проте, у сучасній українській економічній літературі тема житлової кооперації не знайшла комплексного відображення, а цінний європейський досвід у працях вчених висвітлено фрагментарно, лише в окремих аспектах. У результаті аналізу вітчизняних публікацій з проблем житлової кооперації розроблено періодизацію, що окреслює чотири основні періоди, пов'язані із специфікою

державної економічної політики: описово-пропагандистський (кінець XIX – початок XX ст.), політизації ідеї житлової кооперації (20-і – кінець 30-х рр. XX ст.), інструкційно-статистичний (60-і – кінець 80-х рр. XX ст.); та науково-аналітичний (з початку 90-х рр. XX ст.). Основу першого періоду складають праці вітчизняних дослідників дорадянської доби, другого і третього – опубліковані результати досліджень науковців радянського періоду, а четвертого – вітчизняні публікації кінця XX – початку XXI ст.

2. Встановлено, що світовий кооперативний рух виник унаслідок прагнення населення власними силами вирішувати економічні проблеми, а його особливістю є те, що він активізується в умовах, коли держава не спроможна у повній мірі вирішувати проблеми громадян. Удосконалено понятійно-категоріальний апарат, зокрема, термін «житлова кооперація» пропонується розуміти як сукупність первинних кооперативних організацій та їх об'єднань, що діють на основі принципу самодопомоги і сприяють їх членам-співвласникам у колективному вирішенні житлової проблеми та забезпеченні належних умов проживання. Запропоновано розглядати термін «світовий кооперативний рух» як сукупність національних кооперативних систем, представлених кооперативними організаціями різних видів, в основу функціонування яких покладено базові принципи – самодопомога, самоуправління та самовідповідальність.

3. У ході дослідження виявлено особливості та тенденції розвитку житлової кооперації країн Європи. Зокрема, у другій половині XX – на початку XXI ст. спеціалізовані кооперативи стали надійним інструментом для забезпечення житлом молоді та осіб із низькими та середніми доходами (це характерно для Німеччини, Іспанії, Італії, Великобританії); простежується зростання питомої ваги квартир, збудованих за допомогою кооперативів (у різних країнах Європи вона становить від 15 до 60%); розширився спектр функцій житлових кооперативів.

4. Узагальнення зарубіжного досвіду дозволило сформулювати закономірності, що впливають на масштабність розвитку житлової

кооперації, до яких належать: рівень гостроти житлової проблеми (чим більша потреба у забезпеченні житлом – тим вищий рівень розвитку житлової кооперації) та особливості механізму її вирішення у країні. Значний стимулюючий вплив має фінансова та організаційна підтримка житлової кооперації з боку держави та співпраця з недержавними організаціями. Вона обумовлює ефективну діяльність різних форм кооперативів – житлово-будівельних, житлово-експлуатаційних, житлово-орендних та інших.

5. На основі аналізу досвіду країн Європейського Союзу щодо функціонування будівельно-ощадних кас, встановлено фактори, що стримують їх започаткування в Україні. Серед цих факторів: економічна нестабільність, що ускладнюється впливом світової економічної кризи; низьке співвідношення між доходами населення і вартістю житла; брак державних коштів для виплати відповідних премій; недосконалість окремих функціональних аспектів бudoщадкас; труднощі з адаптацією європейського досвіду будівельно-ощадних кас до соціокультурних особливостей; корумпованість та бюрократичність суспільства; слабкість українського будівельного комплексу; недостатня поінформованість населення про позитивний європейський досвід роботи бudoщадкас.

6. У результаті дослідження вітчизняного та зарубіжного досвіду визначено позитивний ефект від функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Передусім, акцентовано, що із створенням ОСББ підвищується ефективність управління спільною власністю мешканців будинку; поліпшується житлово-комунальне обслуговування; удосконалюються договірні відносини та розвивається конкуренція на ринку житлово-комунальних послуг; скорочуються адміністративні та непродуктивні витрати житлових організацій; у населення з'являється можливість отримати державну фінансову та методичну допомогу при створенні ОСББ; мешканці багатоквартирних будинків можуть самостійно розраховувати та встановлювати розміри внесків на утримання та експлуатацію житлового фонду. Запропоновано науково-теоретичне

обґрунтування заходів щодо створення та ефективного функціонування ОСББ.

7. За результатами дослідження обґрунтовано доцільність удосконалення структури вітчизняної житлової кооперації з урахуванням європейського досвіду. Зокрема, запропоновано, крім наявних житлових кооперативів (ЖК) та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), упровадити у вітчизняну практику такі популярні у країнах Європи організаційно-правові форми як житлові будівельно-ощадні каси (ЖБОК) та житлово-орендні кооперативи (ЖОК). Такий підхід може суттєво сприяти вирішенню в Україні житлової проблеми.

## **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Аналіз кластеров [Електронний ресурс] : Красноярский край. Официальный портал. – Режим доступу: <http://www.krskstate.ru/econom/socialeconomic/program/content/p11>
2. Арбузов С. Г. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні / С. Г. Арбузов // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 6. – С. 194–201.
3. Барановская Г. С. Примерный устав жилищно–строительного кооператива / Г. С. Барановская, Г. С. Сиволобова. – Киев : Будівельник, 1998. – 48 с.
4. Білоброва Т. Проблеми розвитку будівельно–ощадних кас в

Україні / Т. О. Білоброва // Міжнародний кооперативний рух: історичний досвід і сучасна практика : зб. тез Міжнар. наук.–практ. конф., 15-16 квітня 2010 р. - Полтава : ПУСКУ, с.116–119.

5. Білоброва Т. О. Розвиток орендної кооперації як спосіб вирішення житлових проблем в Україні / Т. О. Білоброва // Міжнародний кооперативний рух: генезис та тенденції сучасного розвитку: зб. тез Міжнар. наук.–практ. конф., 16–17 лютого 2012 р. – Полтава : ПУСКУ, 2012. – С. 302–305.

6. Близнакова М. Жилищное строительство в эпоху новой экономической политики, 1921–1927. Город–сад и дом–сад / М. Близнакова // Жилище в России : век XX. Архитектура и социальная история. – М., 2002. – С. 59–60.

7. Блок З. Будощадкаси: заощадження – в каси, іпотеку – в маси / З. Блок [Електронний ресурс] : Сайт інформаційного агентства Уніан. – Режим доступу: <http://economics.unian.net/ukr/detail/27754>.

8. Большой экономический словарь / [под ред. Азримяна А. Н.]. – М. : Институт новой экономики, 1997. – 864 с.

9. Борис С. Актуальні аспекти створення та діяльності ОСББ: гарантії захисту та забезпечення прав співвласників багатоквартирного будинку / Світлана Борис // Юридична газета. – 2011. – № 20. – С. 9.

10. Бородаевский С. В. Кооперации среди славян / С. В. Бородаевский – С.-П.: Типография редакции Периодических изданий Министерства Финансов, 1912. – 80 с.

