

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ

Львов В.Є., Коляда О.О. (м. Запоріжжя)

Анотації

В статті дається комплексний аналіз формування, сучасних тенденцій, проблем та перспектив розвитку, функціонування житлового ринку в Україні в правовому, соціальному, економічному аспектах. Також розглядається питання формування моделей врегулювання житлової проблеми в Україні на прикладі розвинених країн світу.

In the article the complex analysis of forming of modern tendencies, problems and prospects of development, functioning of housing market in Ukraine in legal, social, economic aspects is given. The question of forming of models of settlement of housing problem is also examined in Ukraine on the example of the developed countries of the world.

Ключові слова

ЖИТЛО, СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО, МОЛОДІЖНЕ ЖИТЛО, ЗАКОНОДАВЧА БАЗА, РЕФОРМИ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА ТА ОПЛАТИ ПРАЦІ, КРЕДИТУВАННЯ, ЖИТЛОВИЙ РИНОК, ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА, ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ, ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ

Вступ

Житло завжди було і лишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Забезпеченість громадян житлом – показник успішності державної політики, причому навіть більш точний, ніж показник економічного зростання держави. Якщо добробут населення дуже низький, то житлове питання – найбільш важливе серед усіх інших соціальних проблем. Проблема забезпечення громадян житлом є надзвичайно болючою для України, яка одержала у спадок від СРСР величезні черги на одержання житла, а впровадження ринкових відносин ще більш загостило цю проблему. На сьогоднішній день українське суспільство, яке так прагне розвитку і світового визнання, має вирішити для себе що нагальніше питання житлового забезпечення, оскільки цей показник вказує на рівень життя нації, на наявність і його кількісну характеристику прошарку середнього класу, розвиток економіки та правову справедливість в державі.

Об'єктом дослідження житлової проблеми в Україні є механізми і способи забезпечення громадян України конституційним та моральним правом на житло.

Предмет дослідження: програми, створені в правовому та економічному аспекті, що мають забезпечувати розвиток житлового ринку та стабілізувати на якісно вищому рівні соціальне положення громадян.

Житлове питання в Україні регулюються: «Конституцією України», «Житловим Кодексом України», Законами України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки». Однак правове регулювання державою цього питання ще є недосконалим, відсутній механізм послідовного здійснення проголошених правових норм (їх невідповідність одна одній), а також відсутній контроль за виконанням цих норм.

Мета статті:

- проаналізувати історичний порядок формування житлового ринку в Україні;
- виявити наявні проблеми сьогодення функціонування житлового ринку в Україні;
- визначити основні напрямки розвитку та шляхи виходу з житлової кризи.

Обговорення проблеми

Ринок нерухомості – наймолодший серед інших сегментів. Йому ледве виповнилося десять років. За часів колишнього Союзу влада використовувала “квартирне питання” як інструмент управління суспільством. Постійний дефіцит житла був одним з елементів державної політики. Скажімо, пересічна сім’я з трьох осіб мала право лише на двокімнатне помешкання. Однак зрозуміло, що безплатними оселі ніколи не були: за нього громада віддячувала низькою заробітною платою, лояльністю до влади.

Житлове законодавство – чи не єдина галузь у правовій системі України, яка не зазнала серйозних змін і де не відбулося оновлення законодавства, що б регулювало житлові правовідносини на принципово нових засадах у ринкових умовах. Вкрай актуальним питанням на сьогодні є розробка і прийняття нового житлового законодавства, оскільки проблеми забезпечення громадян житлом були і лишаються соціально вагомими і нагальними у суспільстві. Поза сумнівом, фундаментом, основою для реформування житлового законодавства має бути Конституція України, зокрема ст. 47, яка передбачає, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно чи за доступну для них плату відповідно до закону. Ця норма Конституції свідчить про зміну пріоритетів держави під час забезпечення реалізації права громадян на житло. За радянських часів держава гарантувала це право шляхом сприяння кооперативному та індивідуальному житловому будівництву і розподілом під громадським контролем житла, яке будувалося за рахунок держави відповідно до програм житлового будівництва і надавалося громадянам у

