

ОРЕНДА ЖИТЛА: ІСТОРИЧНИЙ ЕКСКУРС І СУЧАСНІСТЬ

HOUSING RENT: HISTORICAL EXCURSUS AND MODERNITY

УДК 347.453.3

Литвин О.Ю.

к.е.н., доцент кафедри економічної теорії та економічних досліджень
Полтавська державна аграрна академія

Дорогань-Писаренко Л.О.

к.е.н., доцент, професор кафедри економічної теорії та економічних досліджень
Полтавська державна аграрна академія

Чіп Л.О.

к.е.н., доцент кафедри економічної теорії та економічних досліджень
Полтавська державна аграрна академія

У статті розглянуто історичну ретроспективу оренди житла на українських землях. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Акцентовано увагу на тому, що одним з механізмів вирішення житлової проблеми може бути саме широке запровадження системи оренди житла. Це дасть змогу протягом стислого строку значно збільшити загальний обсяг житлового фонду України.

Ключові слова: оренда, орендне житло, орендний будинок, договір найму, житлова проблема.

В статье рассмотрена историческая ретроспектива аренды жилья на украинских землях. Осуществлен анализ исследований, посвященных названной теме. Акцентировано внимание на том, что одним из механизмов решения жилищной проблемы

может быть именно широкое внедрение системы аренды жилья. Это позволит в течение сжатого срока значительно увеличить общий объем жилищного фонда Украины.

Ключевые слова: аренда, арендное жилье, арендный дом, договор найма, жилищная проблема.

The historical retrospective of the lease of housing on Ukrainian lands is considered. The analysis of researches devoted to the given theme was carried out. The attention is paid to the fact that one of the mechanisms for solving the housing problem may be the wide introduction of a housing rent system. It will allow to significantly increasing the total amount of housing stock in Ukraine for a brief period of time.

Key words: lease, rental housing, rental house, lease agreement, housing problem.

Постановка проблеми. Вартість житла в Україні досить висока порівняно з невеликою заробітною платою більшості населення. Як же забезпечити себе й родину житлом, особливо в молодому віці, без суттєвої матеріальної підтримки батьків та близьких? Досвід передових країн Європи та світу підтверджує ефективність розв'язання проблеми забезпечення громадян житлом за допомогою механізму оренди. У Німеччині частка орендного житла сягає 60% загального житлового фонду, у Сполучених Штатах Америки та Великобританії – близько 30%, у Франції та Швейцарії – близько 40% та 70% відповідно [1]. Проте в сучасній Україні цивілізований ринок оренди житла практично відсутній. Притому, що в Україні є давні столітні традиції та досвід використання системи житлової оренди, про який мало хто знає й згадує. Метою публікації є актуалізація цього досвіду й пошук можливостей його використання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження, присвячені названій темі, наявні. Так, Л. Макашев аналізує шляхи реформування кооперативного житлового сектору [2], А. Пантелеймоненко – генезис та тенденції розвитку житлової кооперації в Україні [3], О. Мовчан – житлово-побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР у 20-х рр. ХХ ст. [4], С. Гладкий – кооперативне законодавство УСРР 1920-х рр. [5], А. Люк – основні положення проекту Закону України «Про орендне житло» [6], фахівці громадської організації «Публічний аудит» – ризики, які несе прийняття цього Закону для громадян, причини його прийняття та завуальовані корупційні складові проекту [7]. Проте історична ретроспектива розвитку системи оренди житла на українських землях практично відсутня. Саме це й визначає актуальність статті.

Постановка завдання. Мета дослідження полягає в екскурсі в минуле українського ринку оренди житла, аналізі ситуації та пошуку оптимальних механізмів вирішення сучасної житлової проблеми в Україні.

Для досягнення поставленої мети використані принципи системного аналізу. Для побудови логіки та структури роботи застосовувалися методи структурно-логічного та причинно-наслідкового аналізу. Методи комплексного та системного підходів застосовувалися для формулювання висновків.