11. Бройдо М. Строительная кооперация на Западе / М. Бройдо // Вестник кооперации. – 1911. – Кн. 6. – С. 66–82.

12. Брусенський О. Влада й міліція «відпрацьовують» ОСББ / Олександр Брусенський // Вечірня Полтава. – 2011. – № 27. – С. 10.

13. Брусенський О. ОСББ у Полтаві: міфи й реальність / Олександр Брусенський // Вечірня Полтава. – 2011. – № 24. – С. 2.

14. В Івано-Франківську створять відділ по роботі з ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://paralleli.if.ua/news/9025.html>

15. Василь Р. Будуть оновлені ОСББ – і вони прийдуть на зміну ГЖЕД / Роберт Василь // Полтавський Вісник. – 2010. – № 32. – С. 5.
16. Вахитов К. И. Кооперация. Теория, история, практика: Избранные изречения, факты, материалы, комментарии / К. И. Вахитов– Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004. – 557 с.
17. Вахитов К. И. Теория и практика кооперации / К. И. Вахитов. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2010. – 480 с.
18. Вебб Е. Мирный переворот в экономической жизни. Кооперация в Великобритании. Обзор истории, теории и практики кооперативного движения в Англии, Шотландии и Ирландии / Е. Вебб. – Москва : Типо-литография товарищества И. Н. Кушнеров и К, 1910. – 230 с.
19. Вербова О. Національна ощадна справа та будівельне кредитування в Західній Україні у міжвоєнний період / О. Вербова // Фінанси України. – 2009. – № 9. – С. 115–124.
20. Власик А. О передаче большей части жилищного строительства в промышленности жилищной кооперации / А. Власик // Жилищная кооперация Украины. – 1927. – № 8. – С.7–15.
21. Власов В. Багатоквартирний будинок – занедбане чи комфортабельне житло? [Електронний ресурс] / В. Власов // Аспекти самоврядування. – 2000. – № 6. – Режим доступу до журн. : <http://www.auc.org.ua>
22. Возний Т. Розгортаймо роботу МОДРу по житлокоопам / Т.Возний // Робітник Полтавщини. – 1929. – Ч. 9. – С. 5–11.
23. Гавриленко В. О. Проблеми утворення об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків / В. О. Гавриленко // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць. – К. : Наук. дослід. інст. М–ва економ. та з пит. європ. інтегр. України, 2003. – Вип. 4 (23). – С. 61–64.
24. Гаєвська В. О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово–будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд.

техн. наук : спец. 05.13.22 «Управління проектами і розвиток виробництва» / В. О. Гаєвська. — Х., 2006. — 22 с.

25. Гаєвська В. О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово–будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків : дис. ... канд. техн. наук: 05.13.22 / Гаєвська Вікторія Олексіївна. — Х., 2006. — 228 с.

26. Галянтич М. К. Житлове право України : [навч. посіб.] / М. К. Галянтич. — К.: Хрінком Інтер, 2007. — 528 с.

27. Гелей С. Д. Теорія та історія кооперації : [підручник] / С. Д. Гелей, Р. Я. Пастушенко. — К.: Знання, 2006. — 513 с.

28. Германия // Википедия [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://ru.wikipedia.org/wiki>

29. Гибнер Н. П. Система кооперации / Н. П. Гибнер. — Москва : Типография А. Л. Будо, 1911. — 147 с.

30. Гладкий С. О. Кооперативне законодавство УСРР 1920–х років як явище правової реальності : [монографія] / С. О. Гладкий— Полтава : РВВ ПУЕТ, 2010. — 522 с.

31. Глотов М. Чи можливі альтернативи у пошуках сучасних шляхів вирішення проблем утримання багатоквартирних будинків ? / Микола Глотов // Юридичний вісник України. — 2011. — № 30. — С. 12.

32. Глухова С. В. Вплив світової фінансово–економічної кризи на діяльність будівельної галузі України / С. В. Глухова // Статистика України . — 2009. — № 3. — С. 18–21.

33. Голодний М. А. Комментарий к Положению о порядке предоставления жилой площади в Украинской ССР / М. А. Голодний, Г. С. Сиволобова, И. С. Будзилович— Киев : Политиздат, 1981. — 175 с.

34. Гончаренко В. В. Основи діяльності кооперативних організацій. Вітчизняний та зарубіжний досвід : навч. посібник / В. В. Гончаренко, А. О. Пантелеймоненко. — Полтава : ПУЕТ, 2012. — 59 с.

35. Гончаренко В. В. Неприбуткова природа кооперативних форм

господарювання / В. В. Гончаренко // Регіональні перспективи. – 1999. – № 4. – С. 7–10.

36. Горбач Л. М. Міжнародні економічні відносини : підруч. [для студ. вищ. навч. закл.] / Л. В. Горбач, О. В. Плотніков. – К. : Кондор, 2005. – 266 с.

37. Городній М. Перехід до системи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків допоможе витягнути з прірви таку проблемну галузь, як ЖКГ / Максим Городній // Вечірня Полтава. – 2010. – № 34. – С. 3.

38. Гоцуенко Н. ОСМД : от позитивних перемен к субъективным факторам / Надежда Гоцуенко // Зеркало недели. – 2010. – № 21. – С. 8.

39. Грачев И. Д. В Госдуму внесен проект закона «О строительно–сберегательных кассах» / И. Д. Грачев. – Режим доступа : <http://www.grachev.ru/newstext/news/id/722886.html>

40. Грибанова Е. Стройсберкасы – старые, но не устаревшие [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.realtors.com.ua/articles-detail.php?articlesID=1008&page=27&articles\\_type=4](http://www.realtors.com.ua/articles-detail.php?articlesID=1008&page=27&articles_type=4)

41. Гриджук І. А. Інституціональні детермінанти конкурентних переваг підприємств житлово–комунального господарства / І. А. Гриджук // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 3. – С. 25–28.

42. Гура Н. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Гура // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 11. – С. 132–135.

43. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України. – 2005. – № 4. – С. 66–70.

44. Гура Н. Хто не з ЖЕКом, той в ОСББ / Н. Гура // Дебет–кредит. – 2002. – № 14. – С. 17–22.

45. Данилюк М. Про умови створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / М. Данилюк, В. Мельничук, І. Мельничук // Регіональна економіка. – 2007. – № 4. – С. 86–93.

