

ЖИТЛОВО-ОРЕНДНА КООПЕРАЦІЯ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

У статті розглядаються сутність та механізм функціонування житлово-орендних кооперативних товариств. Проаналізовано зарубіжний досвід становлення та розвитку житлово-орендних кооперативів. Особливу увагу автора було приділено фінансовому механізму забезпечення діяльності житлово-орендних кооперативів та соціальному ефекту від їх функціонування.

Ключові слова: житлова кооперація, житлово-орендний кооператив, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Вступ. У вітчизняній практиці функціонування житлової кооперації в наш час поширення набули такі види кооперативів: житлово-будівельні каси (ощадні товариства), житлово-будівельні та житлово-накопичувальні кооперативи. У країнах Західної Європи, США та Канаді успішно працює такий вид житлових кооперативів, як орендний кооператив або житлово-орендне кооперативне товариство. В Україні житлова кооперація не є поширеним способом вирішення проблем забезпечення житлом через низку питань, які лежать в правовому, економічному та політичному полі.

Постановка завдання. Дослідженню стану та проблем розвитку житлової кооперації присвячено ряд наукових праць таких вітчизняних дослідників, як П. Єщенко, А. Пантелеймоненко, С. Гладкий, І. Кузенко, О. Мовчан, О. Євтух. У їхніх працях розглядаються історичні аспекти виникнення та розвитку житлових кооперативів в Україні у ХХ ст., а також розглядаються перспективи їх відродження у сучасних економічних умовах. Проте питання розвитку саме житлово-орендних кооперативів як окремого різновиду житлових кооперативних товариств у наш час є малодослідженим. Тому **метою** цієї статті є аналіз зарубіжного досвіду розвитку житлово-орендних кооперативів і визначення на цій основі перспектив їх розвитку в Україні. Досягнення зазначеної мети зумовлює постановку таких завдань: розкриття сутності поняття житлово-орендного кооперативу; дослідження становлення та розвитку житлово-орендних кооперативів в Україні та аналіз зарубіжного досвіду житлово-орендної кооперації; аналіз проблем, перспектив та переваг розвитку житлово-орендних кооперативів в Україні у наш час.

Результати дослідження. За своєю сутністю житлово-орендне кооперативне товариство є об'єднанням громадян з метою оренди житлових приміщень та надання житлової площі у цих будинках в оренду своїм пайовикам. Членами такого товариства є переважно не власники, а орендарі житла. Хоча, слід зазначити, що в Англії, Німеччині кооперативне житло у деяких товариствах здається в оренду з правом поступового викупу. У більш широкому аспекті розгляду житлово-орендне товариство займається також створенням таких житлових умов, які відповідають потребам учасників цього кооперативу. Мова йде насамперед про поточний (а іноді й капітальний) ремонт житлового фонду, догляд за прилеглими

територіями та їх розвиток (наприклад, будівництво дитячих та спортивних майданчиків), організацію надання комунальних та інших пов'язаних із проживанням у певному будинку побутових послуг.

Орендна кооперація здатна істотно і позитивно впливати на розвиток місцевої громади, якісно змінити рівень життя її членів. Відповідно до основоположних принципів кооперативного руху – демократії, солідарності, спільного внеску, співпраці заради спільного добробуту, самопомоги – вона спрямована, в першу чергу, на малозабезпечені та соціально не захищені верстви населення. У європейських країнах учасниками таких товариств є також самотні літні люди, члени неповних сімей, люди з особливими потребами, студенти, молоді сім'ї з маленькими дітьми.

Функціонування житлово-орендних кооперативних товариств покликане, передусім, вирішити проблему забезпечення доступним житлом, яке б відповідало потребам мешканців. Діяльність таких кооперативних товариств опосередковано спрямована на зменшення соціального напруження у суспільстві, покращання умов, рівня життя та добробуту населення.

