

**ЖИТЛОВО–БУДІВЕЛЬНІ КООПЕРАТИВИ ЯК ОСНОВА
РАДЯНСЬКОЇ МОДЕЛІ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ
В 60–80–Х Р. 20 СТ.**

**ДОРОГАНЬ Л. О. К. Е. Н., ДОЦЕНТ,
ЛИТВИН О. Ю., СТ. ВИКЛАДАЧ,
ПОЛТАВСЬКА ДЕРЖАВНА АГРАРНА АКАДЕМІЯ**

У статті розглядаються ключові аспекти розвитку житлово–будівельних кооперативів як основи радянської моделі житлової кооперації. Фокусується увага на можливості використання позитивного досвіду.

The article analyses the key aspects of development housing cooperatives as base dwelling cooperation. The attention is focused on the influence housing cooperatives on economics, and the efficiency of authority economic measures is analyzed.

Постановка проблеми у загальному вигляді. В умовах світової економічної кризи, зменшення рівня доходів населення, скорочення обсягів будівництва житлова проблема для пересічного українця постала надзвичайно гостро. Від якості житла – де людина проводить більшу частину свого життя, залежить рівень її освіти, наявність сім'ї, роботи, демографічна ситуація в країні. Одним із перспективних шляхів вирішення надзвичайно складної житлової проблеми є використання багатого досвіду радянської житлової кооперації. Це визначає важливість і актуальність даної статті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед найбільш відомих досліджень, можна відзначити праці О.Вязовой [1], М. Лебедева [1], Г.Барановської [3], Л.Макашова [4], М.Галянтич [5]. В ході дослідження використовувався історичний метод, методи аналізу різних нормативних документів, порівняння, синтезу.

Постановка завдання. Метою дослідження є узагальнення досвіду створення і функціонування житлово–будівельних кооперативів, аналіз позитивних і негативних моментів їх діяльності, пошук можливостей використання корисного досвіду. Цій темі приділяється недостатньо уваги.

Виклад основного матеріалу. Відбудова зруйнованого Великого Вітчизняною війною господарства відбувалася у надзвичайно 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 1941р., вдавалися до тактики «спаленої землі», тобто знищували за собою все, що б міг використати противник. Як наслідок, Україна в 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 1940р. Ця сума вп'ятеро перевищувала асигнування УРСР на будівництво нових заводів, фабрик, залізниць, електростанцій, шахт, радгоспів, машинно–тракторних станцій (МТС) та інших державних підприємств протягом останніх п'ятнадцяти довоєнних років. Загальна ж сума збитків, яких зазнали населення й господарство України, становили майже 1,2 трлн. крб. – 40% національного багатства. 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 чоловік залишилися без даху над головою» [7, с. 222].

Через зруйнування своїх будинків люди змушені були жити в непристосованих приміщеннях, іноді, навіть, у виритих землянках. Після страшних людських втрат, які понесла Україна в ході війни – загинуло більше 8 млн. чол. (військові втрати –2,5 млн., цивільні –5,5 млн.) населення України у 1945р. становило 29 млн. осіб [8, с. 654]. У середньому один із трьох жителів України не мав житла, а відповідно і можливості нормально жити, народжувати і виховувати дітей!

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

Причини розвитку житлової кооперації:

1. Величезна потреба у новому житлі. Мільйони людей, потребували поліпшення житлових умов, проживаючи в бараках і комуналках. 2.Закордонний досвід, який можна було в обмеженому варіанті застосувати. Житловий кооперативний рух отримав широкий розвиток в багатьох країнах (наприклад, Німеччині, Франції).

3. Зростання чисельності населення. Виросло ціле покоління дітей, народжених після Великої Вітчизняної війни.

4. Повернення з таборів після смерті І.В. Сталіна величезної маси

репресованих, які також потребували житла.

5. Нехватка державних ресурсів для будівництва житла (головними напрямками в цей час були військово – промисловий комплекс і важка промисловість).

6. Зростання доходів населення. Можливість використання заощаджень громадян для фінансування будівництва житла.