46. Дем'янець С. ОСББ: правове регулювання створення та діяльності / С. Дем'янець // Юридична газета. – 2005. – № 5. – С. 4.
47. Денаціоналізація будинків // Робітник. – 1927. – Ч. 100 (452). – С. 4–8.
48. Державна служба статистики. Україна у цифрах 2011 р. Статистичний збірник [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.library.oseu.edu.ua/docs/Ukraine u cyfrach-2011.pdf](http://www.library.oseu.edu.ua/docs/Ukraine%20u%20cyfrach-2011.pdf)
49. Діденко Н. Полтавщина має всі шанси стати флагманом реформ житлово–комунального господарства [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://vechirka.pl.ua/articles/2010/1/20/16957416/>
50. Діденко Н. Рік 2010 Олександр Удовіченко вважає цілком успішним – і для області, і особисто для себе. Про ОСББ, котельні і звалища / Надія Діденко // Вечірня Полтава. – 2011. – № 1. – С. 3.
51. Діяльність у сфері житлово–комунального господарства: ОСББ, ЖБК, ЖЕКи // Баланс. – 2011. – № 29. – С. 1–48.
52. Дмитриєва О. Деньги – в кассы, квартиры – в массы / О. Дмитриєва [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bianeus.ru>
53. Довідник керуючого справами ОСББ. – К. : МГО «Центр сприяння житловим та муніципальним реформам», 2000. – 133 с.
54. Дорофієнко В. В. Создание и организация деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) – основа реформирования управления жилищным хозяйством / В. В. Дорофієнко, В. И. Логвиненко, И. Н. Осипенко – Донецк : ВИК, 2007. – 240 с.
55. Дорофієнко В. В. Порівняльна оцінка механізмів державної підтримки розвитку житлового будівництва в Україні та Чеській республіці / В. В. Дорофієнко, Г. М. Шамонова // Економіка будівництва і міського господарства – 2009. – № 1. – С. 21–28.
56. Доценко–Білоус Н. Житлово–будівельний кооператив : модель фінансування житлового будівництва / Наталія Доценко–Білоус // Бухгалтерія. – 2007. – № 22. – С.40–45.

57. Драгоманів С. Кооперація і житлове питання / С. Драгоманів. – Київ: Друкарня Товариства «Робітничої Книгарні», 1919. – 23 с.
58. Друзь Ф. Жилищная кооперація України к десятой годовщине Октябрьской революции / Ф. Друзь // Жилищная кооперація України. – 1927. – № 15. – С. 9–15.
59. Еволюція можливостей // Контракти. – 2007. – № 14 – С. 34–35.
60. Ежегодник Большой Советской Энциклопедии 1988 г., вып. 32 / [главн. ред. В. Г. Панов]. – М. : Советская энциклопедия, 1988. – 592 с.
61. Електронний журнал «Економіка і право 233 країн» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.polpred.com>
62. Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок перший : створення ОСББ / [ Погорелова В., Левицький Д., Кундрик Р. та ін.]. – К. : Інститут місцевого розвитку, 2010. – 185 с. – ( Посібник підготовлено в рамках Проекту Агенства США з міжнародного розвитку USAID «Реформа міського теплозабезпечення в Україні» у 2 кн., кн.1).
63. Енциклопедія житлово-комунальної сфери / [Бохан А. В., Бондаренко В. Д., Жовтяк Є. Д. та ін.]; за ред. Р. Дяківа. – К.: МЕФ, 2007. – 991 с.
64. Єрмакова Н. Сам собі господар, або основні аспекти створення та роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Єрмакова // Все про бухгалтерський облік. – 2004. – № 72. – С.4–10.
65. Єсипенко А. Створення і функціонування ОСББ / А. Єсипенко // Довідник Економіста. – 2006. – № 2. – С. 86–89; № 3. – С. 81–84; № 4. – С.84–87.
66. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України ім. Я. Мудрого – 2010. – №3. – С. 104–112. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:  
[http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/Vnyua\\_etp/2010\\_3/11\\_Efime.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Vnyua_etp/2010_3/11_Efime.pdf)
67. Єфімов С. Співвласникам багатоквартирних будинків на замітку /

С. Єфімов // Бухгалтерія. – 2002. – № 15/2. – С. 66–70.

68. Єфімов С. Юридичні аспекти створення та діяльності житлово–будівельних кооперативів та об'єднань співвласників будинку / С. Єфімов // Бухгалтерія. – 2001. – № 26/2. – С.28–31.

69. Єщенко П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30–38.

70. Жилищная кооперация // Союз потребителей. – 1912. – № 3. – С. 79–84.

71. Жилищно–строительные кооперативы в СССР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bankir.ru>

72. Жилищно–строительный кооператив / Большая советская энциклопедия [главн. ред. А. М. Прохоров]. – Т.9. – М. : «Советская энциклопедия», 1972. – 624 с.

73. Жилищный кооператив. Мировой опыт. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.spbcoop.ru/publications/gsk/view/?public=118>

74. Житлові кооперативи в Європі: квартира за 600 євро на місяць [Електронний ресурс].– Режим доступу : <http://www.homeweek.ru>

75. Житлово-комунальне господарство Києва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://uk.wikipedia.org/wiki/Житлово-комунальне\\_господарство\\_Києва](http://uk.wikipedia.org/wiki/Житлово-комунальне_господарство_Києва)

76. Житлово–комунальне господарство та благоустрій міста [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.meria.sumy.ua/ua/power/chief/reports/digits\\_and\\_podii?print=1](http://www.meria.sumy.ua/ua/power/chief/reports/digits_and_podii?print=1);

77. Зубков Н. А. Организация кооперативного жилищного строительства / Н. А. Зубков, С. П. Индыченко, И. Н. Кучеренко – Киев : Будивельник, 1988. – 165 с.

78. Из истории развития жилищной кооперации [Електронний ресурс] / О. Вязова. – Режим доступу : <http://gnk-standart.narod.ru/press/p.1htm>

79. Инструкция по финансированию и кредитованию кооперативного

жилищного строительства: утв. Стройбанком 13 мая 1983 г., № 39 // Законодательство о капитальном строительстве. – М. : Юридическая литература, 1987. – 359 с.

80. Ипотека пойдет в кассы ?! [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.me.net.ua/art.php?id=2515>

81. Исакова Л. Альтернатива ЖЭКу / Любовь Исакова // Товарищ – 2011. – № 8. – С. 7.

82. История возникновения ЖСК [Электронный ресурс] / Н. Л. Лебедев – Режим доступа: [http://housing-alternative.com.ua/index/istorija\\_vozniknovenija\\_zhsk/0-68](http://housing-alternative.com.ua/index/istorija_vozniknovenija_zhsk/0-68)

83. I. Кооперативное движение на Западе (Кооперация в Галиции) / I. // Вестник кооперации. – 1915. – № 5. – С. 68.

84. IV–й окружний з'їзд Рад Полтавщини. Закінчення звіту окружного виконавчого комітету. Комунальне господарство // Робітник. – 1927. – Ч. 74 (426). – С. 1–3.

85. Ігнатенко А. В. Управління вартістю проектів у сфері нерухомості / А. В. Ігнатенко, Р. А. Ігнатенко, В. І. Кабанов, О. І. Харченко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 7. – С. 50–57.

86. Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні / С. В. Ірхіна // Електронне наукове фахове видання «Державне управління: удосконалення та розвиток» – 2011. – № 12. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www dy.nayka.com.ua/](http://www.dy.nayka.com.ua/)

87. Історія міст України [Електронний ресурс]. - Режим доступу : [http://uk.wikipedia.org/wiki/Історія\\_міст\\_України](http://uk.wikipedia.org/wiki/Історія_міст_України)

88. 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 // Зб. наук.–техн. праць Національного лісотехнічного університету. – 2008. – № 18. – С. 242–248.

