

витуку ще один університетський принцип – духовно-аристократичний. Разом з тим поняття та розуміння академічної спільноти потребують відчуття єдиного. У розробці й запровадженні цих форм спілкування національній спільноті та людству має допомогти університет через свою ідею та призначення, хоча дуже часто, як, наприклад в Україні, національні університети не мають можливості впливати на події у власній державі.

Напрямами подальших досліджень можуть стати аналіз університету як інституції, що є соціально-культурною організацією, а також певні аспекти дослідження національної основи університету в сучасних українських умовах.

УДК 351.778.56

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Олійник Н.І.

кандидат наук з державного управління, докторант
Національна академія державного управління при Президентові України

Annotation

In the article investigational forms and features of management a housing fund in foreign countries, investigational methods of bringing in of inhabitants to the management and maintenance of houses, strengthening of safety, increase of comfort.

Анотація

У статті досліджено форми та особливості управління житловим фондом у зарубіжних країнах, досліджено способи залучення мешканців до управління й збереження будинків, посилення безпеки та підвищення комфортності.

Ключові слова

Житлове будівництво, приватна власність, кондомініум, соціальне житло, житловий кооператив, квартиронаймач, житлова компанія.

I. Вступ

На сьогодні управління об'єктами житлово-комунального господарства, відповідно до ст. 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР, належать до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. Функцією органів місцевого самоврядування є управління об'єктами житлово-комунального господарства, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, забезпечення надання населенню необхідного рівня та якості послуг. Проте відбулись кардинальні зміни у власності жит-

Література

1. Ідея університету : антологія / М. Зубрицька, Н. Балик, З. Рибчинська ; [відп. ред. М. Зубрицька]. – Львів : Літопис, 2002. – 304 с.
2. Скот П. Реформи вищого образования в странах Центральной и Восточной Европы: попытка анализа / П. Скот // *Alma Mater*. – 2001. – № 11. – С. 52.
3. Pelikan, Yaroslav. *The Idea of the University. A Reexamination*. – Yale University Press, 1992.
4. Readings, Bill. *The University in Ruins*. – Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press, 1996.
5. Ross D. *Platos theori of ideas*. – Oxford, 1951.

лового фонду й підприємств, які надають житлово-комунальні послуги. Практично повсюдно виникла ситуація, коли в одному будинку поєднуються кілька форм власності: приватна, державна, муніципальна.

Виникла необхідність пошуку оптимальної схеми управління багатоквартирними будинками, які перейшли у власність декількох власників, і правового регулювання відносин між власниками спільного майна. Ця проблема сьогодні є актуальною для всіх міст України.

Питанням управління житловим фондом в Україні та виробленню підходів до його законодавчого та нормативно-правового регулювання присвячено наукові розробки Г.М. Семчука, О.М. Білянського, В.М. Кірюшина, Ю.М. Манцевича. Проте практика в цій сфері потребує більш теоретичного опрацювання, зокрема, на підставі зарубіжного досвіду.

II. Постановка завдання

Мета статті – дослідження зарубіжної практики функціонування житлового сектора, заснованого на законах зарубіжної економіки.

III. Результати

У Сполучених Штатах Америки поширено залучення спеціалізованих фірм до управління житловою власністю (наприклад, багатоквартирними житловими комплексами) [1–3].

У зв'язку з цим цікаво простежити виникнення професійних структур управління власністю в США. На порозі ХХ ст. відбуло-

ся бурхливе зростання міст. Цей процес супроводжувався швидкими темпами будівництва багатоквартирного житла. Однак управління житловою власністю в тому вигляді, у якому це відомо сьогодні, з'явилося тільки в 1920-х рр. Навіть у той час управління квартирами здійснювали не керуючі як такі, а агенти, до завдань яких входив нагляд за житлом за відсутності власника. Часто в ролі таких агентів виступали брокери з продажу нерухомості, які надавали в разі потреби послуги для того, щоб справити враження на потенційних клієнтів.

Обсяг послуг, що надавались постійно, зростав, і незабаром фірми з продажу нерухомості створили спеціальні відділи управлінської діяльності. Такі відділи, зрештою, перетворились у сьогоднішні фірми з надання адміністративних послуг. У 1950-х рр. почався активний рух з міста на околиці, що призвело до змін у забудові й управлінні багатоквартирним житлом.

