

**Міністерство освіти і науки України
Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна**

ЛИТВИН ОЛЕКСАНДР ЮРІЙОВИЧ

УДК 332.834.6:94(4)

**ТЕНДЕНЦІЇ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ РОЗВИТКУ
ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ
У КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО КООПЕРАТИВНОГО РУХУ**

Спеціальність 08.00.02 – світове господарство
і міжнародні економічні відносини

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2013

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Полтавській державній аграрній академії Міністерства аграрної політики та продовольства України.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Пантелеймоненко Андрій Олексійович,
ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет
економіки і торгівлі»,
професор кафедри економічної теорії і прикладної
економіки

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Глуценко Віктор Володимирович,
Харківський національний університет
імені В.Н. Каразіна
Міністерства освіти і науки України,
завідувач кафедри фінансів та кредиту

кандидат економічних наук
Федоришин Надія Юріївна,
Львівська комерційна академія Центральної спілки
споживчих товариств України,
в.о. доцента кафедри міжнародних економічних
відносин

Захист відбудеться 25 жовтня 2013 р. о 10 годині 00 хв. на засіданні спеціалізованої вченої ради К 64.051.25 у Харківському національному університеті імені В.Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, пл. Свободи 6.

З дисертацією можна ознайомитися у Центральній науковій бібліотеці Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, пл. Свободи, 4.

Автореферат розісланий «24» вересня 2013 р.

Учений секретар
спеціалізовано вченої ради
кандидат економічних наук, доцент

Н.І. Гончаренко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Важливим показником рівня соціально-економічного розвитку будь-якої держави є забезпеченість її громадян доступним і якісним житлом. Разом з тим, міжнародний досвід переконливо свідчить про те, що житлове питання є одним із найскладніших для вирішення, через потребу у значних фінансових ресурсах. Тому, навіть, у провідних країнах світу, розв'язання житлової проблеми потребувало значного періоду часу, а у більшості пострадянських держав цей процес триває і зараз.

До числа останніх належить Україна, де, через нестачу необхідних бюджетних коштів, існує необхідність пошуку ефективних механізмів поєднання зусиль держави з використанням потенціалу випробуваних світовою практикою різноманітних форм економічної самодопомоги громадян, для реалізації їх конституційного права на житло та гідні умови проживання. З огляду на цю обставину, перспективним для вирішення в Україні житлової проблеми є узагальнення і використання багаторічного європейського досвіду житлової кооперації.

Теоретичною та методологічною базою дослідження тенденцій і закономірностей розвитку житлової кооперації у країнах Європи стали праці відомих вітчизняних і зарубіжних економістів: С. Арбузова, В. Бородаєвського, М. Бройдо, К. Вебб, М. Гібнера, В. Глуценка, В. Гончаренка, Е. Дейненберг, С. Корнгольда, Е. Левіна, М. Мендле, А. Меркулова, П. Оравека, К. Пажитнова, А. Пантелеймоненка, В. Полтеровича, Д. Полупанова, П. Редферна, О. Розфилда, С. Семенова, О. Тихомирової, М. Туган-Барановського, І. Фаренія, Б. Феарберна, Н. Федоришин, С. Фея, Д. Хегедуса, Г. Херкнера, Б. Швана, Л. Щеглової та інших.

Належним чином оцінюючи значимість досліджень названих учених, слід зауважити, що важливі аспекти, пов'язані з узагальненням світового кооперативного досвіду щодо застосування ефективних механізмів забезпечення громадян доступним і якісним житлом, утриманням житлових будинків та прибудинкових територій, розглянуті фрагментарно, лише в окремих аспектах. При цьому, у вітчизняній економічній літературі відсутні комплексні праці, що відображають тенденції та закономірності розвитку житлової кооперації у країнах Європи. Разом з тим, саме комплексний підхід до визначення цього складного питання є важливим для реформування і розбудови житлово-будівельної та житлово-комунальної галузей економіки України.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане відповідно до плану науково-дослідних робіт Полтавської державної аграрної академії та ВНЗ Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» за темою: «Україна в міжнародному кооперативному русі: проблеми теорії і практики» (номер державної реєстрації 0112U001080). Внесок автора у межах названої теми знайшов відображення в узагальненні європейського досвіду житлової кооперації, з'ясуванні тенденцій і закономірностей її розвитку у контексті світового кооперативного руху, а, також, у розробці теоретико-методологічних засад щодо активізації розвитку в Україні різних форм житлових кооперативів.

Мета та завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є

комплексний підхід до узагальнення і аналізу європейського досвіду житлової кооперації у контексті світового кооперативного руху, і розробка науково-практичних рекомендацій щодо визначення ефективних форм житлової кооперації, перспективних до впровадження в Україні.

Для досягнення мети дослідження були поставлені такі завдання:

- визначити ступінь відображення світовою економічною думкою проблем розвитку житлової кооперації в країнах Європи та методи їх дослідження;
- дослідити теоретичні засади розвитку житлової кооперації у контексті світового кооперативного руху;
- встановити особливості та тенденції розвитку європейської житлової кооперації;
- виявити та сформулювати закономірності, що впливають на масштабність розвитку житлової кооперації в країнах Європи;
- проаналізувати та узагальнити досвід функціонування будівельно-ощадних кас в країнах Європейського Союзу і встановити стримуючі фактори щодо започаткування їх діяльності в Україні;
- визначити переваги об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – як аналогів європейських кондомініумів, запропонувати науково-теоретичне обґрунтування комплексу заходів для активізації роботи по їх створенню та підвищенню ефективності функціонування;
- узагальнити досвід діяльності житлово-орендних кооперативів в країнах Європи та розробити механізми впровадження найбільш перспективних їх моделей в Україні;
- обґрунтувати доцільність удосконалення структури вітчизняної житлової кооперації з урахуванням європейського досвіду.

Об'єктом дослідження є процес становлення і розвитку світового кооперативного руху.