89. Кількість суб'єктів ЄДРПОУ за організаційно-правовими формами господарювання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.poltavastat.gov.ua>

90. Климончук О. Комунальна мафія потягнулася до власності громадян шляхом ухвалення Житлового кодексу / Оксана Климончук // Вечірня Полтава. – 2011. – № 26. – С. 7.

91. Ковалевская Н. Трудности перевода / Наталья Ковалевская // Власть денег. – 2011. – № 15. – С. 25.

92. Ковалевська О. П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні [Електронний ресурс] / О. П. Ковалевська // Державне управління: удосконалення та розвиток: Електронне наукове фахове видання. – Режим доступу: <http://www.dy.nayka.com.ua/?operation=1&iid=447>

93. Ковальчук В. М. Історія економіки та економічної думки : [навч. посіб.] / В. М. Ковальчук, М. В. Лазарович, М. І. Сарай. – К.: Знання, 2008. – 647 с.

94. Количество ОСББ в Украине к 2014 г. составит более 45 тыс [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rbc.ua/ukr/newsline/show/kolichestvo-osmd-v-ukraine-k-2014-g-sostavit-bolee-45-tys-07092010115100>

95. Кондомініуми можуть покращити надання комунальних послуг в містах України, стверджують експерти [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.undp.org.ua>

96. Контрольні цифри системи житлової кооперації // Житлова кооперація. – 1930. – № 8. – С. 5–37.

97. Контрольні цифри системи житлової кооперації // Житлова кооперація. – 1930. – № 2. – С. 24–27.

98. Кооперативи в Німеччині [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://berlin2.meks-info.ru/index.shtml>

99. Кооперативное движение [Електронний ресурс] / В. В. Кабанов. – Режим доступу : <http://dic.academic.ru/dic.nsf/bse/98254/Кооперативное>

100. Корнгольд С. Г. По тернистому пути / С. Г. Корнгольд // Кооперативное жилище. – 1925. – № 1. С. 18–26.
101. Корніюк О. ОСББ. Майнові та податкові аспекти / О. Корніюк // Бухгалтерія. – 2005. – № 8. – С. 8–9.
102. Кошева А. М. Організаційно–економічні аспекти формування системи житлових будівельних заощаджень в Україні / А. М. Кошева // Інвестиції : практика та досвід. – 2010. – № 4. – С. 58–62.
103. Краткий очерк о развитии законодательства о жилищной кооперации [Електронний ресурс]. - Режим доступа : [http://www.ez2www.com/book551chapter39§1.Kratkijj\\_ocherk\\_o\\_razvitii\\_zakonodatelstva\\_o\\_zhilishhnojj\\_kooperacii.html](http://www.ez2www.com/book551chapter39§1.Kratkijj_ocherk_o_razvitii_zakonodatelstva_o_zhilishhnojj_kooperacii.html)
104. Крупник Д. Чим має керуватись у своїй діяльності житловий кооператив і чим він відрізняється від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс] / Д. Крупник .– Режим доступа : [http://www.tovarish.com.ua/news/Za\\_svoy\\_prava/19-02-2007/Chym\\_maie\\_.html](http://www.tovarish.com.ua/news/Za_svoy_prava/19-02-2007/Chym_maie_.html)
105. Курган С. Бережись: «Кредитори отримають право вилучити квартиру в рахунок погашення боргу. Навіть, якщо в ній проживають діти...» / Сергій Курган // Вечірня Полтава. – 2010. – № 51. – С. 5.
106. Кутакова Т. Б. Необхідність вивчення зарубіжного досвіду кондомініумів [Електронний ресурс] : фонд «Институт экономики города» / Т. Б. Кутакова. – Режим доступа : <http://www.old-opes.hse.ru>
107. Кучеренко О. Пояснювальна записка до проекту Концепції розвитку житлових будівельно–ощадних інститутів в Україні / О. Кучеренко [Електронний ресурс] : офіційний сайт Міністерства житлово–комунального господарства України. – Режим доступа : [http:// www.minjkg.gov.ua](http://www.minjkg.gov.ua)
108. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике / Л. Лазарова // Экономист. – 2006. – № 10. – С. 72–77.
109. Ландкоф С. Н. Жилищное и жилищно–строительное законодательство / С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. –

Київ: Будивельник, 1975. – 368 с.

110. Лановик Б. Д. Економічна історія України і світу : [підручник] / Б. Д. Лановик, З. М. Матисякевич, Р. М. Матейко. – К. : Вікар, 1999. – 737 с.

111. Ларин Ю. Жилищная кооперация к десятилетию Октября / Ю. Ларин // Жилищная кооперация Украины. – 1927. – № 15. – С.8–16.

112. Лебедева О. В. Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Лебедева. – М., 2007. – 186 с.

113. Левин Э. Что такое кооперация (критический очерк) / Э. Левин // Вестник кооперации. – 1914. – Кн. 6 – С.70–82.

114. Левчинський Д. Концепція прийняття інвестиційних рішень по капітальному ремонту і реконструкції житлової забудови / Д. Левчинський // Економіка і регіон. – 2009. – № 4(23). – С. 48–51.

115. Лисов Г. Комплексний підхід до реформування сфери регіонального житлового будівництва з урахуванням соціальних пріоритетів розвитку / Г. Лисов // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 16. – С. 128–130.

116. Литвин А. Жилищная кооперация в финансировании строительства / А. Литвин // Зеркало недели. – 2012. – № 2. – С. 10.

117. Литвин О. Ю. Будівельно – ощадні каси як спосіб вирішення житлової проблеми / О. Ю. Литвин // Матеріали наук.–практ. конф. проф.–виклад. складу Полтав. держав. аграрної академії за підсумками наук.-досл. роботи за 2010 р., 24 квітня 2011 р.: тези доп. – Полтава, 2011. – С.39–41.

118. Литвин О. Ю. Використання досвіду радянських житлово–будівельних кооперативів як варіант вирішення сучасних житлових проблем / О. Ю. Литвин // Соціально-економічна політика держави в умовах трансформаційних змін : мікро- та макроекономічні аспекти : зб. матеріалів міжнар. наук.-практ. конф., 12 квіт. 2011 р.: тези доп. – Полтава, 2011. – С.135 – 138.

119. Литвин О. Ю. Використання міжнародного досвіду житлової

кооперації для вирішення сучасних житлових проблем / О. Ю. Литвин // Культурно-цивілізаційні процеси: тенденції їх розвитку у світі та Україні : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. 20-21 трав. 2010 р. – Полтава, 2010. – С. 126–127.

120. Литвин О. Ю. Досвід житлової кооперації в країнах Європи у другій половині XX- на початку XXI ст. / О. Ю. Литвин // Економіка і регіон: науковий вісник Полтавського національного технічного університету. – 2011. – № 2. – С.47–50.