7. Збільшення рівня житлового будівництва, покращення життя населення активно використовувала радянська пропаганда для підтвердження в переваг і здобутків соціалізму.

Житлово–будівельні кооперативи створювалися у відповідності до Житлового кодексу УРСР, прийнятого Верховною Радою УРСР 30.06.1983 р., Примірного статуту житлово–будівельного кооперативу, затвердженого Постановою Ради Міністрів УРСР «Про затвердження Примірного статуту житлово–будівельного кооперативу» від 30.04.1985 р. №186, Постанови Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово–будівельного кооперативу» від 5.06.1985 р. № 228, Цивільного кодексу УРСР, інших нормативно–правових документів. ЖБК організовувалися з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирних житлових будинків (а в окремих випадках—одно та двохквартирних житлових будинків присадибного типу), та з метою експлуатації та управління цими будинками в подальшому.

Після визначення черговості складалися списки бажаючих вступити в кооператив, проводилися загальні збори, на яких приймали рішення про заснування кооперативу. Це рішення затверджувалося органами влади (виконкомом). Знову збирати загальні збори, приймали Статут кооперативу ЖБК діяли на основі Статуту прийнятого відповідно до Примірного Статуту. Статут житлово–будівельного кооперативу реєстрували в органах влади. З цього моменту кооператив набував права юридичної особи, використовував штамп і печатку із зазначенням своєї назви. На загальних зборах членів кооперативу обирали правління і ревізійну комісію, затверджували загальний кошторис будівництва житлового будинку, встановлювали розмір вступного внеску.

Одним із суттєвих недоліків радянського варіанту житлово–будівельних кооперативів було те, що будівництво будинку здійснювалося, як правило, із застосуванням типових проектів житлових будинків, не відрізнялося різноманітністю, майже не враховувалися індивідуальні побажання членів кооперативів.

Кошти житлово–будівельних кооперативів склалися із вступних внесків, пайових внесків, внесків на проведення капітального ремонту будинку, внесків на експлуатацію житлового будинку і утримання прибудинкової території [3, с. 16]. Вступні внески вносилися членами, які вступили до кооперативу до здачі будинку в експлуатацію. Розмір вступних внесків визначався загальними зборами. За рішенням загальних зборів житлово–будівельного кооперативу могли бути організовані спеціальні фонди (на благоустрій території, культурно – масову роботу серед членів кооперативу, преміювання членів правління і т. ін.).

Плата за користування тепловою та електричною, газом, водою і каналізацією в будинку кооперативному проводилася за тими ж тарифами що були встановлені для державного житлового фонду.

ЖБК мали права: отримувати у безстрокове користування земельні ділянки для будівництва житлового будинку; отримувати банківські кредити на будівництво; проводити з дозволу державного комітету по будівництву в житловому будинку покращений ремонт і встановлювати краще обладнання (за рахунок власних коштів кооперативу по додатковим кошторисам); укладати угоди, пов'язані з будівництвом, експлуатацією і ремонтом житлового будинку їх добровільному страхуванню і утриманням прибудинкової території; здавати в оренду тимчасово невикористані нежитлові приміщення; організовувати культурно – побутове обслуговування [3, с. 13–14].

Таким чином, ЖБК не тільки вирішували економічні проблеми громадян – в першу чергу забезпеченням житлом, але й вирішували фінансові питання (пов'язані з кредитуванням), побутові (ремонт, утримання прибудинкової території), соціальні (питання страхування), культурні.

ЖБК були зобов'язані: внести в банк до початку будівництва житлового будинку власні кошти в розмірі не менше тридцяти (в окремих випадках, передбачених законодавством СРСР – не менше двадцяти відсотків) кошторисної вартості будівництва житлового будинку і надвірних прибудов; зареєструвати житловий будинок в бюро технічної інвентаризації; своєчасно сплачувати внески для погашення банківського кредиту, отриманого на будівництво житлового будинку; дотримуватися єдиних правил і норм експлуатації і ремонту житлового фонду і правил користування житловими приміщеннями, утримання житлового будинку і прибудинкової території; проводити щорічні відрахування на проведення

капітального ремонту житлового будинку; своєчасно проводити ремонт житлового будинку, забезпечувати безперебійну роботу інженерного оснащення будинку і житлових приміщень, утримувати відповідним чином під'їзди, інші місця загального користування і прибудинкової території; протягом місяця після закінчення фінансового року надавати для затвердження у виконком відповідної ради звіт про фінансово – господарську діяльність за минулий рік і баланс доходів і витрат на поточний рік, затверджений загальними зборами членів кооперативу; щорічно надавати статистичну звітність за встановленою формою [3, с. 14–15].

