

Література:

1. Бурдонова О. Ю. Податковий контроль в Україні: сучасний стан і перспективи розвитку / О. Ю. Бурдонова [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://ndi-fp.asta.edu.ua>.
2. Маринів Н. А. Податкова перевірка як організаційно-правова форма реалізації податкового контролю: автореф. дис. канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 „Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право” // Н. А. Маринів. – Харків, 2007. – 21 с.
3. ПКУ № 2755-VI від 02 груд. 2010 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
4. Податкові перевірки [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://www.dtkk.com.ua>.
5. Шевчук О.Д. Особливості податкового контролю в Україні / Шевчук О.Д., Деркач Д.С. // [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://www.nbu.gov.ua>.

УДК 347.453.3.009.11:365

ЖИТЛОВО-ОРЕНДНІ КООПЕРАТИВИ ЯК МОЖЛИВИЙ МЕХАНІЗМ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ

Литвин О.Ю., ст. викладач

Полтавська державна аграрна академія

Розглянуто основні проблеми, що виникають при створенні житлово-орендних кооперативів. Здійснено аналіз останніх досліджень і публікацій, присвячених названій темі. Акцентовано увагу на необхідності широкого інформування населення про великий потенціал житлово-орендних кооперативів та позитивний досвід їх діяльності за кордоном.

The article analyses the principal problems of development housing-rent cooperatives, principles and mechanisms of functioning the system. The article analyses some publication dedicated to the study of this problem. The attention is focused on the possibility circulation information about housing-rent cooperatives, using of positive experience.

Постановка проблеми. З початку фінансово-економічної кризи, в Україні спостерігається суттєве падіння обсягів житлового будівництва. Різке зменшення доходів призводить до того, що населення швидко зубожіє. За статистикою ООН за межею бідності в Україні у 2011 р. перебувало 78 % громадян [1, с. 103]. Усі перераховані вище проблеми зводяться до одного результату - недоступності якісного житла для більшості українців. Ця обставина спонукає до пошуку шляхів вирішення житлової проблеми України. Як варіант її вирішення можна запропонувати механізм житлово-орендної кооперації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досліджень, присвячених названій темі, небагато. Слід згадати праці Т. Білобрової [2], яка звернула увагу на великий потенціал житлово-орендної кооперації, А. Пантелеймоненка [3, 4], що здійснив аналіз становлення та розвитку житлової кооперації у Великій Британії та Німеччині. Висвітлюють успішний досвід функціонування житлово-орендних кооперативів в УСРР у 1920-х рр. О. Мовчан [5] та С. Гладкий [6]. Однак діяльність житлово-орендних кооперативів ще вивчена недостатньо, не має ґрунтового узагальнення і глибокого аналізу з боку вітчизняних науковців. Саме це й визначає актуальність даної статті.

Постановка завдання. Автор вбачає, що найважливішим завданням даної наукової публікації є аналіз діяльності житлово-орендних кооперативів для пошуку можливостей щодо їх започаткування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. За своєю сутністю, житлово-орендний кооператив є об'єднанням громадян з метою оренди житлових приміщень (будинків, або їх частин) та надання житлової площі (квартир чи кімнат) у цих будинках в оренду своїм пайовикам. Основні характеристики житлово-орендних кооперативів наведено у табл. 1.

Таблиця 1

Основні характеристики житлово-орендних кооперативів

Показник	Характеристика
Мета діяльності	Оренда житлових приміщень та надання житлової площі своїм членам (пайовикам), створення нормальних умов для проживання
Члени	Орендарі (не власники)
Соціальна база	Малозабезпечені, соціально незахищені верстви населення, самотні літні люди, члени неповних сімей, люди з особливими потребами, студенти, молодь.
Порядок створення та функціонування	Кооператив повинен бути юридичною особою, мати печатку, розрахунковий рахунок. Його діяльність повинна регулюватися статутом.

Джерело [2, с. 302; 5, с. 249].

