

- ТОВ «Август Трейд», 2012. – 559 с.
7. Ткаченко Т. І. Сталий розвиток туризму: теорія, методологія, реалії бізнесу : монографія / Тетяна Іванівна Ткаченко. – 2-ге вид., випр. і допов. – К. : Київ. нац. торг-екон. ун-т, 2009. – 463 с.
  8. Україна: конкурування в світовій економіці – Стратегії успіху / Агентство США з міжнародного розвитку USAID UKRANE. – К. : [б. в.], 2005. – 172 с.
  9. Устименко Л. М. Історія туризму : навч. посіб. / Устименко Л. М., Афанасьєв І. Ю. – К. : Альтерпрес, 2005. – 320 с.
  10. Холлвей Дж. Туристический бизнес : пер. с 7-го англ. изд. / Холлвей Дж., Тейлор Н. – К. : Знання, 2007. – 798 с.
  11. ЦПБ NewBiznet «Бізнес-проект розвитку санаторію “Прикарпатська Ватра”». – [б. м.], 2011. – 152 с.
  12. Школа І. М. Менеджмент туристичної індустрії : навч. посіб. / Школа І. М. – Чернівці : [б. в.], 2003. – 662 с.
  13. Бондаренко М. П. Туристичний сектор економіки України: реалії та перспективи / Бондаренко М. П. // Економіка і прогнозування / науковий журнал; Ін-т екон. та прогнозув. НАН України. – 2011. – № 1. – С 104–119.
  14. Кондратенко О. О. Аналіз потоків клієнтів на ринку туристичних послуг України напередодні визначних спортивних подій / Кондратенко О. О., Свердло Т. О. // Зовнішня торгівля: право, економіка, фінанси. – 2012. – № 3. – С. 198–204.
  15. База «Регіональна статистика» Головне управління статистики у Львівській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2006p/dialog/statfile1\\_g.asp](http://database.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2006p/dialog/statfile1_g.asp). – Назва з екрана.
  16. Державна служба статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Назва з екрана.
  17. Міністерство культури і туризму України «Підсумки туристичного сезону 2009 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mincult.kmu.gov.ua/mincult/uk/publish/article/225433;jsessionid=0D83FF45195E032487951CE94852260C>. – Назва з екрана.
  18. Міністерство культури і туризму України «Проблеми та перспективи розвитку туризму в Україні на сучасному етапі» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mincult.kmu.gov.ua/mincult/uk/publish/article/183853;jsessionid=CBACCE6697D400A116E060EE2C513F8C>. – Назва з екрана.
  19. The Travel & Tourism Competitiveness Report 2011 World Economic Forum. – Geneva : [s. l.], 2011. – 501 с.
  20. Travel & Tourism Economic Impact 2012 Ukraine / World Travel & Tourism Council. – London : [s. l.], 2012. – 24 с.

УДК 354:332.834

## ПРИНЦИП ДІЯЛЬНОСТІ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ: ВІТЧИЗНЯНИЙ І ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

О. А. Тимофєєва

В Україні створюються та функціонують такі суб'єкти господарювання як житлово-будівельні кооперативи. Вони створюються з метою будівництва житлової нерухомості. Інституційний аспект щодо житлово-будівельних кооперативів має ряд суперечностей, зокрема, це стосується нормативно-правових актів України. Крім того, існують досі не вирішені питання у відносинах між учасниками

будівництва житлової нерухомості. З огляду на невизначеність прав і обов'язків учасників ринку будівництва житлової нерухомості під час використання моделі житлово-будівельних кооперативів необхідно, щоб держава як основний регулятор взаємовідносин на ринку будівництва житла контролювала цей процес. Втручання держави необхідне тому що ця модель будівництва житла набирає популярності

серед населення, а результатом використання цієї моделі є непоодинокі випадки навмисного та ненавмисного шахрайства проти членів житлово-будівельних кооперативів.