Виклад основного матеріалу дослідження. Варто зазначити, що вирішувати традиційну українську проблему забезпечення житлом через використання механізму оренди розпочали ще століття тому.

Друга половина 1920-х рр. характеризувалася значним поступом житлової кооперації на українських землях. Її організаційною основою стала Постанова ЦВК СРСР «Про житлову кооперацію» від 19 серпня 1924 р. [2, с. 7]. Відповідно до цієї Постанови житлові кооперативи поділялися на три типи. Вони відображені на рис. 1. Вказані категорії житлових кооперативів функціонували в Україні впродовж 1924–1937 рр.

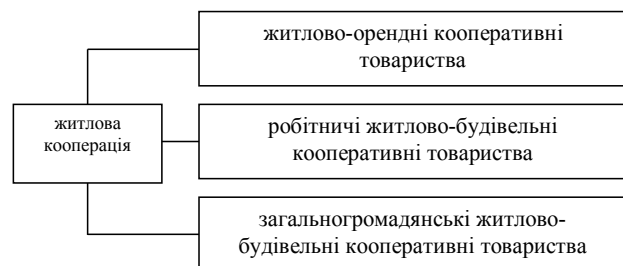


Рис. 1. Типи житлових кооперативів, що функціонували в Україні у 1924–1937 рр.

Джерело: [3, с. 3]

Перший тип (житлово-орендні кооперативні товариства (ЖОКТ)) характерний для будинків, власником яких була держава. Зазначені кооперативи наділялися правами юридичної особи (ст. 6 Постанови «Про житлову кооперацію»). Орендарі «денаціоналізованих» будинків на три роки звільнялися від сплати податку на прибуток від суборенди й отримували право користуватися приміщеннями, а також «рухомим майном» (меблями), що знаходилося в цих будинках [4, с. 249].

Робітничі житлово-будівельні кооперативні товариства (РЖБКТ) створювалися на базі державних підприємств та установ (ст. 13 зазначеної Постанови). Їх житло було дешевше та якісніше, ніж у державних та приватних організацій. Інформація про діяльність загальногромадянських житлово-будівельних кооперативних товариств (ЗЖБКТ) обмежена.

Загальна характеристика житлово-орендних кооперативів наведена в табл. 1.

Найбільшого поширення ЖОКТи набули у великих містах. До 1928 р. житлово-орендній кооперації вдалося охопити 80,6% муніципального житлового фонду [4, с. 250]. Динаміку зростання розмірів житлової площі, що була у використанні житлово-орендних кооперативів, демонструє рис. 2.

Підтримка держави, ініціативність та відповідальність кооперативних лідерів дали змогу житловій кооперації досить стабільно розвиватися. Серед обов'язків, які покладала ст. 4 Закону УСРР від 26 березня 1924 р. на житлові кооперативи, слід назвати здійснення за власний рахунок поточного ремонту орендованого житла; виконання всіх пов'язаних з користуванням майном обов'язків; страхування будівель за власний рахунок; сплату податків та зборів за домоволодіння. Житловим кооперативам надавалася перевага перед іншими організаціями під час укладання договору оренди, а також надання земельної ділянки під забудову [5, с. 252].

З 1927 р. житлово-орендні кооперативи почали налагоджувати побутове обслуговування мешканців на колективних засадах. При ЖОКТах організувалися громадські дитячі заклади, пральні,

їдальні [4, с. 252]. Житловим кооперативам давалася можливість отримання довготермінових кредитів, надавалися різні державні пільги.

Проте економічний успіх системи житлово-орендної кооперації, на жаль, важив значно менше, ніж політичні амбіції тогочасних вождів та їх уявлення про соціалізм і майбутній комунізм. Постановою РНК СРСР «Про збереження житлового фонду і покращення житлового господарства в містах» від 17 жовтня 1937 р. житлово-будівельні кооперативні товариства були ліквідовані. Всі нормативно-правові акти у житловій сфері, що були прийняті у 1920-х рр., були визнані хибними, а їх ініціатори отримали відповідні терміни ув'язнення [8].