Членами кооперативу є не власники житла, а ті громадяни, що бажають взяти його в оренду. Крім питань оренди, кооператив займається створенням належних житлових умов. Мова йде, насамперед, про поточний (а, при потребі, й капітальний) ремонт житлового фонду, облаштування прибудинкових територій (наприклад, будівництво дитячих та спортивних майданчиків, автомобільної стоянки), організацію надання комунальних та інших, пов'язаних із проживанням у будинку, послуг. Орендна кооперація здатна істотно і позитивно впливати на розвиток місцевої громади, якісно змінити рівень життя її членів. Вона спрямована, в першу чергу, на малозабезпечені та соціально незахищені верстви населення. У європейських країнах учасниками таких товариств є також самотні літні люди, члени неповних сімей, люди з особливими потребами, студенти [2, с. 303].

Дослідники переконані, що можливість сплачувати орендну плату за квартиру і комунальні платежі для більшості домогосподарств є більш реальною, ніж оплата придбання житла відразу. За даними вибіркового обстеження домогосподарств, витрати малозабезпечених сімей на придбання найнеобхідніших продовольчих і непродовольчих товарів загалом можуть становити до 85% сукупного сімейного доходу, що практично унеможливило придбання ними будь-якого житла [7, с. 33]. Таким чином, діяльність житлово-орендних кооперативів покликана вирішити проблему забезпечення доступним житлом, яке б відповідало потребам мешканців, і спрямована на зменшення соціальної напруги у суспільстві, покращення умов, рівня життя та добробуту населення.

З метою започаткування та стимулювання розвитку таких кооперативів, доцільно застосувати наступні моделі житлово-орендних кооперативів (що враховують специфіку різних груп населення – членів кооперативу).

1. «Загальна», або «універсальна» модель (для будь-яких професійних, соціальних, вікових груп).
2. Модель «студентського» житлово-орендного кооперативу.
3. Модель житлово-орендного кооперативу для людей похилого віку –

власників аварійного житла.

Схема функціонування кооперативу «загальної» моделі може виглядати наступним чином. Перший етап. Місцева влада передає у користування зазначеному кооперативу будинок. Це може бути, наприклад, гуртожиток заводу чи професійно-технічного училища, інша будівля. (Іноді, трапляється так, що підприємства, які перестали працювати, віддають об'єкти соціальної інфраструктури на баланс органів місцевої влади. Останні, не маючи необхідних коштів для утримання, не знають, що робити з такими об'єктами).

Другий етап. Члени житлово-орендного кооперативу сплачують кошти органу місцевої влади за проживання. (Кошти за комунальні послуги сплачуються окремо, і тут не враховуються). Місцева влада накопичивши ресурси, вкладає їх у будівництво «соціальних» будинків. (Будинки з дешевою собівартістю житла, не в центральних районах міста, з 1-2 кімнатними квартирами невеликої площі.)

Третій етап. Після введення в експлуатацію, ці будинки передаються новоутвореним житлово-орендним кооперативам.

Фінансова сторона питання, на прикладі обласного центру - м. Полтави, виглядає так. Вартість оренди однокімнатної квартири становить від 1200 до 3500 грн., у середньому 1500 грн. Якщо місцева влада встановила б вартість оренди для членів житлово-орендного кооперативу на 20 % нижчу за ринкову, тобто 1200 грн., то це була б мінімальна ставка на ринку комерційної оренди. Один 100 квартирний будинок (тільки однокімнатні квартири) міг би приносити 120 тис. грн. доходу щомісячно. Собівартість 1 м. кв. житлової площі становить, у середньому, 3000 грн. - за неофіційними даними представника будівельної компанії. Отримати точну офіційну інформацію, на жаль, надзвичайно складно. Зазначеної суми у 120 тис. було би достатньо для того, щоб фінансувати будівництво однієї однокімнатної квартири (площею 30-32 кв. м. із 30 % прибутком для будівельної компанії) на місяць. Тобто, від роботи одного 100 квартирного будинку, що експлуатується житлово-орендним кооперативом, можна щомісячно отримати кошти для покращення умов проживання ще однієї сім'ї.