Питанню функціонування та використання житлово-будівельних кооперативів за останній час було присвячено багато статей і публікацій як науковців так і фахівців ринку житлової нерухомості. Окремі аспекти цього питання розглянуто в працях А. Пантелеймоненка, Н. Доценко-Белоус, Я. Карп'яка, А. Драбовського та ін. Однак питання участі та контролю діяльності, функціонування житлово-будівельних кооперативів держави необхідно досліджувати.

Метою статті є аналіз діяльності житлово-будівельних кооперативів закордоном, зокрема пострадянських країнах, які є найбільш подібними до України за ментальністю, економічним розвитком і виділення основних способів удосконалення діяльності, функціонування житлово-будівельних кооперативів в Україні з метою захисту прав менш захищених учасників ринку будівництва житлової нерухомості, а саме членів кооперативу.

Житлово-будівельні кооперативи за радянських часів були розповсюдженою схемою забезпечення житлом громадян країни. Найбільше житлово-будівельні кооперативи створювали у великих містах і обов'язково за участю державних організацій, підприємств або творчих союзів. Специфіка функціонування житлово-будівельних кооперативів створених за радянських часів, полягає у такому:

- Нерухомість, яку можна було отримати через вступ до житлово-будівельного кооперативу була виключно об'єктом первинного ринку нерухомості. Тобто за цією моделлю створювалося тільки нове житло. Для отримання житла на вторинному ринку нерухомості схему житлово-будівельних кооперативів не використовували.

- Члени житлово-будівельного кооперативу після завершення будівництва отримували ордер на квартиру, але не право власності. Оскільки як за радянських часів усе житло перебувало виключно у державній власності, питання прав власності на об'єкт будівництва не виникало взагалі.

- 100% вартості квартири можна було виплачувати протягом 15 років. Відсутність поняття прав власності за радянських часів і сто відсотковий контроль діяльності житлово-будівельного кооперативу державою надавало можливість існування довгострокових відносин між учасниками будівництва житлової нерухомості, в даному випадку довгостроковому кредитуванню.

- Кошти на будівництво об'єкта нерухомості виділялися з державного бюджету. Повернення цих коштів відбувалося так: члени житлово-будівельного кооперативу при вступі сплачували частину вартості квартири, а решту вартості – протягом визначеного часу. Саме так поверталися кошти до державного бюджету. Ризики нестачі коштів та зупинка будівництва житла не існували взагалі.

Вищеперераховані принципи були основними критеріями успішного існування та функціонування житлово-будівельних кооперативів, як вдалої та безпечної схеми для забезпечення населення країни житловою нерухомістю. Відродження права приватної власності та участі на ринку створення житла комерційних структур спричинило виникнення нових алгоритмів дій і взаємовідносин між учасниками ринку нерухомості, змінилася основна сутність житлово-будівельних кооперативів.

На наш погляд, цікавим є аналіз визначення житлово-будівельних кооперативів в Росії. Згідно зі ст. 110 Житлового кодексу Російської Федерації, житлові та житлово-будівельні кооперативи визнаються добровільними об'єднаннями громадян і (або) юридичних осіб на основі членства в цілях задоволення потреб громадян у житлі, а також управління житловими та нежитловими приміщеннями в кооперативному будинку. Члени житлового кооперативу своїми засобами (коштами) беруть участь у придбанні, реконструкції і подальшому утриманні багатоквартирного будинку [2]. В цьому трактуванні немає чіткого визначення, на яких ринках (первинному чи вторинному) можна використовувати об'єднання громадян, а також для яких саме цілей житлово-будівельні кооперативи створюються. Трактувати поняття «задоволення

потреб громадян в житлі» можна по різному, тому останнім часом у Росії набуло розповсюдження використання житлово-будівельних кооперативів для придбання житла на вторинному ринку нерухомості. Основними відмінностями алгоритму використання та функціонування житлово-будівельних кооперативів в Росії можна виокремити таке:

✓ житлові-будівельні кооперативи використовуються як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. На первинному ринку нерухомості – для створення, на вторинному – для придбання існуючого житла;

✓ член кооперативу стає власником житла після слати 100 % паю. До виплати 100 % паю житло є власністю житлово-будівельного кооперативу.