Таким чином, з 1937 р. кооперативні будинки були визнані такими, що належать державі, ЖОКТи були ліквідовані.

Після Другої світової війни були відроджені та досить ефективно працювали (до 90-х рр. ХХ ст.) тільки житлово-будівельні кооперативи, житлово-орендна кооперація так і не змогла відродитися.

На початку ХХІ ст. тема житлової оренди знову набуває актуальності й значимості. У кінці 2015 р. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розробило проект Закону України «Про орендне житло». 21 липня 2016 р. на своїй офіційній сторінці воно презентувало проект зазначеного Закону для громадського обговорення [9].

Фахівці та просто небайдужі громадяни взяли участь в обговоренні законопроекту. Вносилися пропозиції (авторами статті також) щодо покращення тексту законопроекту. Застерігалось про деякі тривожні моменти:

- з прийняттям Закону держава може поставити в нерівні умови будівельні компанії, що зводять житло для продажу, й ті, що будують будинки для здачі в оренду; крім того, у країні можуть суттєво знизитися обсяги будівництва житла на продаж;

- органи місцевої влади не будуть зацікавлені у виділенні безоплатно земельних ділянок будівельним компаніям, що зводять орендні будинки,

Таблиця 1

Загальна характеристика житлово-орендних кооперативів, що запроваджувалися відповідно до Постанови ЦВК СРСР «Про житлову кооперацію» від 19 серпня 1924 р.

Показник	Характеристика
Мета створення	Раціональне використання та збереження наявного житлового фонду шляхом оренди житлових будинків (ст. 3 Постанови).
Склад	Громадяни, які досягли 18 років, не позбавлені за рішенням суду громадянських майнових прав.
Умови функціонування	Кооперативу передавався денаціоналізований будинок в оренду строком до 9 років (за необхідності капремонту – до 24 років), надавався банківський кредит строком від 2 до 9 років під 3% річних.
Органи управління	Загальні збори, виборне правління, ревізійна комісія (ст. 42).

Джерело: доопрацьовано авторами на основі джерел [3, с. 3; 4, с. 249; 8]

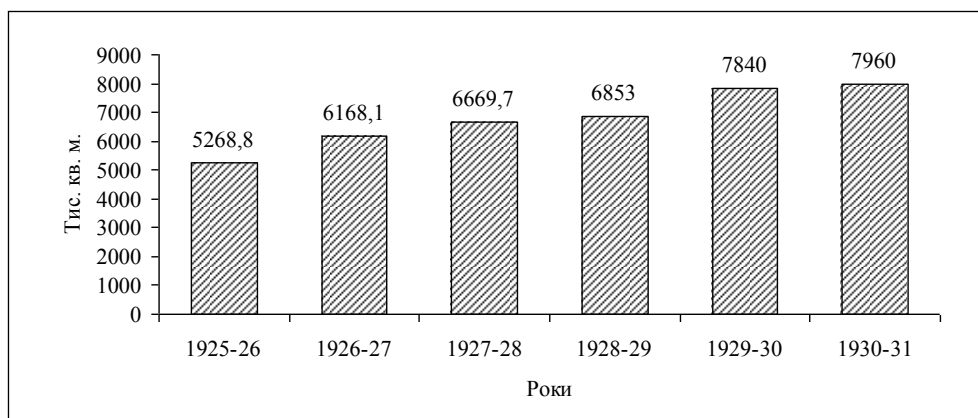


Рис. 2. Динаміка зростання розмірів житлової площі ЖОКТів України у 1925–1931 рр.

Джерело: [3, с. 4]

звільненні їх від перерахування коштів пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту;

– підприємства, що займаються під'єднанням будинків до інженерних мереж, здебільшого є приватними; незрозуміло, хто та за які кошти буде компенсувати їм понесені витрати.