Предметом дослідження є тенденції і закономірності розвитку житлової кооперації країн Європи у контексті світового кооперативного руху.

Методи дослідження. Методологічну основу дисертаційного дослідження становлять принципи системного аналізу економічних процесів, характерних для періоду становлення житлової кооперації та фундаментальні положення інституціональної економічної теорії, передусім, теорії економічних організацій (зокрема, житлових кооперативів, кондомініумів, житлових будівельно-ощадних кас). Для побудови логіки та структури роботи застосовувалися методи періодизації та структурно-логічного аналізу. Методи історико-ретроспективного, причинно-наслідкового та економіко-статистичного аналізу були основними у ході дослідження становлення, динаміки розвитку та основних тенденцій європейської житлової кооперації. Методи комплексного та системного підходу застосовувалися для розробки рекомендацій щодо використання європейського досвіду житлової кооперації в удосконаленні житлової кооперації в Україні; метод SWOT- аналізу – для з'ясування внутрішніх сильних і слабких сторін, загроз та можливостей функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Абстрактно-логічний метод, зокрема, прийоми аналогії та співставлення, індукції і дедукції, використовувався для формулювання висновків до розділів та загальних висновків.

Інформаційною базою дослідження є праці вітчизняних і зарубіжних учених, законодавчі та нормативні акти органів державної влади України з питань житлової кооперації, довідково-інформаційні видання, публікації періодичних, кооперативних та інтернет-видань, матеріали об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, річні звіти, установчі та внутрішні документи кооперативних організацій, матеріали науково-практичних конференцій та інформаційно-аналітичні матеріали науково-дослідних установ, статистична інформація Державної служби статистики України, ООН, Міжнародного кооперативного альянсу, Міжнародної організації праці, опублікована інформація комерційних банків.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у виявленні тенденцій і закономірностей розвитку житлової кооперації у країнах Європи, як складової світового кооперативного руху, обґрунтуванні об'єктивної необхідності розвитку в Україні різних її форм та розробці готових до впровадження, нових для вітчизняної практики моделей житлових кооперативів.

Основні положення, що містять елементи наукової новизни, полягають у такому:

вперше:

- розроблено концептуальні основи щодо започаткування в Україні трьох, характерних для західноєвропейської практики моделей житлово-орендних кооперативів: «загальної», або «універсальної» (для забезпечення житлом будь-яких груп населення), «студентської» (для вирішення житлової проблеми студентської молоді) та «антиаварійної» (для поліпшення житлових умов людей похилого віку, які мешкають в аварійних будинках), що є базовими для вирішення питань забезпечення людей з різних соціальних та вікових груп недорогим і якісним житлом;

- запропоновано періодизацію вітчизняних публікацій, що окреслює чотири періоди і враховує специфіку державної політики у галузі житлової кооперації: 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.), що сприяє систематизації знань і може стати основою для подальших досліджень українських та зарубіжних науковців;

удосконалено:

- організаційну структуру житлової кооперації України, що на відміну від існуючої, до якої можна віднести лише житлові кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, може бути представлена трьома важливими напрямками розвитку: житлово-будівельним (житлово-будівельні кооперативи і будівельно-ощадні каси), житлово-експлуатаційним (житловий кооператив і об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) та житлово-орендним (житлово-орендний кооператив), що дає можливість використати отримані у ході аналізу європейського досвіду результати для розробки концепції та державної програми розвитку житлової кооперації в Україні;

- понятійно-категоріальний апарат, через надання авторського визначення терміна «світовий (міжнародний) кооперативний рух», яке запропоновано розуміти як «сукупність національних кооперативних систем, представлених кооперативними

організаціями різних видів, в основу функціонування яких покладено базові принципи – самодопомога, самоуправління та самовідповідальність» і терміна «житлова кооперація» – який запропоновано трактувати 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», що дає можливість досягти єдності підходів до розуміння названих термінів;

набули подальшого розвитку:

- організаційно-економічні засади щодо впровадження в Україні європейської моделі житлових будівельно-ощадних кас, діяльність яких може базуватися на використанні кращого зарубіжного досвіду, а саме, обґрунтовано переваги таких кас (основними з яких є можливість вирішити житлову проблему для тих верств населення, які не мають доступу до банківського іпотечного кредитування і зниження вартості будівництва нового житла, завдяки наявності механізму контролю членів-інвесторів за використанням коштів), визначено фактори, що стимулюють та стримують можливість появи зазначених кас в Україні, запропоновано відповідний комплекс заходів для їх ефективного запровадження;

- концептуальні засади дослідження розвитку європейської житлової кооперації, а саме, виявлені і сформульовані закономірності, що впливають на її масштабність (до яких, передусім, слід віднести рівень гостроти житлової проблеми та механізм її вирішення у окремо взятій країні), особливості становлення і тенденції розвитку (зміцнення у провідних державах, житлові кооперативи стали надійним інструментом для забезпечення житлом молоді та осіб із низькими та середніми доходами, зростання питомої ваги квартир, збудованих за допомогою кооперативів, розширення спектру функцій житлових кооперативів, помітна активізація у країнах пострадянського простору);

- обґрунтування стратегії подальшого розвитку в Україні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (як аналогу західноєвропейського кондомініуму) із використанням SWOT- аналізу, що, зокрема, включає потенційні можливості ОСББ, передусім, щодо використання міжнародного кооперативного досвіду, отримання цільового фінансування від міжнародних організацій, співпраці з громадськими організаціями і органами державної влади та місцевого самоврядування;

- організаційно-економічні засади впровадження в Україні європейської моделі житлово-орендного кооперативу, а саме, розроблено механізм утворення «універсальної» моделі зазначеного кооперативу, причинно-наслідкову діаграму факторів, що стримують запровадження і функціонування житлово-орендних кооперативів, проведено аналіз і оцінку соціального значення та переваг таких кооперативів, запропоновано комплекс заходів для їх започаткування.