користування. Держава гарантувала реалізацію права на житло переважно через безоплатне надання громадянам у безстрокове користування жилих приміщень. У ринковій економіці кожен громадянин для реалізації власного права на житло має розраховувати на те житло, яке він може набути, а держава зобов'язана створювати для цього всі необхідні умови. Ця зміна функції держави для забезпечення реалізації громадянами права на житло має враховуватися під час розробки і прийняття нового житлового законодавства. Чинний ЖК УРСР містить застарілі правові норми, не адаптований до тих змін, які відбулися в житловій сфері. Новий ЖК має передбачати відмову від безоплатного надання житла всім громадянам. Звичайно, це доцільно робити поетапно разом із збільшенням реальних доходів громадян. Але вже зараз слід змінювати механізм розподілу і надання житла, позбавитися недоліків і зловживань у цій сфері. Перегляд житлового законодавства схиляє до думки, що нова держава дійсно переймається добробутом власних громадян. Утім практика свідчить про те, що дарувати житло держава не буде. Наразі є очевидним, що проблемою забезпечення житлом соціально незахищених верств займаються мало. Взагалі, важко сказати чи будуть надалі державні органи витратити на розв'язання цієї проблеми свій час та гроші. На запитання: чи можна вважати, що Україна має чіткий порядок забезпечення громадян житлом, чи здійснюється таке забезпечення належним чином, чи створюються сприятливі умови проживання для громадян, – сьогодні маємо негативну відповідь. Така відповідь пояснюється **суперечливістю чинного законодавства** і його нездатністю регулювати рівень суспільних відносин, який фактично сформувався в Україні. За таких обставин жодна державна і суспільна інституція не має змоги діяти у відповідності до законодавства та ефективно виконувати свої функції. Зокрема, аналіз ст. 9 Житлового кодексу дозволяє зробити висновок, що будь-який громадянин має право на безоплатне отримання житла. Водночас Конституція України наділяє таким правом лише соціально незахищені верстви населення (ст. 47). Постає питання: невже Конституція України у порівнянні із Житловим кодексом наділяє громадянина меншим обсягом прав? Відповідь на це запитання також допоможе зрозуміти проблему невідповідностей житлового законодавства України. Насправді, під час застосування положень Житлового кодексу 1983 року та Конституції України відбулось переплетіння правових норм, які належать різним часовим епохам суспільного розвитку. Конституція України є переважно зорієнтованою на розвиток приватної власності, що є цілком прийнятним для ринкової держави. Суцільні державні монополії уже залишились у минулому.

Отже, перш за все, **для розв'язання цієї проблеми слід вжити заходів щодо створення належної законодавчої бази**, норми якої будуть здатними регулювати рівень суспільних відносин, котрий

складається у державі сьогодні. Директор Інституту економіки та прогнозування НАН України, академік НАН України Валерій Геєць звернув увагу на фінансові механізми вирішення житлової проблеми та їх відображення у новому Житловому кодексі України. На його думку новий Житловий кодекс має відображати перспективу принаймні на 25 років вперед. А також чітко визначати роль у реалізації нової житлової політики держави, органів місцевого самоврядування, населення, бізнесових структур.

Заступник директора Інституту демографії та соціальних досліджень Олена Макарова зазначила: «У новому Житловому кодексі необхідно враховувати коефіцієнт доступності житла для населення України. За підрахунками вчених, за нинішніх умов життя, віддаючи всі заробітки на придбання житла, середній українець зможе ним обзавестися: у Києві через 32 роки, Львові – 25, Запоріжжі – 20 років».

Відсутність інституцій, необхідних для функціонування соціального житла, просто не дозволить механізму працювати за призначенням: невідомо, хто визначатиме які саме особи матимуть право на отримання житла; як саме вирішуватиметься питання із виселенням мешканців, які вже не відповідають критеріям; нарешті, які механізми унеможливлуватимуть корупцію у цій сфері. Крім того, зараз державне будівництво є справжньою золотою жилою для крадіїв. Прикладом цьому є спорудження соціального житла в Києві, яке не так давно розпочалося на житловому масиві Троєщина. За звітом Тендерної палати, вартість будівельних робіт за цією програмою було завищено на десятки мільйонів гривень. Так, за даними перевірки КП "Житлоінвестбуд – УКБ", що вело ці роботи за державний кошт, витратило 547,57 млн. грн. з грубим порушенням вимог чинного законодавства, в чому вбачається можливе нанесення державі збитків.

Величезний розрив між реальним попитом та вартістю житла має бути ліквідований. На державному рівні назріла проблема забезпечення соціально незахищених верств населення відповідним житлом. Створення соціального фонду є важливою складовою житлової політики держави. Закон передбачає, що житлове приміщення яке належить до соціального фонду, не може бути приватизованим чи зданим в суборенду і надається у користування, виходячи з міркувань соціального характеру.