Замість того, щоб будувати комплекси з 50 квартир чи менше, забудовники стали приглядати великі земельні ділянки у приміській зоні, обмеження зонування дають змогу здійснювати будівництво більших багатоквартирних комплексів на 100 квартир. Зростання районів з багатоквартирним орендним житлом призвело до виникнення нових оригінальних видів володіння, що, у свою чергу, зумовило необхідність професійного управління житлом.

Ця тенденція тривала до 1960 р., коли з'явилися житлові райони, забудовані багатоквартирними (на 300 і більше квартир) будинками, які стали доступними для населення. Значного поширення набуло володіння нерухомістю у вигляді установ і корпорацій. У 1960–1970-х рр. деякі великі багатоквартирні комплекси почали надавати мешканцям чи не всі можливі послуги, у тому числі з організації відпочинку. Сфера відповідальності керуючих будинками розширилась, охопивши контроль за бюджетом, розширеним штатом співробітників, клубами й різноманітними місцями відпочинку. Найбільші з таких комплексів навіть наймали своїх власних директорів із соціальних питань.

У 1980-ті рр. будівництво багатоквартирних комплексів у США переживало спад. Високі ставки позикового відсотка, відсутність нового будівництва і процес масового перетворення орендного житла на кондомініуми й кооперативне призвело до підвищення попиту на вже існуючі квартири в більшості міст США.

Розвиток нових форм власності на житло спричинив виникнення різноманітних типів фірм з управління. На сьогодні фірми з надання послуг у сфері управління поділяються на різні категорії відповідно до діяльності.

Деякі фірми надають послуги тільки з організації бухгалтерського обліку, технічного обслуговування й поточного ремонту, зовсім не займаючись питаннями комерційної реалізації та оренди квартир.

На сьогодні власники нерухомого майна в США віддають перевагу фірмам з управління власністю, які пропонують весь комплекс послуг високої якості. У США кондомініуми не обмежені якимсь одним видом житла – це може бути окремих будинок на сім'ю чи квартира в багатоквартирному будинку.

До факторів, що приводять до популярності кондомініумів, належать такі:

- кондомініуми пропонують володіння житлом, пов'язане з меншим рівнем особистої відповідальності за його утримання;
- в кондомініумі, як правило, є цілий ряд додаткових зручностей і послуг;
- житло розташоване в районах з більш легким доступом до міських зручностей;
- кондомініуми відповідають на запити способу життя, який постійно змінюється, – самотні дорослі люди, молоді пари й старші бездітні пари більше не мріють про будинок та ранчо із земельною ділянкою, оскільки кондомініум надає постійно цілий спектр життєво важливих послуг за доступними цінами;
- кондомініум розглядається як відповідь на постійне зростання тиску орендарів житла, що змушують їх добиватись податкових пільг і вкладення грошей у нерухомість як страхування від інфляції.

Разом з тим у США забудовник чи інший організатор кондомініуму несе відповідальність за відсів (законний) осіб, які за своїми вимогами й потребами не зовсім підходять для конкретного кондомініумного проживання. Наприклад, сімейні пари, які прожили багато років у власному будинку в атмосфері самотності, будуть упевнені, що вони зможуть звикнути до житла квартирної типу й меншої свободи та самотності. Недоцільно також змішувати протилежні один одному способи життя – не варто поселяти самотніх молодих людей під одним дахом з пенсіонерами, сім'ї – із самотніми людьми і так далі.

Проблеми, пов'язані з житлом, які виникли у Східній Німеччині після об'єднання, подібні до аналогічних проблем в Україні [4].

При розгляді питання про управління житловим фондом і обговоренні сучасних систем управління визначальну роль відіграє форма власності. Власники квартир управління своєю власністю інакше, ніж власники одного чи декількох приватних будинків, а власники приватних будинків управляють своєю власністю інакше, ніж житлові компанії. Квартира чи індивідуальний будинок мо-

жуть належати фізичним особам, які або самі в них мешкають, або здають в оренду іншим фізичним особам. Багатоквартирні будинки можуть належати як приватним особам, так і юридичним: житловим компаніям (товариствам з обмеженою відповідальністю, акціонерним товариствам) і житловим кооперативам. Є такі кондомініуми, як тип власності, який означає індивідуальне володіння квартирою в багатоквартирному житловому будинку та спільне володіння житловим будинком і іншим нерухомим майном, що входить до складу домоволодіння.