Практичне значення одержаних результатів. Основні положення дисертації, висновки та пропозиції використовуються у практичній роботі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міста Полтави, у ході підготовки та затвердження «Програми забезпечення комунальних послуг, чистоти і благоустрою Октябрського району м. Полтави у 2013 р.», «Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства Полтавської області на 2011-2014 роки»,

«Програми будівництва, реконструкції та модернізації об'єктів інфраструктури Полтавської області до 2015 року». Вони можуть бути використані у системі підготовки та перепідготовки кадрів менеджерів ОСББ вищими навчальними закладами та науково-дослідними установами. Положення дисертації використовуються постійною депутатською комісією з питань розвитку території, використання земельних ресурсів, будівництва, комунального господарства та екології Октябрської районної у місті Полтава ради VI скликання, виконавчим комітетом Октябрської районної у місті Полтава ради (довідка № 02-27/1572 від 29.11.2011 р.), Полтавською обласною радою (довідка № 01-29/294 від 14.08.2013 р.), Асоціацією підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Полтави, об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків «Полтава-Ляхова 12А» (довідка № 03-03-10 від 19.03.2010 р.), ОСББ «Оазис» (довідка № 171 від 15.06.2010 р.), ОСББ «АРТРИ» (довідка № 89 від 16.08.2011 р.), Полтавським регіональним центром досліджень і сприяння розвитку кооперації Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» (довідка № 56 від 7.12.2012 р.). Науково-методичні розробки використовуються при викладанні навчальних дисциплін «Міжнародна економіка» та «Історія економіки та економічної думки» у Полтавській державній аграрній академії (довідка № 39 від 4.02.2013 р.), при викладанні навчальних курсів «Міжнародний кооперативний рух» і «Теорія та історія кооперації» у Вищому навчальному закладі Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» (довідка № 62 від 15.02.2013 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійно виконаною працею, всі наукові результати, що викладені у цьому дослідженні та подаються на захист, отримані автором особисто. Із наукових праць, опублікованих у співавторстві, використані лише ті положення, що є результатом власних досліджень.

Апробація результатів дослідження. Результати дисертаційного дослідження обговорювалися на трьох теоретичних та трьох методичних семінарах кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії (Полтава, 2011 р., Полтава, 2012 р., Полтава, 2013 р.). Проміжні та кінцеві результати дослідження були предметом обговорення на науково-практичних конференціях, зокрема: Міжнародній науково-практичній конференції «Ринкова трансформація національної економіки: досягнення теорії та проблеми практики» (Полтава, 2010 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Міжнародний кооперативний рух: історичний досвід і сучасна практика» (Полтава, 2010 р.), науково-практичній конференції професорсько-викладацького складу Полтавської державної аграрної академії за підсумками роботи за 2009 рік (Полтава, 2010 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Культурно-цивілізаційні процеси: тенденції їх розвитку у світі та Україні» (Полтава, 2010 р.), II Міжнародній науково-практичній конференції «Ринкова трансформація національної економіки: досягнення теорії та проблеми практики» (Полтава, 2010 р.), науково-практичній конференції професорсько-викладацького складу за підсумками науково-дослідної роботи за 2010 рік (Полтава, 2011 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічна політика держави в умовах трансформаційних змін: мікро-

та макроекономічні аспекти» (Полтава, 2011 р.), IV Всеукраїнській науково-практичній конференції «Соціально-економічні трансформації в епоху глобалізації» (Полтава, 2011 р.), III Міжнародній науково-практичній конференції «Ринкова трансформація національної економіки: досягнення теорії та проблеми практики» (Полтава, 2011 р.), Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій Міжнародному року кооперативів «Міжнародний кооперативний рух: генезис та тенденції сучасного розвитку» (Полтава, 2012 р.), VIII Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні дослідження і розвиток 2012», (Болгарія, Софія 2012 р.), науково-практичній конференції професорсько-викладацького складу Полтавської державної аграрної академії за підсумками роботи за 2011 рік (Полтава, 2012 р.), IV Міжнародній науково-практичній конференції «Ринкова трансформація національної економіки: досягнення теорії та проблеми практики» (Полтава, 2012 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічна політика держави в умовах трансформаційних змін (Полтава, 2013 р.), VII Міжнародній конференції «Актуальні проблеми та перспективи розвитку економіки в умовах модернізації» (Росія, Саратов, 2013 р.), науково-практичній конференції професорсько-викладацького складу Полтавської державної аграрної академії за результатами наукових досліджень 2012 року (Полтава, 2013 р.).

Положення дисертаційного дослідження були відображені у інформаційно-аналітичному тижневику «Дзеркало тижня» (№ 2, 2012 р.), на сайті Октябрської районної у місті Полтава ради.

Публікації. Основні положення та результати дослідної роботи висвітлено у публікаціях: 29 наукових статтях, з них – 8 опубліковано у фахових виданнях, 18 – у збірниках наукових праць, 8 статей – у співавторстві. Загальний обсяг опублікованих праць за темою дослідження складає 6,5 умовних друкованих аркушів.

Обсяг і структура дисертаційної роботи. Дисертаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел з 276 найменувань (28 сторінок), 2 додатків. Основний зміст викладено на 184 сторінках друкованого тексту. Робота містить 29 таблиць, 32 рисунка.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність дослідження, визначено мету, завдання, методи дослідження, його об'єкт та предмет, висвітлено наукову новизну отриманих результатів та їх практичне значення, наведено апробацію результатів роботи.

У першому розділі «**Теоретико-методичні основи житлової кооперації як складової світового кооперативного руху**» визначено ступінь відображення світовою економічною думкою проблем розвитку житлової кооперації та методи їх дослідження, розглянуто сутність, причини виникнення та особливості формування світового кооперативного руху, досліджено теоретичні засади розвитку житлової кооперації, виявлено та сформульовано закономірності, що впливають на її масштабність.