Існує нагальна потреба і у вдосконаленні Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень, що наразі діють в Україні (далі Правил). Пункт 13 Правил передбачає, що на квартирний облік приймаються громадяни, які забезпечені житловою площею нижче рівня, що визначається виконавчими комітетами обласних, Київського і Севастопольського міських рад народних депутатів спільно з радами профспілок. У м. Києві цей рівень визначений у 7 кв. м на особу, м. Тернополі – 6 кв. м,

м. Харкові 5,5 кв. м. Це означає, що на квартирний облік можуть бути прийняті і, відповідно, одержати житло тільки ті громадяни, які забезпечені житлом менше за встановлений мінімальний рівень, який у різних регіонах України неоднаковий. В одному місті України громадянин може одержати житло більшого розміру, а в іншому взагалі не матиме права на поліпшення житлових умов, оскільки він користується житлом більшим за розміром, ніж встановлена обласним виконкомом облікова норма. А це – порушення конституційного принципу рівності всіх громадян. Очевидно, що коли йдеться про мінімальний рівень забезпеченості громадян житлом, то він має бути однаковий в усіх регіонах України і закріплений на законодавчому рівні, як із мінімальною зарплатою. Таким мінімальним рівнем забезпеченості громадян житлом можна було б встановити норму, визначену в ст. 3 ЗУ „Про приватизацію державного житлового фонду”, у розмірі 21 кв. м загальної площі на одну особу та додатково 10 кв. м на сім'ю. У такому випадку незалежно від того, проживає громадянин України у м. Києві чи м. Харкові він може розраховувати на однакові мінімальні стандарти забезпечення житлом.

Виконуючий обов'язки міністра у справах сім'ї, молоді та спорту Юрій Павленко: «Середня забезпеченість житлом в Україні становить близько 20 квадратних метрів загальної площі на одну людину, тоді як у розвинутих країнах цей показник у два три рази вищий. Водночас, у черзі на отримання житла перебуває близько півтора мільйона сімей, з яких більше 672 тисяч сімей потребують соціального житла. В середньому щорічно отримують житло лише до 30 тисяч черговиків. При збереженні існуючих темпів середньому черговику доведеться чекати житло близько 60 років» [6]. Багато людей узагалі не мають власного житла. 3,5 млн. сімей і самотніх людей мешкають у комунальних квартирах, гуртожитках чи орендують житло у приватних осіб. Понад 7 млн. чоловік мешкають в аварійних будинках або в будинках, що незабаром стануть аварійними. Понад 7 млн. чоловік забезпечені житлом у розмірі менше 7 кв. м на людину. Для досягнення вагомих результатів, вважає Л.Усаченко, **необхідні узгодження дій органів державної влади усіх рівнів, органів місцевого самоврядування, а також адаптація загальних принципів і цілей до конкретних умов їх реалізації.** Надзвичайно важливою є розробка та затвердження комплексних регіональних програм розвитку житлового будівництва, які містили б інформаційно-аналітичні матеріали та заходи, спрямовані на збільшення обсягів молодіжного житлового будівництва. Після будівництва соціального житла необхідно створити децентралізовану систему, яка буде відповідати за утримання та ремонт житла. Це дасть можливість проводити науковий пошук з метою подальшого удосконалення планувальних рішень квартир та покращення майнового менеджменту.

КМУ 3 вересня 2005 р. затвердив Концепцію Державної програми „Соціальне житло”, в якій зазначено, що майже третина громадян України проживає у не придатних для цього приміщеннях, гуртожитках, старих та застарілих будівлях, а також понад 76% населення отримує доходи, менші від прожиткового мінімуму і, відповідно, претендуватиме на одержання соціального житла. Не є нормальною ситуація, за якої переважна більшість громадян претендує на одержання соціального житла. Можливості поліпшити свої житлові умови безоплатно або за доступну плату мають у середньому лише 1,5-2% сімей, які перебувають на квартирному обліку. За таких умов держава ніколи не зможе ліквідувати або хоча б значно зменшити черги на одержання житла. **Тому разом із реформою житлового законодавства слід здійснювати і реформу системи оплати праці**, після чого кількість громадян, які можуть за власні кошти поліпшити свої житлові умови, збільшилася би, і, відповідно, зменшилась кількість громадян, які потребують соціального захисту.

