УДК 332.1.477:332.85

СКЛАДОВІ ЕЛЕМЕНТИ МЕХАНІЗМУ РЕАЛІЗАЦІЇ СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ЖИТЛОМ НАСЕЛЕННЯ

STRUCTURAL ELEMENTS OF THE MECHANISM FOR IMPLEMENTATION OF SOCIAL POLICY IN PROVIDING POPULATION HOUSES

Піщик О.В.
аспірант,
Хмельницький національний університет

У статті розглянуто проблему забезпечення населення житлом, описано напрями соціальної політики держави. Представлено характеристики державних соціальних програм забезпечення населення житлом. Запропоновано елементи механізму соціальної політики у забезпеченні житлом населення як на державному, так і на регіональному рівнях.

Ключові слова: *житло, забезпеченість житлом населення, соціальна політика, державні програми забезпечення житлом, механізм.*

В статье рассмотрена проблема обеспечения населения жильем, описаны направления социальной политики государства. Представлены характеристики государственных социальных программ обеспечения населения жильем. Предложены элементы механизма социальной политики в обеспечении жильем населения как на государственном, так и на региональном уровнях.

Ключевые слова: *жилье, обеспеченность жильем населения, социальная политика, государственные программы обеспечения жильем, механизм.*

The article deals with the problem of providing housing to the population, describes directions of social policy of the state. The characteristics of state social programs for providing housing to the population are presented. The elements of the mechanism of social policy in provision of housing for the population at both the state and regional levels are proposed.

Key words: *housing, housing provision, social policy, state housing programs, mechanism.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Ринкова економіка не може існувати та ефективно функціонувати без відповідного державного регулювання. Основна ціль такого регулювання – збереження інтересів суспільства у цілому, і насамперед соціально вразливих верств населення.

Житлова сфера є важливою складовою частиною економіки України, яка суттєво впливає на всі галузі господарства. При цьому ситуація у країні із забезпеченням громадян житлом не може бути визначена як задовільна на тлі відповідних показників європейських держав. Низький рівень доходів значної кількості населення не відповідає вартості спорудження житла і не дає надії на вирішення своїх житлових проблем у сучасних умовах.

Таким чином, питання забезпечення населення житлом сьогодні залишається актуальним, соціально та економічно привабливим і перспективним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор. Дослідженню проблем житлової політики присвячено праці зарубіжних учених, таких як М. Браун, Т. Ганслі та ін. Теоретичні засади розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері розглянуто в працях А. Асаула, А. Гойко, М. Головатого, О. Євтуха, Ю. Манцевича, В. Омельчука, К. Паливоди, С. Приходько, С. Ушацького та ін.

Формулювання цілей статті **(постановка завдання)**. Мета статті – проаналізувати сучасний стан державних програм забезпечення житлом населення та запропонувати елементи механізму реалізації соціальної політики забезпечення житлом населення у сучасних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Необхідність реалізації

конституційного права кожного громадянина України на житло, підвищення рівня забезпечення громадян, які потребують поліпшення житлових умов, відповідно до законодавства, можливо шляхом запровадження нового ефективного механізму державної соціальної політики у сфері забезпечення житлом населення. Сьогодні актуальними є стимуляція житлового будівництва, у тому числі орендного житла, впровадження сучасних методів розподілу соціального житла, підвищення платоспроможності населення, знаходження нових джерел фінансування як будівництва, так і соціальних житлових програм.

Більшість українців не влаштовують наявні житлові умови і за можливості вони хотіли б їх поліпшити: придбати власне житло замість орендованого, замінити однокімнатну квартиру на більшу за площею, переїхати від батьків або поміняти «хрущовку» на новобудову. За статистикою близько 50% населення в Україні живе в перенаселеному житлі. Крім того, практично половина всього житлового фонду вже застаріла морально чи фізично, й якісного житла недостатньо. Всього житловий фонд в Україні налічує близько 990 млн. кв. м. Тобто в середньому на одного українця припадає 23,3 кв. м загальної площі, тоді як у Німеччині рівень забезпечення громадян житлом становить 41 кв. м, у Великобританії – 44 кв. м [1].