У ході опрацювання наукових джерел за темою дисертації визначено, що проблеми розвитку житлової кооперації активно досліджувалися провідними науковцями країн Європи, зокрема, Е. Дейненберг, П. Оравеком, П. Редферном, О. Розфилдом, С. Феєм, Б. Феарберном, Д. Хегедусом, Г. Херкнером, Б. Шваном та ін.

Проте, у сучасній українській економічній літературі тема житлової кооперації не знайшла комплексного відображення, а європейський досвід у працях вчених висвітлено фрагментарно (Т. Білоброва, З. Блок, І Єфіменко, П. Єщенко, С. Ірхіна, Т. Кутакова, Н. Олійник, С. Семенов, Ю. Суркова, О. Тихомирова, Е. Тихонов, І. Фареній та інші). У результаті аналізу 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.).

Обґрунтовано, що світовий кооперативний рух став віддзеркаленням прагнення населення власними силами вирішувати 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. Встановлено, що причинами зародження світового кооперативного руху у 40-50 рр. XIX століття були: швидке зростання міського населення, що спричинило значне збільшення попиту і зростання цін на споживчі товари, кредитні ресурси, житло; відставання темпів розвитку сфери послуг від темпів зростання великої промисловості; нестача фінансових ресурсів у ремісників і селян для розвитку своєї господарської діяльності; збільшення кількості посередників (торгівельних, фінансових, на ринку житла), вартість послуг яких була необґрунтовано високою.

У ході дослідження визначено, що особливістю світового кооперативного руху є те, що він активізується в умовах, коли держава не спроможна у повній мірі вирішувати нагальні проблеми її громадян. У цьому випадку кооперативи виступають як організації економічної самопомоги населення, а кооперативні принципи – запорукою їх успішної діяльності.

У результаті узагальнення наявного фактичного матеріалу і визначень терміна «кооперативний рух», а, також, враховуючи їх позитивні сторони та недоліки, запропоновано авторське визначення поняття «світовий (або міжнародний) кооперативний рух» як сукупність національних кооперативних систем, представлених кооперативними організаціями різних видів, в основу функціонування яких покладено базові принципи – самопомога, самоуправління та самовідповідальність.

У результаті дослідження удосконалено понятійно-категоріальний апарат, через надання авторського визначення поняттю «житлова кооперація», яке пропонується розуміти як 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. Частка населення, охопленого житловою кооперацією у формі житлових кооперативів, у розрізі окремих країн світу (дані 2010-2012 рр.) відображено у табл. 1. На основі аналізу європейського та вітчизняного досвіду житлової кооперації, запропоновано до поняття «житлова кооперація» включити не тільки житлові кооперативи, а й організації, що діють на основі кооперативних принципів (житлові будівельно-ощадні каси, кондомініуми, об'єднання

співвласників багатоквартирних будинків).

У результаті узагальнення наявного фактичного матеріалу визначено зовнішні чинники, обов'язкові для ефективного функціонування житлової кооперації: наявність досконалого законодавчого та нормативно-правового поля; доступу членів житлових кооперативів до кредитних ресурсів на прийнятних для них умовах; функціонування будівельних компаній, готових до взаємовигідної співпраці та організацій, здатних здійснювати технічну підтримку і супровід діяльності кооперативів.

Таблиця 1

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

№ п/п	Країна	Загальна кількість населення (млн)	Загальна кількість членів житлових кооперативів	Частка членів житл. кооперативів (%)
1.	Австрія	8,39	461000	5,49
2.	Бельгія	10,8	11000	0,1
3.	Велика Британія	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	714000	7,21
20.	Франція	64,8	300000	0,46
21.	Чехія	10,51	700000	6,66
22.	Швейцарія	7,6	172000	2,26
23.	Швеція	9,48	997969	10,52

* Дані щодо України не увійшли до таблиці через відсутність офіційної статистики.

Джерело: розроблено автором.

Таким чином, у результаті дослідження житлової кооперації як складової світового кооперативного руху, виявлено типові 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 окремо взятій країні. Так, традиційно, стимулюючий вплив має фінансова та організаційна підтримка житлової кооперації з боку держави та співпраця з недержавними організаціями. Доведено, 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.

У другому розділі «**Розвиток житлової кооперації в країнах Європи**» досліджено еволюцію становлення житлових кооперативів, нові форми житлової кооперації, що з'явилися у Європі у ХХ ст., узагальнено досвід функціонування будівельно-ощадних кас країн ЄС, проаналізовано особливості та тенденції сучасного розвитку європейської житлової кооперації.

У ході опрацювання наукових джерел за темою дисертації з'ясовано, що перші організації, які стали прообразом будівельних і житлових кооперативів, виникли наприкінці ХVІІІ ст. у Великобританії. Їх поява була тісно пов'язана з розвитком капіталістичної господарської системи. Зростання великих міст призводило до різкого зростання вартості житла, що і викликало необхідність організації житлових кооперативів.

У результаті узагальнення наявного фактичного матеріалу доведено, що Великобританія та Німеччина на початку ХХ ст. були країнами з високим рівнем розвитку житлової кооперації. Французька будівельна кооперація також досягла значного розвитку, але меншого, порівняно з англійською та німецькою. Розвиток французької будівельної кооперації стимулювала державна політика та житлове законодавство. Сприяння житловій кооперації з боку держави було викликано не тільки необхідністю вирішення житлового питання, але і потребою зменшити невдоволення робітників.

У ході дослідження виявлено причини слабого розвитку житлової кооперації на українських землях на початку ХХ ст.: житлові кооперативи виникли значно пізніше, ніж у Німеччині, Великобританії і Франції; негативний вплив мало недосконале законодавство та відсутність державної підтримки; переселення малоземельних селян у малозаселені регіони Російської імперії, у рамках аграрної реформи П. Столипіна, на певний час (з 1906 – по 1909 р.) призупинило зростання кількості міського населення в українських губерніях; не вигідні умови отримання кредитів; бідність значної частини населення.