- Кошти на будівництво та придбання житла вносяться пайовими частинами члени кооперативу. У разі будівництва житла – протягом усіх етапів будівництва. У випадку придбання житла на вторинному ринку нерухомості схема виглядає так: 10 % вартості бажаного житла вносяться для вступу в житлово-будівельний кооператив з метою подальшого накопичення грошових коштів. Після накопичення понад 40 % вартості житла члену кооперативу надається позика у розмірі недостатньої суми вартості житла. Член житлово-будівельного кооперативу зобов'язаний протягом домовленого строку повернути позикову суму під визначені відсотки.

Можна зробити висновок, що в такому вигляді житлово-будівельний кооператив більш схожий на кредитну спілку, а не на інструмент будівництва нового житла для громадян країни. Хоча використання житлово-будівельного кооперативу для таких цілей не суперечить чинному законодавству Росії.

Основними нормативними документами, якими регламентується діяльність житлово-будівельних кооперативів в Росії, є: розділ 5 Житлового кодексу Російської Федерації, Цивільний кодекс Російської Федерації, Устав кооперативу, який не повинен суперечити федеральним законам та іншим нормативним актам Росії, але дана нормативна база не є достатньою для повноцінного захисту прав членів кооперативу. Ризики, які мають члени

кооперативу під час придбання житла за допомогою житлово-будівельних кооперативів, є досить суттєвими.

По іншому розуміється визначення житлово-будівельного кооперативу та має відмінні принципи функціонування в Чехії. Поняття в цій країні настільки трансформувалося, що від житлово-будівельного кооперативу залишилася лише назва. Основною метою створення житлово-будівельного кооперативу в Чехії є оренда житла на вторинному ринку нерухомості. Будівництво нового житла за допомогою житлово-будівельних кооперативів у цій країні не відбувається. Схема функціонування таких кооперативів виглядає такі:

- Житлово-будівельний кооператив створюється не для будівництва та придбання житла на первинному або вторинному ринках житлової нерухомості. Член житлово-будівельного кооперативу є пайщиком кооперативного житла на вторинному ринку нерухомості. Права пайщика подібні до прав орендаря.

- Придбаний пай у кооперативі не надає права власності на житло. Поняття права власності та пай на житло в кооперативному будинку не є тотожними. Маючи пай у кооперативному будинку, член кооперативу набуває права проживання в ньому та можливості здачі свого паю в оренду. Кооперативний будинок залишається власністю кооперативу.

- Кошти на придбання житла в будинку необхідно сплачувати при вступі в кооператив у 100-відсотковому обсязі.

- Маючи пай в кооперативному будинку, член кооперативу набуває не тільки права по відношенню до будинку, але й обов'язки: додаткові витрати на утримання, ремонт загальних приміщень; витрати на покращення загальних прибудинкових територій тощо.

Ми можемо зробити висновок, що поняття та основні принципи функціонування житлово-будівельних кооперативів у Чехії докорінно відрізняються від тих, які існували ще за радянських часів.

В Україні за останній час почали відроджуватися житлово-будівельні кооперативи. Це явище було зумовлено двома суттєвими факторами:

✓ заборонаю використання інвестиційних договорів під час залучення коштів у будівництво житлової нерухомості через відсутність надійності, безпеки та прозорості договірної схеми [4];

✓ запровадження обов'язкового ліцензування фінансових послуг, пов'язаних із залученням коштів від фізичних осіб для будівництва житлової нерухомості [8, 10].

Із зазначеного вище випливає, що альтернативою на ринку створення житла стало відродження житлово-будівельних кооперативів, які найбільше схожі за основними цілями та принципами функціонування на житлово-будівельні кооперативи, які існували за радянських часів.

Згідно із Законом України «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. № 1087-IV кооператив є юридичною особою, яка добровільно об'єднує фізичних і юридичних осіб на підставі членства для ведення спільної господарської діяльності й іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних інших потреб на началах самоврядування [5].