У країнах Європейського Союзу для забезпечення комфортності міст однаково важлива роль відводиться як політиці соціально-економічного розвитку та міського планування, так і політиці доступного житла для населення. Крім того, якісне та доступне житло є одним із критеріїв підвищення привабливості міст для постійного проживання, оскільки саме його наявність є передумовою для стійкого та комфортного стилю життя.

В Україні існує своєрідний еквівалент політики доступного житла, яка має місце у країнах Європейського Союзу.

Одним із можливих механізмів забезпеченням громадян житлом є запровадження місцевих житлових програм спільно з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву. Сьогодні в Україні поряд із державними діють близько 130 регіональних житлових програм. Вони передбачають такі механізми, як надання пільгових довготермінових кредитів молоді та іншим категоріям населення на будівництво і придбання житла та надання державної підтримки на ці цілі [2].

Із залученням державних коштів в Україні реалізуються затверджені урядом спеціальні програми забезпечення житлом окремих категорій громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, зокрема молоді – за Державною програмою забезпечення молоді житлом. Метою є вирішення питання забезпечення житлом громадян, які не мають права на отримання житла з житлового фонду соціального призначення, але залишаються такими, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства. Це є вирішенням питання забезпечення населення України житлом належної якості шляхом розроблення дієвих інвестиційних механізмів доступних цін, які забезпечують формування платоспроможного покупця, а також реалізації дієвих традиційних механізмів будівництва.

Більшість молодих сімей не має можливості отримати доступ на ринок житла без бюджетної підтримки, тому проблема забезпечення молодих сімей житлом є дуже гострою в Україні. Оптимальними способами розв'язання проблеми є зниження вартості житла та надання громадянам державної підтримки на його будівництво (придбання), встановлення нижчих порівняно з ринковими відсоткових ставок на будівництво (придбання) житла. При цьому передбачається здійснення поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам до його придбання за рахунок власних коштів за умови надання державної підтримки.

Таким чином, оптимальна стратегія держави на ринку житла полягає у створенні максимально сприятливих умов життя для соціально й економічно активних прошарків населення, сприянні формуванню середнього класу з одночасною підтримкою соціально незахищеної частини населення [3].

Перш за все потрібно визначитися з категоріями громадян, що потребують першочергового забезпечення житлом (табл. 1).

Станом на початок 2018 р. в черзі на отримання квартири перебуває 46,3 тис. сімей військовослужбовців. І тисячі з них чекають свого житла понад 20 років. За словами нинішнього міністра оборони, чисельність Збройних сил України нині становить близько 255 тис. осіб.

11 травня 2016 р. Комітет Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства одноголосно ухвалив, підтримав та запропонував включити до порядку денного поточної сесії парламенту, а також прийняти в першому читанні проект закону про відшкодування збитків за зруйноване (знищене) або пошкоджене приватне житло особам, приватне житло або приватні домогосподарства яких були пошкоджені (зруйновані) під час проведення антитерористичної операції (№ 4301).

Вдосконалення системи пільг та розвиток різних умов і видів пільгового молодіжного житлового кредитування, надання цільової фінансової підтримки учасникам АТО та ВПО дасть змогу інвестиційному ресурсу держави забезпечити житлом ці категорії громадян, які, згідно із законодавством, потребують поліпшення житлових умов. Закон про забезпечення прав ВПО говорить, що держава сприяє

поверненню громадян на території, тому велика увага має бути приділена потребам тих, хто бажає повертатися на рідні землі або хто буде забезпечуватися постійним житлом. Для цих громадян розробляється законопроект про соціальне житло. І хоча розроблення механізмів компенсації та відшкодування – дуже тривалий процес, держава повинна прийняти комплексну програму щодо вирішення проблем переселенців.

В умовах ринкової трансформації економіки набувають актуальності питання фінансового забезпечення будівництва житла, зокрема в Україні, що зумовлено довгим періодом існування соціалістичної економіки, коли на державу майже цілком було покладено функції забезпечення населення житлом. Відповідно до цього, у бюджеті формувалися певні кошти на фінансування будівництва житла. Слід зауважити, що в ринкових умовах воно не може мати свого логічного продовження, тому необхідно формувати нові механізми фінансування житлового будівництва. Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, або іпотека [4].