Доведено, що житлова кооперація досягла високого рівня на західноукраїнських землях в умовах міжвоєнного польського режиму (1918-1939 рр.). Вона здійснювалася міщанським Союзом Кредитовим (МКС), схема роботи якого була дуже схожа на діяльність житлових будівельно-ощадних кас. Робота МКС по розвитку житлової кооперації мала величезне значення: створила економічний фундамент національного самозбереження; українці посилили свій вплив у містах і селах, створювали 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 результаті аналізу праць економістів обґрунтовано необхідність використання наступної періодизації розвитку житлової кооперації в СРСР і УРСР. Характерною ознакою першого періоду (поч. 20-х р. ХХ ст. – 1937 р.) є відновлення кооперативного житлового будівництва, підтримка та стимулювання з боку держави, надання пільг, доволі значні успіхи. Другий період (кінець 1950-х – початок 1980-х років), пов'язаний з поновленням житлово-будівельної кооперації (після повної заборони у 1937 р.), створенням необхідних економічних та

нормативно-правових умов для її розвитку. Третьому періоду (початок 1980-х рр. – 1991 р.) властиве посилення державного втручання, зростання труднощів у розвитку житлової кооперації, пов'язаних із загальним погіршенням економічної ситуації в країні. Також, визначено комплекс заходів, що сприяли прискоренню розвитку житлово-будівельної кооперації в УРСР у 1960-1980-х рр.: безкоштовне виділення органами місцевої влади земельних ділянок кооперативам у районах, що мають водогін, каналізацію, електропостачання; ЖБК звільнялися від сплати земельної ренти; довгострокове кредитування (банки надавали ЖБК кредит у розмірі до 80% кошторисної вартості, строком до 25 років, під 0,5% річних); часткове погашення державою кредитів для певних категорій членів кооперативів.

Виявлено стримуючі фактори розвитку радянської житлової кооперації, серед яких: відносно висока вартість квартир, при низькій заробітній платі; побоювання окремих громадян «засвітити» джерела походження доходів; слабкість будівельного комплексу; наявність обмежень щодо вступу до кооперативу; типовість проектів будинків; заборона бути членом кількох житлово-будівельних кооперативів; законодавче обмеження розміру кооперативної житлової площі, передбаченої на одну особу.

Обґрунтовано, що протягом ХХ ст. у Європі сформувалися і нині успішно діють три основні види житлових будівельно-ощадних інституцій: житлові кооперативи, житлові будівельно-ощадні каси і кондомініуми (що базуються на кооперативних принципах). Узагальнення зарубіжного досвіду дозволило зробити висновок про те, що житлова будівельно-ощадна каса – це фінансова установа, діяльність якої пов'язана із залученням вкладів фізичних осіб, наданням вкладникам кредитів для придбання житла та покращення їх житлових умов, з державною підтримкою у вигляді премій на внески. З'ясовано, що перевагами будівельно-ощадних кас є: незалежність від ставок на ринку капіталу, скорочення ризиків дефолту за кредитами, обслуговування груп населення з низьким і середнім доходом, оптимальне застосування механізму державної підтримки, стимулювання економічного зростання.

На основі аналізу діяльності житлово-будівельних кооперативів протягом ХХ – початку ХХІ ст. виділено найважливіші тенденції їх розвитку: кооперативи стали інструментом для забезпечення житлом молоді та осіб із низькими та середніми доходами (це особливо характерно для таких країн, як Німеччина, Іспанія, Італія, Велика Британія); зростає питома вага квартир, збудованих за допомогою кооперативів, (в окремих країнах Європи вона становить від 15 до 60 %); кооперативи не тільки будують житло та утримують його у належному стані, а й створюють об'єкти соціальної сфери (передусім Швеція, Італія), приймають участь в урядових проектах (наприклад, Франція), займаються охороною навколишнього природного середовища (найактивніше – у Швеції); держава надає суттєву допомогу житлово-будівельним кооперативам, з огляду на їх роль у вирішенні житлових проблем населення (найбільше це простежується у Великій Британії, Чехії, Іспанії).

Доведено, що 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.

У третьому розділі «**Використання європейського досвіду в удосконаленні житлової кооперації в Україні**» визначено організаційно-економічні засади щодо впровадження європейської моделі житлових будівельно-ощадних кас, запропоновано науково-теоретичне обґрунтування заходів для активізації роботи по створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та підвищенню ефективності їх функціонування, розроблено концептуальні основи щодо впровадження найбільш перспективних моделей житлово-орендних кооперативів.

На основі узагальнення наявного фактичного матеріалу визначено позитивний макроекономічний ефект від впровадження будівельно-ощадних кас: зниження вартості будівництва житла (завдяки наявності механізму контролю інвесторів за використанням коштів); можливість вирішити житлову проблему для тих верств населення, які не мають доступу до банківського іпотечного ринку; зниження банківських процентних ставок за іпотечними кредитами, завдяки зростанню конкуренції між кредитно-фінансовими установами; механізм сплати членських внесків відповідає інтересам будівельних компаній (вже на початку будівництва до них може надійти, щонайменше, 50 % коштів від визначеної забудовником ціни будівництва); частина коштів, що інвестувалися у будівництво, повертаються до державного бюджету у вигляді податкових надходжень; зростання обсягів будівництва сприяє зайнятості населення, його доходів та обсягів споживання.