Поширеною формою власності також є житлові кооперативи, що відіграють значну роль у забезпеченні житлом середньо- і малозабезпечених груп населення, особливо у Східній Німеччині: так, кооперативам належить 17% житлового фонду, тоді як у Західній – 4%. У Східній частині Німеччини, як і в інших країнах Центральної і Східної Європи, стан житлового фонду, якими управляли кооперативи, був значно кращим, ніж стан державного й муніципального житла. Німецьким законодавством (однаково в обох частинах країни) визначено організаційні принципи кооперативів: внутрішня демократія, економічна підтримка членів кооперативу, самоорганізація та взаємодопомога, солідарна відповідальність і некомерційна діяльність.

Однак на сьогодні будинки помітно старіють, і кількість кооперативів, що “відродились”, невелика (є обмеженою кількість інноваційних кооперативних житлових проєктів, які несуть нові цікаві ідеї). Проте кооперативи являють собою досить привабливу із соціального й економічного погляду форму житлового фонду.

Ще один поширений тип управління житлом у Німеччині – це кондомініуми. Як форма власності, кондомініум означає володіння на правах особистої відповідальності квартирою, підвалом, тимчасовим місцем паркування й мансардою в багатоквартирному житловому будинку в поєднанні з володінням на правах загальної власності всім житловим будинком і прилеглими майновими об'єктами, які входять до складу єдиного приватного володіння, наприклад, такими як сходові клітки, фасади, дах, балкони, віконні перегородки, прилеглі вулиці, насадження й дитячі майданчики.

Власники всіх квартир кондомініуму утворюють об'єднання співвласників житла. На відміну від українського законодавства, німецьке встановлює, що членство в об'єднанні настає автоматично, разом з правом на квартиру, і жоден із власників не може відмовитись від вступу в товариство.

Об'єднання співвласників житла є керівним органом. Воно здійснює свої повноваження через рішення, які приймаються за-

гальними зборами членів об'єднання, які скликаються і проводяться згідно зі Статутом. Збори мають право приймати на себе обов'язки щодо житлового будинку, виступати в суді як позивачі чи відповідальні – зазвичай в особі керівника кондомініуму. У невеликих будинках управління часто здійснює один з домовласників на добровільній основі. Великі кондомініуми наймають для цього компанії, що управляють. Об'єднання співвласників житла затверджує річний план діяльності, приймає бюджет і рішення про необхідні інвестиції. Кожен член об'єднання повинен зробити свій внесок у затверджений фонд інвестування і в резервний фонд – ці кошти використовуються для покриття всіх витрат, що пов'язані з управлінням загальним майном. Рішення про експлуатацію, ремонт і модернізацію є частиною планового управління й повинні прийматися більшістю голосів членів об'єднання. Рішення, прийняті голосуванням, проведеним належним чином, є обов'язковими для всіх власників житла, а невиконання такого рішення передбачає притягнення до суду. Як крайній захід, наприклад, проти неплатників, судом може бути накладено стягнення на квартиру, яка за рішенням суду може бути продана з метою погашення збитків.

Сектор соціального житла у Франції [5] є важливою складовою державної житлової політики, спрямованої на підтримку і створення належних умов проживання малозабезпечених верств населення. Достатньо сказати, що із 21,5 млн індивідуальних житлових будинків і квартир, призначених для постійного проживання, близько 3 млн – приватне житло, призначене для здавання в оренду і майже 3,5 млн (16%) припадає на соціальний сектор. Більша частина цього житла являє собою великі (більше ніж 1000 квартир) житлові комплекси, збудовані у 1960-х рр. із залученням методів звичайного блочного будівництва, які розташовані на віддаленій від центра міста території.

Соціальне житло Франції не підлягає приватизації. Його будівництво, реконструкція й утримання забезпечуються державою. Французька система державного управління соціальним житловим фондом не змінювалась з 1945 р. і до цього часу встановлює “правила гри”, використовуючи адміністративні й економічні методи. До них належать єдині норми та правила для державних і приватних компаній, що займаються будівництвом та управлінням житла, й особливі умови фінансування державного чи змішаного характеру.