«Студентський» житлово-орендний кооператив створюється за участі органів місцевої влади (надає приміщення, вирішує організаційні питання) та вищого навчального закладу (студенти, що потребують житло, стають членами кооперативу). Житлово-орендні кооперативи на базі університетів вже багато років успішно працюють у Німеччині. На жаль, аналогічна практика в Україні повністю відсутня. Модель утворення житлово-орендного кооперативу для людей що проживають в аварійних та ветхих будинках може виглядати таким чином.

Перший етап. Місцева влада допомагає створити орендний кооператив і передає йому у користування будинок. Людей, що проживали в аварійних приміщеннях, тимчасово переселяють туди. При цьому кооператив допомагає перевезти майно, занести і розставити меблі, оформити необхідні документи, зменшити проблеми при здійсненні платежів тощо. Слід зазначити, що звичайна практика купівлі квартир забудовником у інших районах міста, тут може не спрацювати, враховуючи контингент (люди переважно, похилого віку, пільгові категорії населення), та місце розташування їхнього попере-

днього житла (центральна частина міст, розвинена інфраструктура, поруч лікарні, парки, сквери і т. ін.) Досвід показує, що примусове відселення може викликати протести, скарги, судові позови.

Другий етап. Земельна ділянку із старими будівлями (як правило, це центральні райони міста, де земля надзвичайно дорога) продають за комерційною ціною. Фірма-забудовник бере на себе зобов'язання знести старе житло, збудувати нове (як правило дороге, елітне), але при цьому забезпечити колишніх мешканців малометражним, «соціальним» житлом. Будується окремий під'їзд, або, навіть, будинок. Для обслуговування жителів такого будинку, на першому поверсі (використовуючи досвід житлово-орендних кооперативів США) слід передбачити приміщення для аптеки, амбулаторії сімейної медицини, магазину, перукарні. Місцева влада слідкує за дотриманням всіх умов договору.

Члени житлово-орендного кооперативу сплачують кошти органу місцевої влади за проживання. Накопичені ресурси вкладаються у будівництво «соціального» будинку.

Третій етап. Через 1,5-2 роки мешканці повертаються у нові квартири, побудовані на місці їх старого, аварійного житла. Житлово-орендний кооператив припиняє свою роботу, а муніципальне житло проходить новий цикл використання, шляхом створення житлово-орендних кооперативів для інших людей, що проживають у аварійних будинках.

Висновки. Дослідивши різні аспекти роботи житлово-орендних кооперативів, можна стверджувати, що їх діяльність може бути одним із можливих механізмів вирішення гострої житлової проблеми в Україні. Дана наукова робота акцентує увагу представників органів державної влади, науковців, громадськості на необхідності широкого інформування населення про великий потенціал житлово-орендних кооперативів та позитивний досвід їх функціонування за кордоном.

Література:

1. 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.
2. Білоброва Т.О. Розвиток орендної кооперації як спосіб вирішення житлових проблем в Україні / Т. О. Білоброва // Міжнародний кооперативний рух: генезис та тенденції сучасного розвитку: міжнар. наук.–практ. конф., 16–17 лют. 2012 р.: тези доп. – П., 2012. С. 302–305.
3. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації / А. Пантелеймоненко // Німеччини зб. наук. праць Хмельницького кооперативного торгівельно-економічного інституту. Економічні науки. – 2011. – № 2. – С.187–201.
4. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації у Великобританії / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2012. – № 9. – С. 3–8.
5. 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.
6. Гладкий С. О. Кооперативне законодавство УСРР 1920–х років як явище правової реальності : [монографія] / С. О. Гладкий. – Полтава : РВВ ПУЕТ, 2010. – 522 с.
7. Махортов Ю. О. Реформування ЖКГ та соціальна політика держави із захисту населення / Ю. О. Махортов // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 9. – С. 30–34.