Залежно від поставлених цілей та потреб учасників житлово-орендний кооператив можна розглядати як:

- форму управління житловим фондом, а саме як альтернативу об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у тих випадках, коли воно є неефективним або фінансово недоступним (відомо, що організація ОСББ у новобудовах є значно дешевшою і доступнішою через менші вхідні поточні витрати у той час, коли у будинках із високим ступенем зносу такі витрати окупуюються набагато пізніше і в абсолютному вимірі є значно більшими);

- спосіб вирішення житлової проблеми, а саме як створення та надання в оренду соціального житла, як це відбувалось в Англії у 60–70-х роках ХХ ст. за сприяння держави (в рамках спеціальних проектів для малозабезпечених та соціально не захищених верств населення);

- засіб вирішення соціальних і побутових проблем (за рахунок розвитку комунальної інфраструктури та покращання якості життя місцевої громади);

- нову форму організації житла в певних умовах (наприклад, у регіонах із населенням, яке динамічно зростає навколо великого промислового підприємства).

Перевагами орендних кооперативних товариств є такі: порівняно низька орендна плата (включає в себе лише членські внески, витрати на утримання житла і оплату основних послуг; не включає прибуток власника, як при оренді житла на ринку), колективна участь у покращанні житлових умов (ремонт, реконструкція, надання послуг), перспективи довгострокової оренди (члени орендного кооперативу винаймають житло переважно з таких міркувань), участь у житті місцевої громади та можливість організації самоуправління (покращання умов проживання, спільне управління, розвиток) та ін. Успішними результатами функціонування орендних кооперативних товариств у зарубіжних країнах є так звані «зразкові будинки» (за критерієм облаштованості, наявності комунікацій, чистоти, комфорту, порядку та безпеки проживання), обладнані додатковими елементами інфраструктури (кімнати відпочинку, пральні, паркін-

ги, спортивні майданчики), які функціонують на основі ефективного використання ресурсів і умови життя в яких постійно покращуються відповідно до потреб мешканців.

Важливим аспектом розгляду сутності житлово-орендних кооперативів є організаційно-економічний. Він стосується, передусім, фінансового механізму забезпечення їх діяльності, державної підтримки та регулювання їх функціонування, чіткої регламентації питань власності.

Історія розвитку житлово-орендних кооперативів, а також досвід їх функціонування як в Україні, так і за кордоном переконливо свідчать, що державна підтримка є надзвичайно важливою. Вона повинна бути реалізованою у таких напрямках:

- створення умов для пільгового кредитування житлово-орендних кооперативів (розмір ставки 2–4% і надання кредиту у розмірі 80–90% від вартості житла; можливість отримання фіскальних пільг, права на звільнення від сплати податку на нерухомість тощо);

- створення відповідної нормативно-правової бази, яка б регламентувала всі аспекти діяльності житлово-орендних кооперативів (поправки до житлового та господарського кодексу, які б стосувалися житлово-будівельних і житлово-орендних товариств; як приклад у цій сфері доцільно орієнтуватись на досвід нормативно-правових реформ Великобританії);

- включення житлово-орендних кооперативів до загальнодержавних планів (проектів, програм, стратегій) розвитку житлового будівництва (зокрема, надання фінансової допомоги новоствореним житлово-орендним кооперативам, а також організація заходів із навчання персоналу для таких товариств, популяризація житлово-орендної кооперації серед молоді та соціально не захищених верств населення силами спеціалізованих державних служб на місцях).

Питання власності завжди знаходяться в основі усіх відносин, які складаються навколо нерухомого майна. Таким чином, розглядаючи природу та механізм функціонування житлово-орендних кооперативних товариств, необхідно зазначити, що у наш час орендовані житлові приміщення знаходяться у власності кооперативу. Члени кооперативу мають право у ньому проживати, брати участь в управлінні, розвитку; у деяких країнах – поступово повністю викупити кооперативне житло. Крім того, частку у житлово-орендному кооперативі можна успадкувати, проте не можна продати (як варіант пропонується виплата спадкоємцю паю у грошовій формі). Статутами деяких житлово-орендних кооперативів передбачається, що зміна місця проживання тягне за собою виплату члену кооперативу його паю і виключення його зі складу членів кооперативу. Це пояснюється колективною формою власності на житло у такому виді кооперативного товариства.

Сучасний розвиток орендних кооперативів спирається на попередній успішний досвід роботи таких об'єднань у Німеччині, Нідерландах, Франції, Великобританії та інших країнах. Показовим у цьому аспекті є приклад Німеччини, де наприкінці XIX ст. таким чином було вирішено проблему забезпечення житлом постійно зростаючої чисельності робітників промислових підприємств у Берліні. Зараз такі кооперативи створюються для забезпечення соціальним та доступним житлом переважно у

Східній та Південній Німеччині на потребу місцевої громади та залежно від локальних умов розвитку регіону.