Згідно з постановою 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 і пристрої, які знаходяться поза кооперативними будинками, незалежними від їх технічного стану прийматися безкоштовно на баланс відповідними комунальними підприємствами [4, с. 7]. Це сприяло покращенню надання комунальних послуг і збільшенню обсягів житлового будівництва, яке здійснювалося житлово–будівельними кооперативами.

Висновки. Швидкий розвиток житлово–будівельної кооперації у колишньому СРСР був викликаний системою пільг та преференцій, які існували на той час, зокрема:

1. Безперешкодне надання земельних ділянок у районах, що мають дороги, водогін, каналізацію, електропостачання відповідно до генерального плану розвитку і забудови міста.

2. ЖБК звільнялися від відшкодування вартості шкоди, завданої зеленим насадженням та майну.

3. Довгострокове кредитування. ЖБК надавався державою кредит на будівництво жилих будинків у розмірі до 60% кошторисної вартості на строк 10–15 років із погашенням рівними долями, під 0,5% річних. Кредити були цільові, і будівництво починалося з повного стовідсоткового забезпечення фінансуванням [5, с. 382].

4. Допомога держави житлово–будівельним кооперативам в експлуатації та ремонті належних їм будинків, була передбачена законодавством [6, с. 43]. Згідно з ст.139 Житлового кодексу України держава надає ЖБК допомогу в експлуатації та ремонтів будинків, які їм належить. Згідно зі статтями 139 та 187 ЖК капітальний і поточний ремонт ЖБК здійснюються силами ремонтно – будівельних організацій місцевої держадміністрації за договорами з кооперативами

за рахунок їх коштів на умовах, встановлених для ремонту будинків держжитлофонду.

Активна допомога держави, пільги та преференції, які надавалися житлово–будівельним кооперативом мали свої позитивні результати. Наприклад, у 1976 р. в УРСР було введено в експлуатацію 1 млн. 217 тис. м² загальної площі, збудованої житлово–будівельними кооперативами. [5, с. 381]. В подальшому житлове будівництво силами ЖБК нарощувало свої обсяги.

Зараз для України житлова проблема постала надзвичайно гостро. Мільйони людей потребують поліпшення житлових умов. То, можливо, є сенс для наших можновладців не тільки вигадувати і проголошувати все нові й нові варіанти та проекти забезпечення українців новим житлом, а використати позитивний досвід минулого?

Література.

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

2. Лебедев Н. История возникновения ЖСК [Електронний ресурс] / Н.А. Лебедев. – Режим доступу http://housing-alternative.com.ua/index/istorija_vozniknovenija_zhsk/0-68

3. Барановская Г.С. Примерный устав жилищно – строительного кооператива / Г.С. Барановская, Г.С. Сиволобова. – К.: Будівельник, 1998. – 48 с.

4. Макашов А. Допомога держави житлово–будівельним кооперативам / А. Макашов // Закон і бізнес.–1996.–№39.–С.7.

5. Галянтич М. К. Житлове право України / М. К Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.

6. Житловий кодекс УРСР. – К.: Велес, 2004. – 64 с.

7. Ковальчук В.М. Історія економіки та економічної думки / В.М. Ковальчук, М. В.Лазарович, М.І. Сарай. – К.: Знання, 2008. – 647 с.

8. Лановик Б. Д. Економічна історія України і світу: Підручник / Б.Д. Лановик, З.М. Матисякевич, Р.М. Матейко – К.: Вікар, 1999.