У сфері управління й обслуговування соціального житлового фонду діють правила, які різко відрізняються від управління приватним сектором. Так, держава обмежує й чітко регулює розмір орендної плати за жи-

тло, яка, у свою чергу, встановлюється залежно від поверховості та місцезнаходження будинку, доходу й складу сім'ї і не може перевищувати граничного розміру ("правило максимальної ціни"). При цьому квартирнаймач забезпечується всім комплексом житлових послуг (технічне обслуговування, ремонт, вода, електрика тощо). Як компенсації компанії, що управляють, мають пільги з оподаткування, державні дотації та пільгові ставки кредиту в депозитно-ощадній касі.

У Парижі накопичено величезний досвід управління житловим сектором, у рамках якого поєднані приватна форма володіння житлом і громадське управління соціальним житловим фондом. Існують деякі проблеми у використанні соціального житла (наприклад, якщо на момент його надання дохід сім'ї був низьким, а з часом збільшився). Незважаючи на те, що існує корегувальна система виплат за житло залежно від доходу (тобто підвищення квартплати), квартирнаймачу вигідно залишатись на соціальній площі, тому що навіть у цьому випадку оплата житла є меншою від реальної вартості витрат на його утримання.

У сфері утримання приватного житла адміністрація міста, перш за все, стежить за санітарним станом будівель, їх нормальним функціонуванням і зовнішнім виглядом. Існує правило, відповідно до якого домовласник один раз на десять років зобов'язаний приводити в належний вигляд фасад будинку. Якщо такі роботи не здійснювались, місцева влада примушує власника будинку зробити це. Якщо і в цьому випадку нічого не буде зроблено, адміністрація міста самостійно проведе роботи, але з наступною їх оплатою домовласником.

Організації громадського житлового руху, об'єднання жителів, квартирнаймачів існують практично в усіх країнах. Безумовно, вони є невід'ємною складовою розвитку громадянського суспільства. Мета й одночасно результат їх діяльності – відремонтовані двері та вікна, зекономлені вода й електроенергія, чисті стіни і знижена квартплата, гарні стосунки з сусідами та безпечні під'їзди, створення нових схем управління будинками, установа системи переговорів з міською й муніципальною владою. На Заході боротьба людей на захист своїх житлових інтересів, за покращення житлових умов і якість середовища проживання відома під назвою "житловий рух". Під цими словами прийнято розуміти, насамперед, колективні дії городян на захист своїх житлових прав.

У контексті українських проблем сьогодні важливі конструктивні дії організацій житлового руху з налагодження із сусідами, міською владою, інвесторами, в основі яких –

намагання взяти на себе вирішення яких-небудь житлових проблем.

Рух квартирнаймачів – один з найбільш поширених і організованих житлових рухів за кордоном. Саме відносини домовласника з квартирнаймачем завжди були конфліктними, незалежно від того, хто виступав у ролі домовласника, – держава (муніципалітет), промислова компанія чи приватна особа.

Національні організації квартирнаймачів на сьогодні існують у США, Канаді, Індії, Новій Зеландії й Австралії, практично в усіх європейських країнах. Найбільші серед них національні організації Німеччини – Deutsche Mieter Bund (більше ніж 1 млн членів) і Швеції – Шведський союз квартирнаймачів Sweden Hyresgästernas Ryksförbund (445 тис. членів і 800 співробітників апарату на всіх рівнях).

Участь квартирнаймачів у житлових питаннях – це двосторонній процес обміну інформацією та ідеями, де квартирнаймачі можуть впливати на прийняття рішень і брати участь у тому, що стосується їх життя. Її також розцінюють як спосіб впливати на роботу домовласників і покращити спосіб життя мешканців. У Великобританії участь квартирнаймачів у місцевому житті вважається настільки важливою, що уряд країни оголосив її необхідною умовою виділення коштів на утримання будинків.

У багатьох країнах світу організації квартирнаймачів беруть участь у розробленні договору найму квартири, ведуть регулярні переговори щодо рівня квартплати, вимагають участі мешканців в управлінні й експлуатації своїх будинків.

На думку шведів, кращою базою для створення локальної організації є будинок чи квартал (мікрорайон). Там існує більше ніж 3500 "контактних комітетів" – локальних асоціацій квартирнаймачів, кожна з яких представляє інтереси від 100 до 400 сімей. Найбільш популярними на Заході методами житлового управління є ті, які ставлять за мету максимальну участь квартирнаймачів у прийнятті рішень щодо будинків, у яких вони живуть.