Якщо говорити про успішні приклади житлово-орендних кооперативів у ХХ ст., то варто згадати Великобританію, де було створено всі умови для їх ефективного розвитку. Мова йде насамперед про конструктивну участь держави у процесах відновлення житлової кооперації після Другої світової війни. Це знаходило свій прояв у тому, що, по-перше, кооперативи надавали житло в оренду із правом поступового викупу (що створювало додаткові мотиви у населення до участі у таких товариствах); по-друге, для підвищення ефективності використання державної фінансової допомоги було створено Житлову корпорацію [3], яка виконувала функції розподілу державних коштів відповідно до потреб тих суб'єктів ринку (зокрема кооперативів), яким вони були призначені; по-третє, для подальшого якісного розвитку житлової кооперації було прийнято житловий закон і типовий статут житлової асоціації (важливим здобутком закону стало те, що він передбачав незворотну фінансову допомогу для некомерційних житлових проектів [3]).

Україна також має досвід створення та функціонування житлово-орендних кооперативів. У 20-х роках ХХ ст. такі кооперативні товариства створювались на основі Постанови «Про житлову кооперацію» і мали дві важливі цілі: якісна реконструкція (відбудова) існуючих житлових фондів та забезпечення житлом робітників промислових підприємств. У той час у великих промислових містах – Києві, Одесі, Харкові, Катеринославі (нині – Дніпропетровськ), Кременчуці, Зінов'євську (нині Кіровоград) – утворювались житлово-орендні кооперативні товариства з метою використання муніципалізованих домоволодінь, які надавались в оренду місцевими органами влади. Такі товариства мали право: 1) орендувати муніципалізовані домоволодіння, в яких проживали члени товариства, на термін до 12 років з правом переважаючого поновлення договору оренди; 2) користуватись усією житловою площею домоволодіння шляхом надання її своїм членам для проживання; 3) організовувати для користування учасників товариства і членів їхніх сімей їдальні, пральні та інші подібні заклади. Органами управління такими товариствами були: загальні збори учасників і правління, яке обиралося загальними зборами. Кошти (майно) житлово-орендного кооперативного товариства утворювались із вступних і пайових внесків від квартирної плати і орендної плати за нежитлові приміщення, із внесків на паливо (у будинках, обладнаних центральним опаленням) та інших надходжень. Цим товариствам дозволялося здавати нежитлові приміщення у суборенду [1]. У 1937 р. було прийнято закон, відповідно до якого весь житловий фонд було оголошено державною власністю і таким чином було ліквідовано житлово-орендні кооперативні товариства. Будинки, які знаходились у їх користуванні, було передано в управління місцевих рад і державних підприємств. Відтак, житлова кооперація могла існувати лише у формі житлово-будівельного кооперативу [2].

У наш час в Україні відсутня практика організації та функціонування орендних кооперативів. Це пояснюється багатьма причинами, зокрема такими: відсутність у населення докладної інформації про такі можливості задоволення власних потреб; функціонування орендних коопера-

тивів не закріплене належним чином законодавчо, що створює низку проблем при їх започаткуванні та експлуатації житлових фондів; у суспільстві не закріпилось розуміння того, що довгострокова оренда може бути гідною альтернативою ринковій оренді через більш якісні умови життя, нижчу оплату тощо.

Провідні науковці, які займаються дослідженнями питань житлової кооперації [3; 4], зазначають, що, по суті, основними причинами застою у розвитку української житлово-будівельної кооперації є майже повна відсутність її кредитування та недосконале житлове та кооперативне законодавство. Таким чином, житлово-орендні кооперативи у вітчизняній практиці відсутні.

Висновки. У сучасних соціально-економічних умовах розвитку України, на думку автора, орендні кооперативи мають великий потенціал, адже здатні вирішити ряд гострих суспільних проблем, з якими не впоралася держава: забезпечення соціальним житлом, покращання умов проживання (стосується першочергово мешканців гуртожитків і комунальних квартир), розвиток місцевої комунальної інфраструктури.