Для ефективного впровадження будівельно-ощадних кас запропоновано реалізувати такі заходи: розробити відповідну нормативно-правову базу, створити державні інституції та організації, що мають визначити правила, процедури, стимули, санкції, створити пільговий режим оподаткування для вкладників, внести необхідні зміни до банківського та податкового законодавства, запровадити державну підтримку у формі премій, здійснювати роз'яснювальну роботу серед населення. Реалізуючи цей комплекс заходів, держава може сприяти забезпеченню цінової стабільності на ринку житлового будівництва і житла. Доцільно створювати названі каси на базі існуючих великих банків (деякі з них вже поступово запроваджували окремі елементи, що лежать в основі будошадкас; це дозволить обійтись без додаткової нормативної документації; спрощується контроль).

У процесі дослідження визначено чинники, що обумовлюють необхідність створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як аналогу західноєвропейських кондомініумів: неякісне надання населенню житлово-комунальних послуг; погіршення комфортності, надійності та безпечності умов проживання мешканців багатоквартирних будинків; наявність відповідної законодавчої бази щодо організації і діяльності ОСББ; багатий міжнародний, у тому числі європейський досвід. Для активізації роботи по створенню об'єднань

співвласників багатоквартирних будинків та підвищенню ефективності їх функціонування запропоновано: узгодити норми чинного законодавства; започаткувати систему підготовки працівників ОСББ; вдосконалити державне регулювання діяльності ОСББ (створити відповідний орган контролю та координації їх роботи); ліквідувати монополізм серед підприємств, що надають житлово-комунальні послуги; проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу в ЗМІ.

На основі узагальненого західноєвропейського досвіду визначено, що житлово-орендний кооператив – це некомерційна організація, що здійснює оренду житлових приміщень та передає їх у користування на договірних умовах своїм членам-пайовикам. Встановлено фактори, що стримують запровадження і функціонування житлово-орендних кооперативів в Україні (рис. 1).



Рис. 1. Причинно-наслідкова діаграма факторів, що стримують запровадження і функціонування житлово-орендних кооперативів в Україні

Джерело: розроблено автором.

Обґрунтовано доцільність упровадження в Україні житлово-орендних кооперативів, діяльність яких може базуватися на використанні кращого європейського досвіду. Запропоновано механізм утворення «універсальної» моделі житлово-орендних кооперативів за підтримки органів державної влади та місцевого самоврядування (рис. 2). Також розроблено концептуальні основи щодо започаткування в Україні таких моделей житлово-орендних кооперативів як «студентська» (для вирішення житлової проблеми студентської молоді) та «антиаварійна» (для поліпшення житлових умов людей похилого віку, які мешкають в аварійних будинках).

З метою упровадження в Україні житлово-орендних кооперативів визначено відповідний комплекс заходів: на основі глибокого вивчення кращого європейського досвіду, підготовка і затвердження необхідної нормативно-правової бази;

роз'яснення і пропаганда на державному рівні переваг житлово-орендних кооперативів (із залученням ЗМІ, науковців, представників органів влади державного і місцевого рівнів, активістів громадських організацій); на місцевому рівні – формування списку нерухомості, придатної для передачі у користування житлово-орендним кооперативам.



Рис. 2. Механізм утворення «загальної», або «універсальної» моделі житлово-орендних кооперативів за підтримки органів державної влади та місцевого самоврядування

Джерело: розроблено автором.

Таким чином, зроблено висновок про те, що основними напрямками використання європейського досвіду у ході розбудови житлової кооперації в Україні є впровадження європейської моделі житлових будівельно-ощадних кас та житлово-орендних кооперативів, інтенсифікація роботи щодо створення і удосконалення функціонування кондомініумів-ОСББ. Підтвердженням правильності висновків про перспективність житлово-орендної кооперації, і, по-суті, частковим впровадженням запропонованої схеми житлово-орендної кооперації, є створення програми оренди квартир під 3 % річних, з правом наступного викупу, яка вже узгоджена у всіх профільних міністерствах та готується до реалізації в Україні.

ВИСНОВКИ

У ході дисертаційного дослідження отримано нові результати, що розв'язують важливе наукове і практичне завдання – на основі аналізу досвіду житлової кооперації країн Європи обґрунтовано об'єктивну необхідність упровадження і розвитку різних її форм в Україні та запропоновано можливі, нові для української практики, моделі житлових кооперативів з урахуванням вітчизняних законодавчих, економічних та соціокультурних особливостей. Результати дисертаційного 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. У результаті проведеного дослідження 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. Також, удосконалено понятійно-категоріальний апарат, зокрема, термін «житлова кооперація» пропонується розуміти як 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. Запропоновано розглядати термін «світовий кооперативний рух» як сукупність національних кооперативних систем, представлених кооперативними організаціями різних видів, в основу функціонування яких покладено базові принципи – самопомога, 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 будошадкас, 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 будошадкас.

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. У ході аналізу досвіду функціонування житлово-орендних кооперативів провідних європейських країн визначено, що житлово-орендний кооператив є некомерційною організацією, яка здійснює оренду житлових приміщень (будинків, або їх частин) та передає їх у користування на договірних умовах своїм членам-пайовикам. Також, з'ясовано спектр можливостей, що отримують члени житлово-орендного кооперативу, зокрема: на необхідний період забезпечують себе житлом; плата за їх проживання є нижчою за ринкову; уникають додаткових витрат, пов'язаних з оплатою послуг посередників, які діють на ринку оренди житла; мінімізують ризики бути ошуканими шахраями; за рахунок колективної участі у ремонтах та реконструкціях, можуть покращити умови проживання; мають можливість здійснювати ефективне самоуправління справами кооперативу, шляхом прийняття колегіальних рішень. Розроблено концептуальні основи щодо започаткування в Україні трьох, характерних для західноєвропейської практики моделей житлово-орендних кооперативів: «загальної», або «універсальної» (для забезпечення житлом будь-яких груп населення), «студентської» (для вирішення житлової проблеми студентської молоді) та «антиаварійної» (для поліпшення житлових умов людей похилого віку, які мешкають в аварійних будинках), що є базовими для вирішення питань забезпечення людей з різних соціальних та вікових груп недорогим і якісним житлом.