Наголошувалося на тому, що повинні бути на законодавчому рівні передбачені механізми для унеможливлення таких ситуацій:

– зменшення офіційної плати за найм житла для орендарів, введення додаткової готівкової «тіньової» оплати;

– зведення будинків за рахунок коштів держави та місцевих бюджетів, передача їх в управління комерційним структурам, які будуть отримувати з цього максимальну вигоду.

Проте загалом зазначений законопроект був актуальним і дуже потрібним, але протягом цих трьох років він не був прийнятий, а ситуація на ринку оренди житла, на жаль, не змінилась (згідно з деякими оцінками, навіть погіршилась).

Розроблення нового закону в лютому 2018 р. анонсував міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Г. Зубко. В Україні змінять правила оренди житла. У Кабміні готують законопроект, який визначить правила для орендарів та орендодавців. Проект повинен вивести ринок оренди житла з тіні, бо зараз приблизно 70% орендодавців не платять податки. Деталей майбутніх змін чиновник не розкрив. Відомо тільки, що законопроект торкнеться правил вселення, отримання прописки й механізму виселення, якщо орендар порушить договір [10].

Висновки з проведеного дослідження. Погоджуємося з тим, що ухвалення Верховною Радою та реалізація закону про оренду житла дадуть змогу протягом стислого строку збільшити обсяг

житлового фонду України за рахунок доступного для більшості населення України орендного житла, сприятимуть залученню інвестицій у вітчизняну економіку, активізації будівельної галузі.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про орендне житло». URL: http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Пояснювальна_записка.pdf.
2. Макашев Л. Шляхи реформування кооперативного житлового сектора. Закон і бізнес. 1997. № 8. С. 7.
3. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні. Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. 2011. № 43. С. 1–10.
4. Мовчан О. Житлово-побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920-ті рр. Проблеми історії України: факти, судження, пошуки: міжвідомчий зб. наук. праць. Київ, 2007. С. 229–277.
5. Гладкий С. Кооперативне законодавство УСРР 1920-х років як явище правової реальності: монографія. Полтава: РВВ ПУЕТ, 2010. 522 с.
6. Люк А. Орендне житло: порятунок чи мрія. URL: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/orendne-zhitlo-porjatunok-chi-44400>.
7. Орендне житло – перспективний бізнес-план від Кабміну, який не вирішує проблеми українців. URL: <http://publicaudit.com.ua/reports-on-audit/orendne-zhitlo-perspektivnij-biznes-plan-vid-kabminu-yakij-ne-virishuye-problemi-ukrayintsiv>.
8. Жилищно-строительные кооперативы в СССР. URL: <http://www.bankir.ru>.
9. Про орендне житло: Проект Закону України. URL: http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Проект_Закону.pdf.
10. Нові правила оренди житла: чого чекати українцям. URL: <http://ukr.segodaya.ua/economics/realty/novye-pravila-arendy-zhilya-chego-zhdat-ukraincam-1114361.html>.

REFERENCES:

1. Poiasniuvalna zapyska do proektu Zakonu Ukrainy "Pro orendne zhytlo". [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Poiasniuvalna_zapyska.pdf.
2. Makashev L. Shliakhy reformuvannia kooperativnoho zhytlovoho sektora / L. Makashev // Zakon i biznes. – 1997. – № 8 – S. 7.
3. Panteleimonenko A. Henezys i tendentsii rozvytku zhytlovoi kooperatsii v Ukraini / A. Panteleimonenko // Visti: dilovyi vypusk tsentralnoi spilky spozhyvchykh tovarystv Ukrainy. – 2011. – № 43. – S. 1–10.
4. Movchan O. Zhytlovo-pobutovi umovy ta komunalne obsluhovuvannia robotnykiv USRR. 1920-ti rr. / O. Movchan // Problemy istorii Ukrainy : fakty, sudzhenia, poshuky : mizhvidomchy zb. nauk. prats. – K., 2007. – S. 229–277.
5. Hladkyi S. Kooperativne zakonodavstvo USRR 1920–kh rokiv yak yavysheche pravovoi realnosti: [monohrafiia] / S. Hladkyi. – Poltava: RVV PUET, 2010. – 522 s.
6. Liuk A. Orendne zhytlo: poriatunok chy mriia. [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/orendne-zhitlo-porjatunok-chi-44400>.
7. Orendne zhytlo – perspektyvnyi biznes-plan vid Kabminu, yakyi ne vyrishuie problemy ukraintsiv. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://publicaudit.com.ua/reports-on-audit/orendne-zhitlo-perspektivnij-biznes-plan-vid-kabminu-yakij-ne-virishuye-problemi-ukrayintsiv>.
8. Zhylyshchno–stroytelnye kooperatyvy v SSSR. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.bankir.ru>.
9. Proekt Zakonu Ukrainy "Pro orendne zhytlo". [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Proekt_Zakonu.pdf.
10. Novi pravyla orendy zhytla: choho chekaty ukraintsiam. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://ukr.segodnya.ua/economics/realty/novye-pravila-arendy-zhilya-chego-zhdai-ukraincam-1114361.html>.

Lytvyn O.Yu.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Chair of Economic Theory and Economic Research
Poltava State Agrarian Academy

Dorohan'-Pysarenko L.O.

Professor of Economic Theory and Economic Research Chair,
Associate Professor,
Candidate of Economic Sciences
Poltava State Agrarian Academy

Chip L.O.

Associate Professor, Candidate of Economic Sciences,
Chair of Economic Theory and Economic Research
Poltava State Agrarian Academy

HOUSING RENT: HISTORICAL EXCURSUS AND MODERNITY

The second half of the 1920's was characterized by significant progress in housing co-operation on Ukrainian lands. It was based on the Decree of 19 August 1924 "On Housing Cooperation".

Housing and leasing cooperative societies (HLCSs) are characteristic for buildings which are owned by the state. Tenants were entitled to use the apartments, as well as "movable property" (furniture) that was in these homes.

The most widespread HLCS acquired in large cities. By 1928, housing and lease co-operation managed to cover 80.6 % of the municipal housing stock. State support has allowed residential cooperatives to develop sufficiently steadily.

Since 1927 housing and leasing cooperatives have begun to set up residential services for the inhabitants. Children's establishments, laundries, dining rooms were organized in HLCS. Housing cooperatives were given the opportunity to obtain long-term credits, were provided various state benefits.

However, the economic success of the system of housing and lease co-operation, weighed less than the political ambitions of the leaders. On October 17, 1937 the Decree "On the Preservation of Housing Fund and Improvement of Housing in Cities" housing cooperative societies were liquidated. All regulatory and legal acts in the housing sector that were adopted in 1920s were found to be "false", and their initiators received appropriate periods of imprisonment.

After the Second World War, only housing construction cooperatives were revived and worked effectively enough (until the 1990s), housing and lease cooperation was not able to reborn.

At the beginning of the twenty-first century, the topic of residential lease is becoming more relevant. At the end of 2015 the Ministry of Regional Development, Construction, Housing and Communal Services of Ukraine developed a draft Law of Ukraine "On Lease Housing", and on July 21, 2016 presented the draft Law for public discussion.

Offers were submitted (and by the authors of this article also) regarding the improvement of the text of the draft Law. But during these three years it was not adopted.

The development of a new Law in February 2018 was announced by Minister of Regional Development, Construction, Housing and Communal Services of Ukraine G. Zubko. In Ukraine the rules for renting housing will be changed. The project should bring the housing market out of the shadows, because now about 70 % of landlords are not paying taxes. The official did not disclose the details of future changes.

We agree that the Verkhovna Rada's approval and the implementation of the Law on renting housing will increase the volume of housing stock in Ukraine at the expense of affordable rental housing.