Враховуючи зазначене вище, слід наголосити на тому, що житлово-орендні кооперативи можуть розвиватись лише на основі доступного та ефективного механізму фінансування та чіткої регламентації правового поля їх діяльності, зокрема, надійного захисту і гарантій прав власності. Досвід зарубіжних країн свідчить, що житлово-орендні кооперативи виникають і розвиваються там, де є доступні умови отримання довгострокового кредиту, існує сприятливе правове поле (відповідні законодавчі норми) та належним чином (з боку місцевої влади) підтримано ініціативу громади. Така ремарка доречна з огляду на те, що житловий фонд перебуває у власності житлово-орендних кооперативів і фінансується переважно за його кошти.

У підсумку слід зазначити, що практику започаткування житлово-орендних кооперативів необхідно відновити і, спираючись на окремі аспекти зарубіжного досвіду, поширювати та розвивати. Діяльність таких товариств здатна якісно покращити умови та рівень життя населення України через співробітництво та спільні зусилля. У зв'язку з цим слід наголосити на необхідності поширення поінформованості про житлово-орендні кооперативи та її перспективи в органах влади на місцях, громадських організаціях, об'єднаннях громадян.

Список використаної літератури

1. Орлов М.А. Жилищно-кооперативные товарищества: история возникновения управляющих организаций в России [Электронный ресурс] / М.А. Орлов. – Режим доступа: <http://lawfirm.ru/article/index.php?id=687>
2. Семина Т.А. Жилищно-правовая проблема и развитие жилищного законодательства Российской Федерации / Т.А. Семина // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 3–4. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_12_1.htm
3. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації у Великобританії / А. Пантелеймоненко // ВІСТІ ЦССТУ. Діловий випуск. – 2012. – № 9. – С. 3–8.
4. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні / А. Пантелеймоненко // ВІСТІ ЦССТУ. Діловий випуск. – 2011. – № 43. – С. 1–8.

В статье рассмотрены сущность и механизм функционирования жилищно-арендных кооперативных товариществ. Проанализирован зарубежный опыт формирования и развития жилищно-арендных кооперативов. Автор уделил особое внимание финансовому механизму обеспечения деятельности жилищно-арендных кооперативов и социальному эффекту их функционирования.

Ключевые слова: жилищная кооперация, жилищно-арендный кооператив, объединение совладельцев многоквартирного дома.

The essence and the mechanism of rental co-operatives functioning are considered in the article. International experience of rental co-operatives formation and development was analyzed. Author paid particular attention to the financial mechanism for the activities of rental co-operatives and to social effect of their functioning.

Key words: housing co-operation, rental co-operative, association of apartment house owners.

Надійшло 15.02.2013.

УДК 336.01

І.М. Бурденко

ЛІКВІДНІСТЬ РИНКУ ПОХІДНИХ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ: ПІДХОДИ ДО ЇЇ СУТНОСТІ

Розглянуто основні підходи до сутності ліквідності ринку, зокрема статистичний і теорії мікроструктури ринку. Надано характеристику основним ознакам ліквідності ринку: швидкість укладання угоди, обсяг угод, мінімальний ефект впливу на ціни, мінімальні транзакційні витрати. Особливу увагу було приділено характеристиці аспектів ліквідності ринку з точки зору теорії ринкової мікроструктури.

Ключові слова: ліквідність ринку, мікроструктура ринку, ринок похідних фінансових інструментів, транзакційні витрати, бід-аск спред, глибина, пружність, щільність.

Постановка проблеми. Найчастіше ліквідність ринку сприймається його учасниками як належне. Однак час від часу ліквідність демонструє свою нестійку природу найдраматичнішим чином. Наприклад, у жовтні 1997 р. спостерігався крах фондових ринків по усьому світу; у наступному році – азієцька та російська фінансові кризи. Події свідчили про несподіване зникнення ліквідності на багатьох основних фінансових ринках усього світу з негативними наслідками для нормального функціонування фінансової системи і, можливо, економіки в цілому цих країн.

Ліквідність завжди була у центрі уваги учасників фінансового ринку. Однак вона стала предметом наукового дослідження тільки в останні кілька років. Однією із причин такого явища стала відсутність єдиного визначення ринкової ліквідності та складність її вимірювання. Крім того, автори зіткнулися з проблемою: які саме вимірники використовувати для розрахунку та прогнозування ринкової ліквідності? Через багатомірність характеристик ринкової ліквідності не існує єдиних вимірників, які дозволяють охопити усі аспекти ліквідності.