121. Литвин О. Ю. Житлова кооперація Англії та Німеччини на початку XX ст. / О. Ю. Литвин // Українська кооперація [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http:// www.ukrcoop-journal.com.ua/](http://www.ukrcoop-journal.com.ua/)

122. Литвин О. Ю. Житлово – будівельні кооперативи як основа радянської моделі житлової кооперації в 60 – 80 рр. XX ст. / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань // Вісник Харківського національного технічного університету : Економічні науки: вип. 105. – 2010. – С.136 – 141.

123. Литвин О. Ю. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як новий тип житлової кооперації / О. Ю. Литвин // Соціально-економічні трансформації в епоху глобалізації : зб. наук. статей всеукр. наук.-практ. конф. 19 трав. 2011 р. – Полтава, 2011. – С. 98–100.

124. Литвин О. Ю. Позитивний досвід функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (на матеріалах ОСББ м. Полтава) / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань-Писаренко // Матеріали наук.-практ. конф. проф.-виклад. складу за підсумками наук.-дослід. роботи за 2011 р. – Полтава, 2012. – С. 88-90.

125. Литвин О. Ю. Практичні аспекти діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / О. Ю. Литвин // Сучасні дослідження і розвиток 2012 : зб. матеріалів VIII міжнар. наук.-практ. конф. 17-25 січ. 2012 р. – Софія, 2012. – С.94–96. [Електронний вар.]. – Режим доступу : [http:// www.ukrnauka.ru /ANR/20-01-2012A4tom-6.pdf](http://www.ukrnauka.ru/ANR/20-01-2012A4tom-6.pdf)

126. Литвин О. Ю. Проблеми житлової кооперації в контексті соціально

– економічної трансформації українського суспільства / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань // Соціально–економічна політика держави в умовах трансформаційних змін : мікро- та макроекономічні аспекти : матеріали міжнар. наук.–практ. конф. – Полтава, 2011. – С.117–120.

127. Литвин О. Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: зб. наук. праць Полтавської державної аграрної академії: вип. 3. – 2011. – Т.2. – С. 266–271.

128. Литвин О. Ю. Радянська модель житлової кооперації у контексті сучасних соціально – економічних проблем / О. Ю. Литвин // Міжнародний кооперативний рух : історичний досвід і сучасна практика : зб. матеріалів міжнар. наук.–практ. конф. – Полтава, 2010. – С. 112–116.

129. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань // Матеріали теоретичного семінару кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії: вип. 1. – Т. 1 – Полтава, 2011. – С. 12–16.

130. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації в матеріалах вітчизняної економічної періодици / О. Ю. Литвин // Матеріали методичного семінару кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії: вип. 1. – Т. 2 – Полтава, 2011. – С. 7–9.

131. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації в Англії та Німеччині на початку ХХ ст. / О. Ю. Литвин // Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. – 2010. – №5. – С. 234–238.

132. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації в Україні / О. Ю. Литвин // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. праць Дніпропетровського національного університету: вип. 261. – 2010. – Т. 7. – С. 1754–1759.

133. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації у Російській імперії (кінець ХІХ - початок ХХ ст.) / О. Ю. Литвин // Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. – 2011. – № 2. – С.224–228.

134. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації у Франції на початку

XX ст. / О. Ю. Литвин // Економіка і регіон : науковий вісник Полтавського національного технічного університету. – 2010. – №3. – С.80–83.

135. Литвин О. Ю. Роль органів місцевого самоврядування в успішному функціонуванні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів / О. Ю. Литвин // Міжнародний кооперативний рух: генезис та тенденції сучасного розвитку: зб. матеріалів міжнар. наук.-практ. конф., 16-17 лютого 2012 р.: тези доп. – Полтава, 2012. – С. 298-302.

136. Логвиненко В. І. Формування державної житлової політики / В. І. Логвиненко // Менеджер. Вісник Донецького державного університету управління. – 2008. – № 3. – С. 13–20.

137. Любченко Про перевибори органів керування в житлокооперації. Лист ЦК КП(б)У / Любченко // Робітник Полтавщини. – 1929. – Ч. 15. – С. 2–3.

138. Львова І. ЖБК – не на смітнику історії, або чи потрібна реорганізація ЖБК в ОСББ / Інна Львова // Бухгалтерія. – 2007. – № 22. – С. 46–47.

139. Макаренко П. М. Организация и экономический механизм адаптации аграрного хозяйствования к рыночно–предпринимательской среде / Макаренко П. М. – К.: Наукова думка, 1999. – 621 с.

140. Макашев Л. Допомога держави житлово–будівельним кооперативам / Л. Макашев // Закон і бізнес. – 1996 – № 39. – С. 7.

141. Макашев Л. Шляхи реформування кооперативного житлового сектора / Л. Макашев // Закон і бізнес. – 1997. – № 8 – С. 7.

142. Матвєєва В. Діяльність і оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / В. Матвєєва // Податки та бухгалтерський облік. – 2004. – № 92. – С. 42–50.

143. Махортов Ю. О. Реформування ЖКГ та соціальна політика держави із захисту населення / Ю. О. Махортов // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 9. – С. 30–34.

144. Меркулов А. Кооперативное движение в России / А. Меркулов // Вестник кооперации. – 1910. – Кн. 4. – С. 119–126.
145. Миронов С. В России увеличат доступность жилья [Электронный ресурс]: международный экономический электронный журнал. – Режим доступа : <http://www.kvadroom.ru>
146. Мігачова О. Житловий кодекс: врахували інтереси усіх, крім власників житла? / Олена Мігачова // Вечірня Полтава. – 2010. – № 52. – С. 7.
147. Міжнародні економічні відносини : навч. посіб. / [В. П. Галушко, Г. В. Хуленбрук, В. І. Артиш та ін.] – К. : ЗАТ «Нічлава», 2009. – 348 с.
148. Мірза Т. Нові ОСМД – добре забуті кооперативи / Т. Мірза // Нерухомість від А до Я. – 2006. – № 24. – С. 13–16.
149. Мовчан О. Житлово–побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920–ті рр. / О. Мовчан // Проблеми історії України : факти, судження, пошуки : міжвідомчий зб. наук. праць. – К., 2007. – С. 229–277.
150. Молчанов В. Житлове забезпечення міського населення в Правобережній Україні в другій половині XIX ст. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Viz/2009\\_2/Mol4anov\\_2.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Viz/2009_2/Mol4anov_2.pdf)
151. Монтян Т. От недвижимости до жилья: как организовать эффективное управление многоквартирным домом / Татьяна Монтян // Юридическая практика. – 2011. – № 32. – С. 12.
152. Назарбаєва О. Облікові особливості ЖБК : пайовий капітал і не тільки / О. Назарбаєва // Бухгалтерія. – 2007. – № 22. – С. 51–56.
153. Немецкие строительные сберегательные кассы скоро и у нас в России? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.spbcoop.ru/publications/gsk/view/?public=197>
154. О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства : постановление Совета Министров СССР от 19.11.1964 г. № 943 [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://bestpravo.ru/ussr/data03/tex15644.htm>