8. За результатами дисертаційного 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 ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У наукових фахових виданнях:

1. 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.
2. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації в Україні / О. Ю. Литвин // Економіка: проблеми теорії та практики: збірник наукових праць Дніпропетровського національного університету: вип. 261. – 2010. – Т. 7. – С.1754–1759.
3. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації у Франції на початку ХХ ст. / О. Ю. Литвин // Економіка і регіон: науковий вісник Полтавського національного технічного університету. – 2010. – №3. – С.80–83.
4. Литвин О. Ю. Житлово - будівельні кооперативи як основа радянської моделі житлової кооперації в 60-80 рр. ХХ ст. / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань // Вісник Харківського національного технічного університету : Економічні науки: вип. 105. – 2010. – С.136–141.
5. Литвин О. Ю. Досвід житлової кооперації в країнах Європи у другій половині ХХ – на початку ХХІ ст. / О. Ю. Литвин // Економіка і регіон: науковий вісник Полтавського національного технічного університету. – 2011. – №2. – С.47–50.
6. 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.
7. Литвин О. Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків/ О. Ю. Литвин // Наукові праці Полтавської державної аграрної академії. Економічні науки. – Полтава: ПДАА, 2011. – Вип. 3. – Т.2. – С. 266–271.
8. Литвин О. Ю. Житлово-орендні кооперативи як можливий механізм вирішення житлової проблеми в Україні / О. Ю. Литвин // Наукові праці Полтавської державної аграрної академії. Економічні науки. – Полтава: ПДАА. – 2012. – Вип. 1(4). – Т.3. – С. 94–97.

В інших виданнях:

1. Литвин О. Ю. Радянська модель житлової кооперації у контексті сучасних соціально-економічних проблем / О. Ю. Литвин // Міжнародний кооперативний рух : історичний досвід і сучасна практика: міжнар. наук.-практ. конф., 15-16 квітня 2010 р. : тези доп. – Полтава, 2010. – С. 112–116.
2. 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: міжнар. наук.-практ. конф., 20-21 травня 2010 р. : тези доп. – Полтава, 2010. – С. 126–127.
3. 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.
4. Литвин О. Ю. Розвиток житлової кооперації в матеріалах вітчизняної економічної періодики / 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.

5. Литвин О. Ю. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як новий тип житлової кооперації / О. Ю. Литвин // Соціально-економічні трансформації в епоху глобалізації : всеукр. наук.-практ. конф., 13 травня 2011 р. : тези доп. – Полтава, 2011. – С. 98–100.

6. 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 : міжнар. наук.-практ. конф., 12 квітня 2011 р. : тези доп. – Полтава, 2011. – С.135–138.

7. Литвин О. Ю. Будівельно-ощадні каси як спосіб вирішення житлової проблеми / О. Ю. Литвин // Матеріали наук.-практ. конф. професорсько-викладацького складу Полтавської державної аграрної академії за підсумками науково-дослідної роботи за 2010 рік., 24 квітня 2011 р.: тези доп. – Полтава, 2011. – С.39–41.

8. 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 : міжнар. наук.-практ. конф., 13 березня 2011 р. : тези доп. – Полтава, 2011. – С.117–120.

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

10. Литвин О. Ю. Житлова кооперація Англії та Німеччини на початку ХХ ст. / О. Ю. Литвин // Українська кооперація [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrcoop-journal.com.ua>

11. 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: міжнар. наук.-практ. конф., 16-17 лютого 2012 р. : тези доп. – Полтава, 2012. – С. 298–302.

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

13. 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. професорсько-викладацького складу за підсумками науково-дослідної роботи за 2011 р., 15-16 травня 2012 р. : тези доп. – Полтава, 2012. – С. 88–90.

14. Литвин О. Ю. Особливості дослідження проблем житлової кооперації в радянський період / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань-Писаренко // Матеріали методичного семінару кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії : вип. 2., Т. 3 – Полтава, 2012. – С.12 – 16.

15. Литвин О. Ю. Особливості дослідження проблем житлової кооперації в працях науковців з країн Центральної та Західної Європи/ О. Ю. Литвин // Матеріали методичного семінару кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії : вип. 3., Т. 4 – Полтава, 2013. – С.11–13.

16. Литвин О. Ю. Запровадження «загальної» моделі житлово-орендного кооперативу як перспективний шлях вирішення житлової проблеми в Україні / О. Ю. Литвин // Матеріали теоретичного семінару кафедри економічної теорії та економічних досліджень Полтавської державної аграрної академії : вип. 3., Т. 4 – Полтава, 2013. – С.7 – 10.

17. Литвин О. Ю. Взаємодія з органами державної влади та місцевого самоврядування – запорука успішного функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів / О. Ю. Литвин, А. В. Бардінов // Октябрська районна у м. Полтава рада – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.okt-rada.gov.ua>

18. Литвин О. Ю. «Студентський» житлово-орендний кооператив як перспективний механізм забезпечення молоді житлом / О. Ю. Литвин // Соціально-економічна політика держави в умовах трансформаційних змін: міжнар. наук.-практ. конф., 13 березня 2013 р. : тези доп. – Полтава, 2013. – С.79–82.

19. Литвин О. Ю. Житлово-орендні кооперативи в Україні: історія та перспективи / О. Ю. Литвин, Л. О. Дорогань-Писаренко // Матеріали наук.-практ. конф. професорсько-викладацького складу Полтавської державної аграрної академії за підсумками науково-дослідної роботи за 2012 р., 29-30 травня 2013 р. : тези доп. – Полтава, 2013. – С. 70–72.

20. Литвин А. Ю. Перспективы жилищно-арендной кооперации в Украине / А. Ю. Литвин // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики в условиях модернизации : VIII Междунар. науч.-практ. конф., 27 февраля 2013 г. : тезисы докл. – Саратов, 2013. – С. 65–68.