За останній час дуже багато фахівців ринку будівництва житлової нерухомості піддавали сумнівам законність використання житлово-будівельних кооперативів для створення житлової нерухомості із залученням коштів від фізичних осіб. На нашу думку, легітимність використання цієї схеми для будівництва житлової нерухомості можна окреслити так:

• Кооператив можна трактувати як суб'єкт, тобто юридична особа. Законодавець же встановив допустимий перелік способів фінансування та інвестування житлового будівництва, але суб'єктний склад інвесторів не зачепив.

• Законодавством обмежено залучення коштів у житлове будівництво. У рамках взаємин кооперативу і його членів кошти залучаються не в будівництво, а на поповнення пайового капіталу. Будівництво ж фінансується за рахунок власних засобів житлово-будівельного кооперативу.

• Закон про кооперацію має пріоритет над нормами Закону про інвестиційну діяльність, оскільки носить спеціальний характер, що відкриває право на існування житлово-буді-

вельного кооперативу – кооперативу, що здійснює будівництво житла.

• Власником знову побудованої нерухомості спочатку стає житлово-будівельний кооператив, а покупець на правах члена здійснює викуп побудованої нерухомості.

Звідси випливає, що житлово-будівельний кооператив – це спочатку законодавчо визнаний і створений для первинного будівництва інструмент, що дозволяє реалізувати конституційне право громадян на будівництво житла або на його купівлю [9].

Зазначимо, що житлово-будівельні кооперативи в Україні на сьогодні створюються для таких цілей:

• будівництва індивідуальних будинків (котеджі);

• будівництва багатоквартирних будинків зі прибудованими нежитловими приміщеннями, у тому числі для паркування транспорту мешканців будинку.

Однак цей механізм (житлово-будівельний кооператив) створення житлової нерухомості доступний не кожному, винятком є:

• проекти, замовниками яких виступають державні (комунальні) підприємства, організації і установи [1, 6];

• проекти комплексної забудови територій, що включають будівництво не лише житла, але і комерційної нерухомості, що окремо стоїть, і соціальної інфраструктури [7].

Алгоритм створення та використання житлово-будівельних кооперативів в Україні найбільш подібний до житлово-будівельного кооперативу, який існував за радянських часів. Однак після появи приватної власності серед учасників ринку створення житлової нерухомості за допомогою цієї схеми спричинило багато суперечностей. На сьогодні діяльність житлово-будівельних кооперативів регламентується главою 5 Житлового кодексу Української РСР [3], цей документ був створений 1983 р. і суттєво не змінювався до сьогодні та Законом України «Про кооперацію».

Більш детально особливості, відмінності, подібності створення та функціонування житлово-будівельних кооперативів в Україні представлені в табл. 1.

**«Порівняння алгоритмів створення та функціонування житлово-будівельних кооперативів у пострадянських країнах»**

Показник	Радянський Союз	Росія	Чехія	Україна
Сфера використання житлово-будівельного кооперативу	Первинний ринок нерухомості	Первинний і вторинний ринок нерухомості	Вторинний ринок нерухомості	Первинний ринок нерухомості
Виникнення права власності	Державна власність	Приватна власність	Кооперативна власність	Приватна власність
Оплата паю у житлово-будівельному кооперативі	Довгострокове кредитування	Короткострокове кредитування	100 % коштів під час вступу в кооператив	Короткострокове кредитування (до завершення будівництва)
Джерела фінансування житлово-будівельного кооперативу	Державні кошти	Фізичні особи	Фізичні особи	Фізичні особи

Однак використання житлово-будівельних кооперативів в Україні пов'язане з певними ризиками для членів кооперативу, які на ринку створення житлової нерухомості є найменш захищеними. Вступаючи в житлово-будівельний кооператив, слід пам'ятати, що в разі створення житлової нерухомості громадяни мають ризики, а саме:

1. Члени житлово-будівельного кооперативу перш за все ризикують втратити житло, оскільки головною метою створення кооперативу – споруда житлового будинку, але вона може бути не досягнута з якихось причин (неможливість здобуття дозвільних документів, проблеми реалізації проекту, включаючи фінансові тощо).