155. О жилищной кооперации : постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.bestpravo.ru/ussr/data04/tex17013.htm>

156. О жилищно–строительной кооперации: постановление Совета Министров СРСР от 19.08.1982 г. № 765 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v0765400-82>

157. О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан : закон Республики Казахстан от 7.12.2000 г. № 110 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.e.gov.kz/wps/portal/download?page=housebuilding&fileID=92044>

158. О мерах по ускорению развития жилищной кооперации : постановление ЦК КПСС и СМ СССР от 31.03.1988 г. № 406 (с изм. и доп. от 13.01.1989 г., 29.03., 26.09.1990 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.jurbase.ru/texts/sector173/tez73528.htm>

159. О сохранении жилищного фонда и улучшения жилищного хозяйства в городах: постановление ЦИК и СНК СССР от 17.10.1937 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr6496.htm>

160. О строительных сберегательных кассах : проект федерального закона № 246390–3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.lawmix.ru/law\\_project.php?state=22891](http://www.lawmix.ru/law_project.php?state=22891)

161. Олійник Н. Зарубіжні системи житлового фінансування та субсидування малозабезпечених громадян / Н. Олійник // Зб. наук. праць Національної академії державного управління при Президентові України. – 2008. – № 2. – С. 101–110.

162. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом / Н. І. Олійник // Держава та регіони : (серія : Державне управління) . – 2009. – № 3. – С. 212–216.

163. Олійник Н. І. Ринок житла : визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни [Електронний ресурс] / Н. І. Олійник // Держава та регіони. Серія : Державне управління. – 2009. – № 2. – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/dtr/du/2009\\_2/iles/DU209\\_26.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/dtr/du/2009_2/iles/DU209_26.pdf).

164. Омельчук В. О. Моніторинг результативності державного регулювання ринку доступного житла / В. О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 1. – С. 26–31.

165. Омельчук В. О. Ринок доступного житла як об'єкт державної житлової політики / В. О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 3. – С. 29–34.

166. Організація і діяльність житлових та житлово-будівельних кооперативів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zhiliwnoe-pravo.ru/kooperativi/37-organizacja—djalnst-zhitlovih-ta-zhitlovo-budvelnih-kooperativiv->

167. ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.kharkivoda.gov.ua/uk/search/tag/name/ОСББ 22п](http://www.kharkivoda.gov.ua/uk/search/tag/name/ОСББ%20п)

168. Павленко Н. Розкрадання житлово-будівельних кооперативів [Електронний ресурс] / Н. Павленко. – Режим доступу : <http://www.narodna-pravda.com.ua>

169. Пажитнов К. Международный кооперативный союз / К. Пажитнов // Вестник кооперации. – 1911. – Кн. 3. – С. 40–59.

170. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2011. – № 43. – С. 1–10.

171. Пантелеймоненко А. О. До питання про визначення сутності понять «кооперація» та кооператив» у працях представників світової кооперативної думки // Історія народного господарства та економічної думки України: зб. наук. пр. – Вип. 37–38. К., 2005. – С. 297–305.

172. Пантелеймоненко А. О. Становлення і розвиток кооперативних

організацій аграрного сектору України (друга пол. XIX - поч. XXI ст.): дис. доктора екон. наук : 08.00.01 / Пантелеймоненко Андрій Олексійович. – П., 2009. – 413 с.

173. Пантелеймоненко А. О. Третій сектор: кооперативи як особлива форма неприбуткових організацій // А. О. Пантелеймоненко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 9. – С. 11–17.

174. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації Німеччини / А. Пантелеймоненко // зб. наук. праць Хмельницького кооперативного торгівельно–економічного інституту : Економічні науки. – 2011. – № 2. – С. 187–201.

175. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації у Великобританії / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2012. – № 9. – С. 3–6.

176. Пантелеймоненко А. О. Перспективність використання європейського досвіду кооперативних організацій сфери послуг в українській практиці / А. О. Пантелеймоненко // Збірник наукових доповідей учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції [«Споживча кооперація України: історичний досвід, сучасний розвиток, стратегічні орієнтири»], (12 жовтня 2010 р.). – Львів: Львівська комерційна академія, 2010. – С. 198–207.

177. Панченко І. До питання про методи інструкторської роботи / І. Панченко // Житлова кооперація. – 1929. – № 10. – С. 15–21.

178. Пастухова Н. С. Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ. Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в работе банков. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2002. – 52 с.

179. Петренко Т. А. Бухгалтерський облік в ОСББ / Т. А. Петренко, Д. Б. Яковенко // Міське господарство України. – 2011. – № 1. – С. 10–11.

180. Полтавщина : Енциклопедичний довідник / [за ред. А. В. Кудрицького]. – К. : УЕ, 1992. – 731 с.

181. Полтерович В. М. Создание массовой ипотеки в России : проблема

трансплантации / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков //Международ. науч. конф., 28 окт. 2005 г.: науч. доклад № R 2–2005. – СПб., 2005. – 67 с.

182. Полупанов Д. Квартировладельческая кооперация /Д. Полупанов // Вестник кооперации. – 1915. – № 5. – С.51–59.

183. Полупанов Д. Кооперативное движение на Западе (Французская строительная кооперация) / Д. Полупанов // Вестник кооперации. – 1915. – № 2. – С. 43–51.

184. Потопа К. Л. Аналіз соціальних проблем та їх шляхи подолання для регулювання соціальної безпеки України / К. Л. Потопа, В. В. Барабанова // Інвестиції: практика та досвід. – 2012. – № 2. – С. 102–104.

185. Поторелова В. Розвиток ОСББ: Презентація [Електронний ресурс] / В. Погорелова. – Київ : Інститут місцевого розвитку, 2010 – Режим доступу : [http://www.ecosys.com.ua/library/workshops/Kiev\\_Nov2010\\_07.pdf](http://www.ecosys.com.ua/library/workshops/Kiev_Nov2010_07.pdf)

186. Правденко О. Хочеш отримувати високі прибутки ? Влаштуйся начальником ЖЕДу із зарплатою від 5 до 11 тис. гривень / Ольга Правденко // Вечірня Полтава. – 2010. – № 52. – С. 3.

187. Правдіченко А. Генезис законодавства про залучення коштів фізичних осіб у житлове будівництво / А. Правдіченко // Правничий часопис Донецького університету. – 2008. – № 2. – С. 87–92.

188. Причини житлової кризи та заходи проти неї // Робітник Полтавщини. – 1929. – Ч. 4. – С. 4–8.