Розв'язання проблеми підвищення доступного житла визначає необхідність розвитку системи іпотечного житлового кредитування. Для цього нагальним є формування організаційно-фінансової схеми, яка дасть змогу скоординувати за термінами інвестиційно-житлові цикли та обсяги їх фінансово-кредитного забезпечення. Такий підхід являє собою сукупність механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку житла, ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів у спосіб [5]:

– збільшення пропозиції на ринку житла за рахунок активації інвестиційної діяльності в будівництві;

– збільшення платоспроможного попиту через банківське іпотечне житлове кредитування;

– створення надійних систем накопичення коштів населення на придбання житла;

– зменшення ризиків іпотечного кредитування.

Законом передбачена також державна підтримка у забезпеченні населення доступним житлом, що полягає у наданні пільгового іпотечного житлового кредиту. Зокрема, такі пільгові іпотечні кредити надаються з процентною ставкою у розмірі облікової ставки Національного банку України плюс 2%, а в разі надання кредитів за рахунок бюджетних коштів фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла – у розмірі 3% річних.

Державна підтримка у розмірі 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту особам, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», буде надаватися у межах коштів, передбачених Законом України про державний бюджет України на відповідний рік на виконання Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла.

Сутність програми здешевлення вартості іпотечних кредитів полягає у здешевленні іпотеки для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в новобудовах. Тобто людина, яка стала учасником цієї програми, має можливість отримати іпотечний кредит у банківській установі, під час сплати відсотків за яким

Таблиця 1

Категорія громадян, що потребують першочергового забезпечення житлом

Категорія громадян, що потребують забезпечення житлом	Молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни
	Військовослужбовці, особи рядового та начальницького складу органів внутрішніх справ та служби цивільного захисту, особи начальницького складу фельд'єгерської служби, Департаменту МВС із питань виконання покарань, посадові особи митної служби, прирівняні до них особи, інші службові особи та члени їх сімей
	Судді апеляційних та місцевих судів
	Інваліди
	Молоді вчені Національної академії наук
	Вчені інших вікових категорій та працівники Національної академії наук
	Державні службовці
	Науково-педагогічні та педагогічні працівники
	Громадяни, що потребують поліпшення житлових умов, не мають або втратили право на соціальне житло у зв'язку з підвищенням рівня доходів
	Молоді спеціалісти державних підприємств космічної галузі
	Учасники АТО та члени їх сімей
	Внутрішньо переміщені особи (ВПО)