У закордонних виданнях:

21. Литвин А. Ю. Жилищная кооперация в современном мировом кооперативном движении / А. Ю. Литвин, А. А. Пантелеймоненко // Современный научный вестник : Экономические науки. Вып. 18 (157) – Белгород, 2013. – С. 29 – 35.

АНОТАЦІЯ

Литвин О. Ю. «Тенденції та закономірності розвитку європейської житлової кооперації у контексті світового кооперативного руху». – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.02 – світове господарство і міжнародні економічні відносини. – Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України, Харків, 2013.

У дисертації визначено ступінь відображення світовою економічною думкою проблем розвитку житлової кооперації в країнах Європи та методи їх дослідження. Розроблено періодизацію, що окреслює основні періоди, пов'язані із специфікою державної економічної політики щодо житлової кооперації. Запропоновано

визначення терміна «світовий кооперативний рух». Проаналізовано особливості, тенденції та закономірності розвитку європейської житлової кооперації та подано визначення названого поняття. З'ясовано економічну сутність будівельно-ощадних кас на основі досвіду країн ЄС та Росії. Встановлено стримуючі фактори щодо започаткування їх діяльності в Україні. Визначено переваги об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Розкрито економічну сутність житлово-орендних кооперативів та розроблено концептуальні підходи щодо впровадження найбільш перспективних їх форм в Україні. Обґрунтовано доцільність удосконалення структури вітчизняної житлової кооперації з урахуванням європейського досвіду.

Ключові слова: житлова кооперація, світовий кооперативний рух, житлово-будівельний кооператив, будівельно-ощадна каса, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-орендний кооператив.

АННОТАЦИЯ

Литвин А. Ю. «Тенденции и закономерности развития европейской жилищной кооперации в контексте мирового кооперативного движения». – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.02 – мировое хозяйство и международные экономические отношения. – Харьковский национальный университет имени В. Н. Каразина Министерства образования и науки Украины, Харьков, 2013.

В диссертация определен уровень освещения мировой экономической мыслью проблем развития жилищной кооперации в странах Европы и методы их исследования. Разработана периодизация, которая определяет основные периоды, связанные с особенностями государственной экономической политики в сфере жилищной кооперации: описательно-пропагандистский (конец XIX – начало XX в.), политизации идеи жилищной кооперации (20-е – конец 30-х гг. XX в.), инструктивно-статистический (60-е – конец 80-х гг. XX в.) и научно-аналитический (с начала 90-х гг. XX в.), что способствует систематизации знаний и может стать основой для дальнейших исследований.

Рассмотрена сущность и предложено определение термина «мировое кооперативное движение». Проведен анализ особенностей, тенденций и закономерностей развития европейской жилищной кооперации и предложено определение названного термина.

На основе опыта стран ЕС и России, рассмотрена экономическая сущность строительно-сберегательных касс. Определены факторы, сдерживающие их создание и функционирование в Украине: экономическая нестабильность, низкий уровень доходов населения, высокая стоимость жилья, недостаточная информированность населения о позитивном европейском опыте работы строительно-сберегательных касс, слабость украинского строительного комплекса.

Определен позитивный эффект от функционирования объединений совладельцев многоквартирных домов: улучшается жилищно-коммунальное обслуживание населения, сокращаются административные и непродуктивные расходы, развивается конкуренция на рынке жилищно-коммунальных услуг, повышается эффективность управления общей собственностью, появляется

возможность сдавать в аренду нежилые помещения, территорию возле дома и направлять эти средства на улучшение технического состояния жилья, контролировать качество выполненных работ по обслуживанию дома, принимать участие в программах Европейского Союза, получать инвестиции.

Раскрыта экономическая сущность жилищно-арендных кооперативов и разработаны концептуальные подходы по внедрению наиболее перспективных их моделей в Украине – «универсальной» (для обеспечения жильем различных групп населения), «студенческой» (для решения жилищной проблемы студенческой молодежи) и «антиаварийной» (для улучшения жилищных условий людей преклонного возраста, которые проживают в аварийных домах).

С учетом европейского опыта, обоснована необходимость усовершенствования структуры отечественной жилищной кооперации, которая может быть представлена такими направлениями: жилищно-строительным (жилищно-строительный кооператив и строительно-сберегательная касса), жилищно-эксплуатационным (жилищный кооператив и объединение совладельцев многоквартирного дома) и жилищно-арендным (жилищно-арендный кооператив). Полученные результаты можно использовать для разработки государственной программы развития жилищной кооперации в Украине

Ключевые слова: жилищная кооперация, мировое кооперативное движение, жилищно-строительный кооператив, строительно-сберегательная касса, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-арендный кооператив.

SUMMARY

Litvin O. Trends and regularities of development of European housing cooperation in the context of international cooperative movement. - Manuscript.

Dissertation on the receipt of scientific degree of Candidate of Economic Sciences on specialty 08.00.02 – World Economy and International Economic Relations. – Kharkiv National University named after V.N. Karazin Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2013.

The author has determined the reflection degree of the global problems of housing cooperation in the countries of Europe by the economic idea and methods of research. A periodization, which outlines the main periods relating to specificity of economic policy of the state concerning housing cooperatives is developed. The essence and the definition of the term "International Cooperative Movement" is proposed. The features and trends of European housing cooperation are analyzed and the definition of the term mentioned above is given. The economic essence of construction-and-savings banks is found out after the example of experience of EU countries and Russia. Motivating factors relating to initiative of these banks activities in Ukraine is established. The advantages of condominium of blocks of flats are determined. The economic essence of rental housing cooperatives is revealed and conceptual approaches to the implementation of the most promising forms in Ukraine are developed. Feasibility for improving of the structure of the domestic housing cooperation is substantiated taking into account European experience.

Key words: housing cooperation, international cooperative movement, housing association, construction-and-savings banks, condominium of blocks of flats, rental housing cooperatives.