189. Про житлово – будівельну кооперацію : постанова Ради Міністрів УРСР від 28.10.1982 № 512 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bestpravo.ru/ussr/data03/>

190. Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла : указ Президента України від 03.03.2006 р. №185/2006. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://uapravo.net/akty/postanowy-resolution/akt5qyzd0g.htm>

191. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : закон України від 29.11.2001 р. : за станом на 30.03.2006 р. / Відомості Верховної

Ради України : офіц. вид. – К.: Парламентське вид-во, 2006. – 28 с. – (Серія «Закони України»).

192. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально–економічної програми будівництва (придбання ) доступного житла на 2009–2016 рр. : розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.10.2008 р. № 1406–р / Офіційний вісник України. – 2008. – № 86. – С. 110.

193. Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні : розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.02.2010 р. № 243-р // Урядовий кур'єр. – 2010. – № 44 . – С.14–15.

194. Проект Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.me.gov.ua/control/publish/article/main?art\\_id=197032andcat\\_id=197031](http://www.me.gov.ua/control/publish/article/main?art_id=197032andcat_id=197031)

195. Решетар К. Справи житлокоопські / К. Решетар // Робітник. – 1927. – Ч. 73. – С. 4–10.

196. Рожен О. Нестандартне завдання для НАНУ: пошук швидкого забезпечення українців квартирами / О. Рожен // Дзеркало тижня. – 2009. – № 46. – С. 12.

197. Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://dom-i-zakon.ru>

198. Романюк Н. Нужно учиться «реформировать» людей / Николай Романюк // Столичные новости. – 2011. – № 16. – С. 9.

199. Свод законов Украинской ССР. – К.: Политиздат Украины, 1982. – Т. 5. – 1986. – 858 с.

200. Семенов С. Г. Жилищная политика Франции – объединения совладельцев жилья / С. Г. Семенов, Е. Н. Шебаршина // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2002. – № 2. – С. 24–27.

201. Семчук Г. Рік наполегливої праці. Час підсумків, аналізу, дій / Г. Семчук // Міське господарство України. – 2004. – № 1. – С. 2–15.

202. Сидорук С. Розбір польотів. Атака кондомініумів / С. Сидорук //

Контракти. – 2004. – № 9. – С. 54–55.

203. Скабелина Л. Стройсберкасы : опыт других стран [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.inform24.ru/articles/ipoteka/sskopit\\_drugih\\_stran.html](http://www.inform24.ru/articles/ipoteka/sskopit_drugih_stran.html)

204. Соколюк Г. І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ефективна форма управління житловим фондом / Г. І. Соколюк // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. праць. вип. 201 : в 5 т. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2005. – Т. 4. – С. 1005–1014.

205. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового сектора / [Кукса В. П., Онищук Г. І., Руль М. В., Семчук Г. М., Чернявський В. П.]. – К.: Укрлітопис, 1996.– 48с.

206. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практ. посіб. / [М. Кальтагейсер, Н. Лисенко, В. Погорелова та ін.]. – К.: Інститут місцевого розвитку, 2007. – 288 с.

207. Строительные сберегательные кассы должны иметь федеральный статус и быть дешевле ипотеки [Электронный ресурс] : Интерфакс–недвижимость. – Режим доступа : <http://www.abireg.ru/?idnews=2858&newscat=18>

208. Строкань І. Управління житлово–комунальним господарством: досвід Кракова / І. Строкань // Економіка України. – 2000. – № 10. – С.74–77.

209. Суркова Ю. Будівельно–ощадні каси – ефективний механізм системи фінансування будівництва житла / Юлія Суркова // Ринок цінних паперів України. – 2009. – № 2.– С. 77–88.

210. Терещенко Г. М. Особливості іпотечного кредитування : зарубіжний досвід і вітчизняна практика / Г. М. Терещенко, С. М. Яковенко // Фінанси України. – 2008. – № 8. – С. 20–26.

211. Тихомирова Е. В. Строительные сберегательные кассы на рынке ипотечного кредитования / Е. В. Тихомирова, М. В. Гуженко // Деньги и кредит. – 2009. - № 9. – С. 59–65.

212. Тихонов Е. За квартирой – в сберкасу. Правительство готовится

рассмотреть проект Закона «О строительных сберегательных кассах» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.stroi.ru/periodical/d2498dr416147m275rr62528.html>

213. Тригуб О. В. Економічні передумови розвитку іпотечного кредитування будівництва житла в Україні / О. В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 9. – С. 190–195.

214. Тригуб О. В. Моделювання оптимального іпотечного механізму фінансування житлового будівництва / О. В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 2. – С. 214–221.

215. Турко М. О. Аналіз ризикованості будівельної галузі України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/Dtr\\_ep/2011\\_5/Files/EC511\\_18.pdf](http://www.archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Dtr_ep/2011_5/Files/EC511_18.pdf)

216. У всіх нових будинках України повинні бути створені ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://proosbb.info/2011/02-04/20:08/u-vsikh-novikh-budinkakh-ukraini-povinni-buti-stvoreni-osbb-yukhivrich.html>

217. Управління житловим будинком: Практичний посібник / [А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко та ін.]. – К. : Інститут місцевого розвитку, 2007. – 160 с.

218. Урусова Г. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: правові засади діяльності / Г. Урусова // Бухгалтерія. – 2005. – № 11. – С. 41–45.

219. Уряд пропонує створити житлові будівельно-ощадні каси [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ua.korrespondent.net/business/1050517>

220. Урядовий портал єдиний веб-портал органів виконавчої влади України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=244742771](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=244742771)

221. Фареній І. А. Зародження житлової кооперації в Наддніпрянській Україні / І. А. Фареній // Україна Соборна: Збірник наукових статей. – Вип. 4.

– Т. 1. – К. Інститут історії України НАН України, 2006. – С. 231 – 233.

222. Фареній І. А. Кооперативний рух у Наддніпрянській Україні в другій половині XIX – на початку XX століття [Текст]: монографія / І. А. Фареній. – Черкаси: Відлуння–Плюс, 2008. – 432 с.

223. Хомяков В. Вперті ціни / В. Хомяков // Контракти. – 2010. – № 8 – С. 36–39.

224. Цебрій В. Доля майбутніх ОСББ – не тільки в руках чиновників і науковців / Віталій Цебрій // Полтавський Вісник. – 2010. – № 32. – С. 5.

225. Цебрій В. Кількість ОСББ у Полтаві за рік зросла аж ... на чотири одиниці! / Віталій Цебрій // Полтавський вісник. – 2011. – № 11. – С. 4.

226. Цепенюк Н. М. Концептуальна модель формування будівельного кластера в регіоні / Н. М. Цепенюк, І. Б. Федішин // Економіка і регіон. – 2009. – № 4. – С. 76–79.

227. Черевко П. П. Правове регулювання створення житлово–будівельних кооперативів в Україні / П. П. Черевко // Університетські наукові записки. – 2006. – № 3–4 (19–20) – С. 199–203.

228. Чехия // Википедия [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>

229. Чи приживуться будівельно-ощадні каси? [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukurier.gov.ua/index.php?articl=1&id=8119>

230. Штандель Е. Основные черты нового положения о жилищно-потребительской кооперации / Е. Штандель // Кооперативный бюллетень. – 1924. – № 15. – С. 15–21.