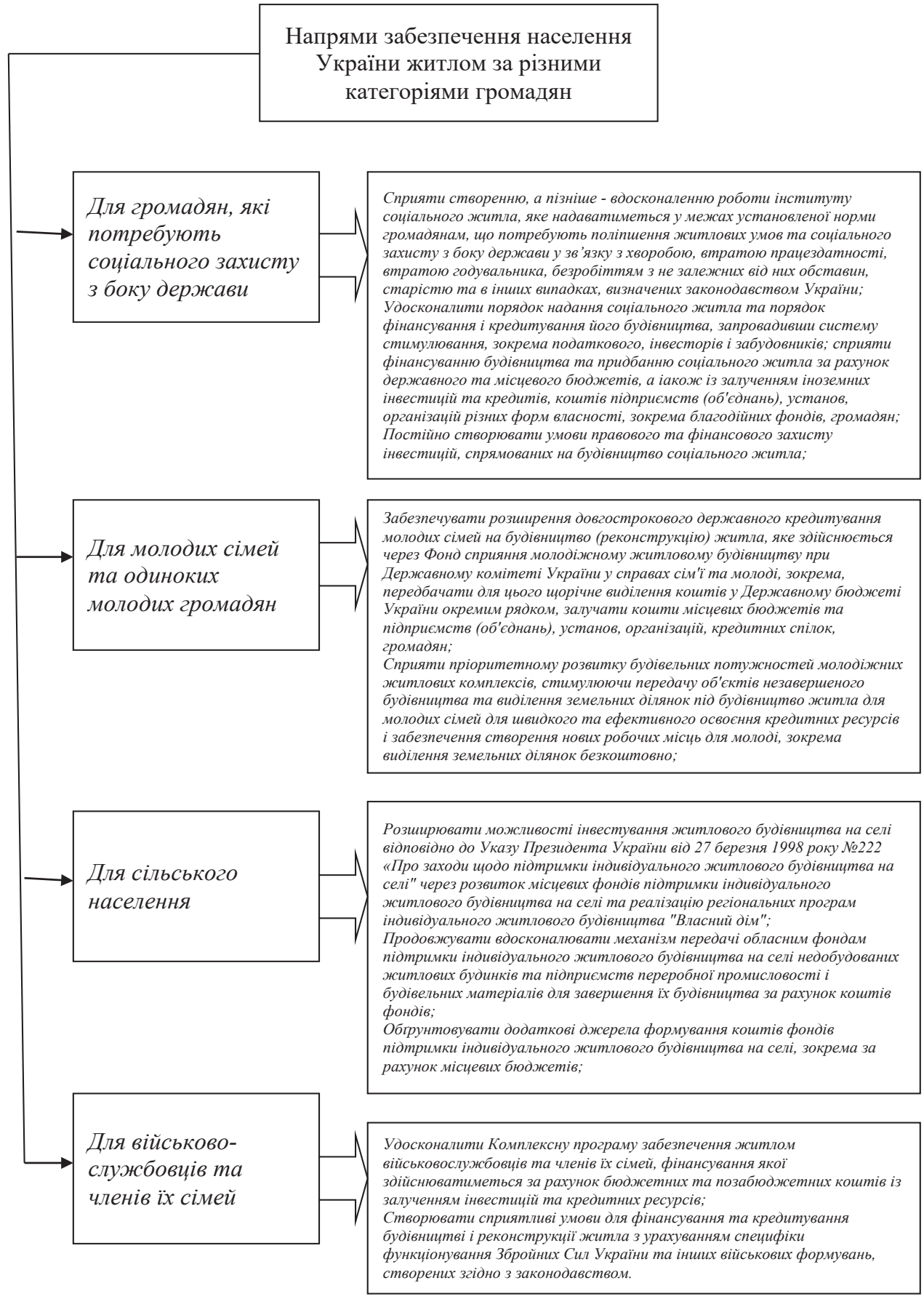

Рис. 1. Напрями забезпечення населення України житлом за різними категоріями громадян

йому реально треба буде платити 3% річних, решту компенсуватиме держава. Термін такого кредитування та часткової компенсації – до 15 років із моменту укладення договору, відсоткова ставка – не більше 16%, обов'язковий власний внесок позичальника визначається внутрішніми правилами банків, але не більше 25% від суми кредиту.

Отже, нині необхідні нормативно-правове вдосконалення наявного механізму пільгового довгострокового кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян, а також механізму залучення у молодіжне житлове будівництво інвестицій; зменшення вартості будівництва житла для молоді; встановлення під час розрахунку розміру пільгового кредиту молоді, що надається за рахунок коштів державного бюджету, нормативної площі в розмірі 21 кв. м загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. м на сім'ю, для багатодітних сімей, молодих спеціалістів, що працюють у селах і селищах та які уклали трудовий договір із підприємствами, установами та організаціями, що розташовані у таких населених пунктах, – 20 кв. м на сім'ю; розвиток різних форм участі молоді в організації будівництва (придбання) житла.

Пріоритетами у забезпеченні населення України житлом мають стати:

– надання за рахунок державного житлового фонду на умовах оренди соціального житла громадянам, які потребують соціального захисту з боку держави;

– вдосконалення умов для придбання і спорудження житла для молодих сімей, одиноких молодих громадян, сільських жителів, військовослужбовців;

– створення умов для можливості отримати житло громадянам із середнім рівнем доходу.

Механізм передбачає для громадян, що потребують поліпшення житлових умов, можливість отримати кредит на пільгових умовах у банку.

Скористатися цією програмою можуть громадяни без будь-яких вікових обмежень, а саме:

– громадяни, які на підставі Житлового кодексу перебувають на квартирному обліку;

– громадяни, які забезпечені за місцем проживання, зареєстрованим в установленому порядку, житловою площею, що не перевищує 9 кв. м на одного члена сім'ї, або проживають (зареєстровані в установленому порядку у гуртожитку).