У Швеції впроваджується метод розподілу управління й експлуатації будинку на декілька досить самостійних фаз: місцеві питання вирішуються самими мешканцями прямою участю в експлуатації, тоді як загальні питання мають обговорюватись між муніципальною житловою компанією та демократично вибраними представниками мешканців – квартирнаймачів.

Основою організації колективних будинків є спеціальна угода (договір) між мешканцями й муніципальною експлуатуючою організацією про передачу мешканцям різних функцій з управління, утримання та ремонту свого будинку. Будинок при цьому залишається муніципальним, а його мешканці –

квартиронаймачами. Передбачається, що рада мешканців будинку бере на себе переговори з муніципальною компанією і від імені мешканців підписує з нею спеціальний контракт. На сьогодні таких будинків у Швеції вже більше ніж 70, і в багатьох муніципалітетах існує "черга" на квартиру в такому будинку чи на будівництво такого будинку.

Цікавим є досвід Англії з добровільної передачі житлового фонду. Це – процес передачі всього житла чи його частини з балансу муніципалітету іншим домовласникам. При цьому житловий фонд може бути переданий тільки зареєстрованим соціальним громадським домовласникам, наприклад, уже існуючим житловим асоціаціям чи місцевим житловим компаніям, які зареєстровані в Житловій корпорації. Дослідження, проведені Департаментом навколишнього середовища (який в Англії відповідає за житлові питання), показали, що більшість муніципалітетів розглядає передачу житла як спосіб забезпечити більш якісне обслуговування та вирішення інших житлових проблем, ніж те, яке вони можуть надати в майбутньому.

IV. Висновки

З огляду на вищевикладене слід відзначити, що на сьогодні за кордоном найбільш актуальними питаннями, які турбують жителів, залишаються регулювання квартплати і якості комунальних послуг, залучення мешканців до

управління і збереження будинків, посилення безпеки та підвищення комфортності.

Як напрями подальших досліджень можна визначити більш детальне вивчення зарубіжного досвіду щодо підтримки громадян у підвищенні комфортності умов проживання та розглянути можливості їх реалізації в Україні. Крім того, проаналізувати питання доступності для власників житла кредитів на капітальний ремонт і модернізацію багатоквартирних будинків, нові підходи до фінансування капітального ремонту й ресурсозбереження в житловому фонді, надання власникам житла фінансової допомоги за рахунок бюджетів усіх рівнів.

Література

1. Казанский Ю.Н. Строительство в США и России: экономика, организация и управление / Ю.Н. Казанский, А.М. Немчин, С.Н. Никитин. – СПб. : Два-Три, 1995.
2. Жилищная инспекция в США. Опыт и рекомендации. – М., 1996. – 72 с.
3. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.usa.com>.
4. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.germany.com>.
5. Французский опыт на службе градостроительству и землеустройству // Сб. докум. Министерства жилищного строительства, инфраструктуры и транспорта Франции. – Париж, 2001. – 349 с.

УДК 351.82:338.43

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ НА НАЦІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

Приходько О.М.

аспірант Класичного приватного університету

Annotation

The author consider going near providing of national food safety, its internal and external threats, investigational conception of multifunctionness of agriculture in the article.

Анотація

У статті розглянуто підходи до забезпечення національної продовольчої безпеки, її внутрішні та зовнішні загрози; досліджено концепцію багатофункціональності сільськогосподарства.

Ключові слова

Державне регулювання, продовольча безпека, ефект, навколишнє середовище, уряд, концепція.

I. Вступ

Оскільки досягнення всесвітньої продовольчої безпеки в існуючих умовах є складним завданням, окремі країни піклуються, перш за все, про продовольчу безпеку своїх

народів, створюючи для цього відповідні соціально-економічні та правові передумови. Концепція й методи забезпечення національно-продовольчої безпеки на сьогодні викликають найбільші суперечки. Світова практика свідчить, що на сьогодні продовольча безпека забезпечується передусім на регіональному та національному (державному) рівні й лише в другу чергу – на глобальному.

II. Постановка завдання

Мета статті – дослідити принципи та підходи державного регулювання продовольчої безпеки на національному рівні.

III. Результати

Питанням державного регулювання забезпечення продовольчої безпеки приділяли увагу українські та зарубіжні вчені. Серед українських авторів слід виділити Ю. Білика, П. Борщевського, В. Гейця, Л. Дейнеко, О. Кочеткова,