231. Щеглова Л. Кооперативное движение на Западе (Кооперативная жизнь в Западной Европе) / Л. Щеглова // Вестник кооперации. – 1915. – № 1. – С. 50–58.

232. Що має знати депутат місцевої ради. Житлово–комунальне господарство / [Ляшук Н., Странніков А., Грицак Л. та ін.]. – К.: Інститут Політичної освіти Фонд Конрада Аденауера, 2008. – 101 с.

233. Юридична енциклопедія: в 6 т. / [гол. редкол. Ю. С. Шемшученко].

– К.: Українська енциклопедія, 1998. – Т. 2. 744 с.

234. Я. Р. и А. Д. Кооперация. Указатель литературы / Я. Р., А. Д. – Харьков : Типография Б. Бенчис, 1918. – 131 с.

235. Якименко М. А. Переселенський рух у Наддніпрянській Україні в роки століпінських реформ (1906–1913 рр.) / М. А. Якименко. – Полтава: РВВ ПДАА, 2009. – 148 с.

236. A History of the Co-operative Movement [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nchc.org.uk/public/coophistory.shtml>

237. About the CCH [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.cch.coop/cch/about.html>

238. Canadian Co-operatives. Resource File 1997. – Government of Canada, Co-operative Secretariat, Ottawa, 1997. – 67 p.

239. Confederation of co-operative housing [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.cds.coop/get\\_involved/regional-and-national-tenants-groups/confederation-of-co-operative-housing](http://www.cds.coop/get_involved/regional-and-national-tenants-groups/confederation-of-co-operative-housing)

240. Co-op facts and figures [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://coopscanada.coop/en/about\\_co-operative/Co-op-Facts-and-Figures](http://coopscanada.coop/en/about_co-operative/Co-op-Facts-and-Figures)

241. Co-operative housing in United Kingdom [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.chfcanada.coop/icahousing/pages/membersearch.asp?op=country&id=17>

242. Co-operative identity, values & principles [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ica.coop/en/what-co-op/co-operative-identity-values-principles>

243. Co-operative Wholesale Societies Limited. England and Scotland. Annual for 1887. – Manchester-Glasgow: The Co-operative Wholesale Societies Limited and the Scottish Co-operative Wholesale Societies Limited, 1887. – 527 p.

244. Cooperatives in the United States [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.umanitoba.ca/afs/agric\\_economics/ardi/coopus.html](http://www.umanitoba.ca/afs/agric_economics/ardi/coopus.html)

245. Danenberg E. Get your own home (the co-operative way) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.archive.org/details/getyourownhomeco00danerich>
246. DG BANK: Die Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland 1992. – Neuwied, 1992. – 444 s.
247. Ebenezer Howard [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://en.wikipedia.org/wiki/Ebenezer\\_Howard](http://en.wikipedia.org/wiki/Ebenezer_Howard)
248. European Co-operatives: Key Statistics 2010 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.scribd.com/doc/32461238/Cooperatives-in-Europe-Key-Statistics-2010>
249. Evaluating the Significance of Social and Cooperative Groups [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studymode.com/subjects/compfed-the-dairy-cooperative-page1.html>
250. Fairbairn B. The Meaning of Rochdale: The Rochdale Pioneers and the Cooperative Principles: Occasional Paper Series / Brett Fairbairn. – Saskatoon: Centre for the Study of Co-operatives, University of Saskatchewan, 1994. – 53 p.
251. Fay C.R., A.M. Co-operation at Home and Abroad. A Description and Analysis / C.R. Fay, M. A. – London: P.S. KING & SON, Orchard House, Westminster, 1920. – 447 p.
252. Genossenschaftsbewegung [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.onpulson.de/lexikon/1766/genossenschaftsbewegung/>
253. Growth of Co-operative Housing [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.nchc.org.uk/public/coophistory.shtml>
254. Hegedus J. Housing finance : New and Old Models in Central Europe. Russia and Kazakhstan. – Budapest : Open Society Institute, 2005. – 275 p.
255. Herkner H. Die Arbeiterfrage / Heinrich Herkner – Bd. 1. – Berlin, 1922. – 105 S.
256. Housing associations and co-operatives [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.bury.gov.uk/index.aspx?articleid=2164>
257. Housing Co-operatives in the United Kingdom [Электронный ресурс].

– Режим доступа: <http://www.ica.coop/al-housing/attachments/Housing%20Co-operatives%20in%20UK%20-%20Final%20-%20Dec%2008.pdf>

258. ICA Housing [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.icahousing.coop/>

259. ICA Housing: Members [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.chfcanada.coop/icahousing/pages/membersearch.asp?op=advanced>

260. ICA Members [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ica.coop/en/ica/ica-members>

261. ICA structure [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ica.coop/en/ica-structure>

262. Kruck W. Franz Oppenheimer – Vordenker der Sozialen Marktwirtschaft und Selbsthilfegesellschaft / Werner Kruck Berlin: Arno Spitz Verlag, 1997. – S. 236. (434 s.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://wk0.de/13Opp\\_227\\_249\\_Wohnungsbau.htm](http://wk0.de/13Opp_227_249_Wohnungsbau.htm)

263. Mändle E. Internationaler Genossenschaftsbund (IGB) / Eduard Mändle [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/internationaler-genossenschaftsbund-igb.html#definition>

264. Movimiento cooperativo [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento\\_cooperativo](http://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento_cooperativo)

265. Oravec P. Building savings and government bonuses [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http // www.nbs.sk/BIATEC/BIA05\\_03/12\\_16.pdf](http://www.nbs.sk/BIATEC/BIA05_03/12_16.pdf)

266. Peirce C. F. «Co-operative housekeeping» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.cooperativehous00peirgoog.pdf>

267. Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World. London: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012. – 91 p.

268. Redfern P. «Co-operation for all» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.Cooperationforal00redfuoft.pdf>

269. Reforms in Great Britain [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://encyclopedia2.thefreedictionary.com/Housing>

270. Rothfield O. «Impressions of the co-operative movement in France and Italy» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.Acu31924014050227.pdf>

271. The Free Dictionary [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://encyclopedia2.thefreedictionary.com/cooperative+movement>

272. The ICA Housing Board [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.icahousing.coop/categories/ICA-Housing/The-Board>

273. Turkish Cooperatives Strategy and Action Plan 2012–2016. – Ankara: Republic of Turkey Ministry of Customs and Trade, Directorate General of Cooperatives, 2012. – 68 p.

274. Vogt W. Genossenschaften – eine andere Form des Wirtschaftens. / W.Vogt. – Berlin: Parlamentarischen Linken in der SPD–Bundestagsfraktion, 2011. – 116 s.

275. What is the Cooperative Movement? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.seguosmultiples.com/information/movimiento.cooperativista.en.pr.htm>

276. Wohnungsbaugenossenschaft // Wikipedia. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>