Державна іпотечна установа забезпечує доступність іпотечних житлових кредитів, що надаватимуться кредиторам відповідно до наявних фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, зокрема за рахунок гарантованих державою запозичень із постійним удосконаленням цих механізмів.

Напрями забезпечення житлом населення за різними категоріями громадян представлені на рис. 1.

В умовах підвищення тарифів діятимуть Програма житлових субсидій та механізм компенсації додаткових витрат на оплату послуг ЖКГ.

Механізм надання субсидій для населення необхідно реформувати так, щоб ця система мотивувала споживачів підвищувати енергоефективність власного житла і знижувати обсяги споживання газу. Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлових та комунальних послуг, визначаються Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

На регіональному рівні має бути розроблена концепція регіональної державної житлової політики. Основною метою державної житлової політики є задоволення основних житлових потреб населення територій шляхом створення механізму функціонування збалансованого ринку житла й розподілу відповідальності між його учасниками, підвищення якості житлово-комунальних послуг [6]. Для досягнення цієї мети з урахуванням основних положень Житлового кодексу України потрібне уточнення концепції щодо окремих блоків питань, а також конкретизація напрямів обласної державної житлової політики.

Побудова механізму соціальної політики у сфері забезпечення населення житлом створює необхідні передумови для того, щоб керівники різних рівнів управління чітко уявляли майбутнє свого регіону та розвивали його стратегічні можливості [7]. При цьому, можна прослідкувати взаємозв'язок та взаємодію організаційного та економічного складників механізму. Економічний складник, насамперед, буде характеризуватися цільовою спрямованістю, оскільки метою формування стратегічного потенціалу є досягнення певних соціальних цілей у діяльності регіону.

Забезпеченість населення житлом визначає рівень і якість життя, стан ринку праці, ступінь свободи людини. Водночас більшість громадян України сьогодні не може дозволити собі поліпшити житлові умови. Зберігається черга на отримання житла з числа громадян, перед якими держава має зобов'язання. Через недостатні обсяги будівництва на ринку житла зберігаються недостатня пропозиція і занадто високі для більшості населення ціни. Безперервно збільшуються обсяги старого та аварійного житла, що ставить під загрозу життя і здоров'я людей. Незважаючи на низьку якість надаваних населенню житлово-комунальних послуг, ціни на них безперервно зростають.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку.

Рис. 2. Шляхи досягнення мети соціальної політики у сфері забезпечення житлом населення

Таким чином, механізм реалізації соціальної політики забезпечення населення житлом дасть змогу реалізувати право громадян на житло, сформувати комфортне середовище проживання, підвищити технічний, економічний та організаційний рівень житлового будівництва, створити умови стосовно доступності будівництва (придбання) житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, скоротити строк перебування громадян на квартирному обліку та збільшити частку громадян, які вирішують своє житлове питання, створити умови для стабільної роботи підприємств будівельної галузі та збереження робочих місць.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Більше 80% українців не влаштовують існуючі житлові умови. URL: http://profbuild.in.ua/ru/novosti/671-bilshe-80-ukrajintsiv-ne-vlashtovuyut-isnuyuchi-zhitlovi-umovi.

2. Асоціація міст України – за розвиток місцевих житлових програм. URL: https://auc.org.ua/novyna/asociaciya-mist-ukrayiny-za-rozvytok-miscevyh-zhytlovyh-program.

3. Пинда Ю.В. Організаційно-економічне забезпечення конкурентоспроможності будівельного комплексу регіону: дис. … канд. екон. наук: 08.00.05. 2009

4. Ярова Л.Ю. Іпотечний механізм фінансування житлового будівництва. URL: http://www.rusnauka.com/12.APSN_2007/Economics/20913.doc.htm.

5. Павлов К.В. Підвищення доступності житлових кредитних ресурсів. URL: http://esnuir.eenu.edu.ua/bitstream/123456789/10689/1/probl_rats19_3.pdf.

6. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 409. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-%D0%BF.

7. Ушацький С.А., Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: монографія. Вінниця: ВНТУ, 2011. 176 с.