2. Ризик подорожчання будівництва лягає на плечі членів кооперативу.

3. Якщо терміни будівництва зірвані з вини самого житлово-будівельного кооперативу, то перед своїми членами (фізичними особами) відповідальності керівництво кооперативу не несе. В цьому випадку з'являється ризик втрати майнових цінностей членів кооперативу у випадку шахрайства через відсутність відповідальної особи.

4. Житлово-будівельний кооператив – забудовник або Житлово-будівельний кооператив – інвестор будівництва безпосередньо не мають гарантійних зобов'язань з приводу наданих квартир перед своїми членами.

5. Контроль за фінансово-господарською діяльністю житлово-будівельного коопера-

тиву здійснює лише обрана ревізійна комісія кооперативу (або ревізор). Спеціалізований державний орган, що здійснює контроль за діяльністю житлово-будівельного кооперативу відсутній.

6. Рішення про те, яка саме квартира буде надана членові кооперативу приймають Загальні збори членів житлово-будівельного кооперативу. Це рішення потім буде підставою вселення в житлове приміщення. Отже, в разі порушення статутного порядку розподілу квартир між членами кооперативу, існує ризик виникнення суперечок між ними.

Ці ризики є істотними і впливають на захист прав і законних інтересів членів житлово-будівельного кооперативу і посилюються у декілька разів, коли органи управління житлово-будівельного кооперативу пов'язані з будівельними, інвестиційними й іншими компаніями, що беруть участь у будівництві будинку, а також коли члени житлово-будівельного кооперативу самоусуваються від участі в діяльності кооперативу.

Не обмежуючи автономність і не втручаючись у діяльність кооперативу, виникає гостра необхідність в контролі з боку держави у відносини між житлово-будівельними кооперативами та його членами, як основного гаранта конституційних прав громадян країни. А це не можливо без оновлення та вдосконалення нормативно-правової бази на рівні законів та підзаконних актів, які регламентують взаємовідносини у житлово-будівельному коопера-

тиві. Тобто необхідно чітко визначити права, обов'язки та відповідальність керівних органів житлово-будівельного кооперативу та його членів на законодавчому рівні; створення державного контролюючого органу, який буде мати права втручання в діяльність житлово-будівельних кооперативів. А саме, вимагати від керуючих органів житлово-будівельного кооперативу під час створення житла звітувати за виконану роботу. Цей державний орган також буде мати права проведення різноманітних перевірок як фінансових, так і на дотримання відповідності будівельним нормам із метою захисту прав членів кооперативу при наявності з боку останніх письмових скарг.

Зазначені вдосконалення дадуть змогу відновити успішне функціонування житлово-будівельних кооперативів в Україні. Також використавши досвід інших країн можна в майбутньому розглянути можливість використання житлово-будівельних кооперативів для довгострокового кредитування створення житла і на вторинному ринку нерухомості, для цього необхідно проводити більш детальні розвідки в цьому напрямі.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV : станом на 15 берез. 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. – Назва з екрана.
2. Житловий кодекс Російської Федерації от 29.12.2004 р. № 188-ФЗ : станом на 15 берез. 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zhilkod.ru>. – Назва з екрана.
3. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 р. № 5464-X : станом на 15 берез. 2012 р. <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>. – Назва з екрана.
4. Про інвестиційну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-ХП : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>. – Назва з екрана.
5. Про кооперацію [Електронний ресурс] : Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>. – Назва з екрана.
6. Про управління об'єктами державної власності [Електронний ресурс] : Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/185-16>. – Назва з екрана.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. – Назва з екрана.
8. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг [Електронний ресурс] : Закон України від 12.07.2001 р. 2664-III : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2664-14>. – Назва з екрана.
9. Доценко-Білоус Н. А. Стратегії фінансування будівництва / Н. А. Доценко-Білоус. – К. : Пролог, 2008. – 704 с.
10. Про затвердження Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю [Електронний ресурс] : Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24.06.2004 р. № 1225 : станом на 15 берез. 2012 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-04>. – Назва з екрана.