Особливо гостро житлова проблема стоїть перед молодими сім'ями. Хоча за період з 2000 до 2004 рік обсяги введеного житла зросли з 5,6 мільйонів до 7,6 мільйонів квадратних метрів, це вкрай недостатні обсяги у порівнянні, наприклад, з 1987 роком, коли обсяги введення житла становили більше 21 мільйона квадратних метрів [6]. В Україні сьогодні 90 тисяч молодих родин стоять на квартирному обліку в надії одержати житло. За результатами соціологічних опитувань відсутність власного житла є однією з головних причин низької народжуваності. Тільки на кримському півострові майже 6 тисяч молодих кримчан не мають власного житла. Але навіть ця цифра не відображає реальну картину. Адже багато хто, знаючи про те, що черга на квартиру може тривати нескінченно, воліють у неї не ставати. Часто через складну соціально-економічну ситуацію та подорожчання житла самотійно вирішити “квартирне” питання молодим людям не вдається. Тому держава, що думає про власне майбутнє, повинна допомогти розв'язати цю складну ситуацію. Завдяки Державній програмі молодіжного житлового будівництва молоді родини одержали можливість придбати квартиру, як у новому будинку, так і житло, що вже мало власника, із частковою компенсацією відсотків по кредитах. Із самого початку більшою популярністю користувався другий варіант, тому що квартири в новобудовах коштують незрівнянно дорожче б/у житла.

Відбувається **стрімке старіння житла** і це викликано об'єктивними причинами - різко сповільнилися темпи будівництва нового житла, в багато разів зменшилися капітальні витрати із держбюджету на ремонт та реконструкцію житла. Обсяги реконструкції і капітального ремонту складають лише 30% від потреби.

Відповідно до Порядку часткової компенсації процентної ставки кредитів комерційних банків молодим родинам і самотнім молодим

громадянам на будівництво й придбання житла “позичальником могла стати молода родина або самотній молодий громадянин, які одержують у комерційному банку кредит на будівництво (реконструкцію) або придбання житла”. Споконвічно позичальниками могли бути не тільки подружжя, але й неповна родина — мати/батько, що мають неповнолітню дитину або декількох дітей, а також самотні молоді громадяни. Обов’язкова умова для одержання **молодіжного кредиту** було одна — вік позичальника не повинен був перевищувати 35 років. Такі вигідні умови залучили безліч бажаючих. До того ж, до Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву було пред’явлено багато претензій, що кредити роздають тільки “своїм”, тому з 2006 року на одержання молодіжного кредиту ввели відкрите рейтингування. Вік кандидатів на державну допомогу скоротили до 30 років і додали ще кілька пільгових категорій громадян — першочергових, людей із критичним віком, молодих вчених, провідних молодих спортсменів і осіб, які дуже довго стоять на квартирному обліку. Виходить, що якщо ви до 29 років не встигли народити мінімум трьох дітей, захистити дисертацію або поставити світовий рекорд (багатодітні одержують по рейтингу максимальні 10 балів, учені й спортсмени — по 8 і т.д.), то просто приналежність до групи “до 30 років” нічого не обіцяє. Тобто, першим одержує житло той, у кого вищий бал. Якщо навіть ви якимсь дивом набрали 10 балів і начебто б прийшли до фінішу, поява в списках багатодітної родини (за кожную дитину додається 1 бал) або великого вченого відразу ж відкидає вас назад. До речі, навіщо в цьому списку з’явилися дві останні категорії, незрозуміло. Видатні спортсмени сьогодні не мають проблем з фінансами, а на квартирному обліку довго стоять ті, хто знаходився там з народження в складі родини. Чим вони краще інших? До того ж за новими правилами кредит став недоступним для самотніх людей. Збільшився й список документів, які необхідно надати кандидатові на одержання молодіжного кредиту. Але найбільш неприємним сюрпризом, що відбив бажання в багатьох молодих людей претендувати на молодіжний кредит, стали нововведення при частковій компенсації банківських відсотків. Спочатку по цій програмі обов’язковою умовою стало перебування на квартобліку. Через це ті родини, які дійсно мали потребу в житлі, але не були на обліку через відсутність прописки, втратили право претендувати на часткову компенсацію. Але цього здалося мало, і чиновники вирішили обмежити строк погашення позики, що раніше становив 20-30 років, п’ятьма роками. А із грудня 2005 року часткову компенсацію банківських відсотків взагалі призупинили. Завдяки частковій компенсації кількість договорів на одержання молодіжного кредиту збільшилося з тисячі в 2004 році до 15800 тисяч в 2005-му. Але вже в середині 2005 року почала накопичуватися заборгованість держави перед кредиторами. Проте Фонд продовжував давати довідки й підписувати договори. Але

до того моменту, коли Правління Фонду припинило приймати документи для складання договорів, значне число громадян, що одержало довідки, не встигли купити житло. У листі державного органа банкам відзначалося, що з такими позичальниками договори про компенсацію будуть складатися в 2006 році. Рік вже давно дійшов кінця, але цього так і не трапилося, тому що дотепер діє мораторій на часткову компенсацію банківських відсотків. Певні надії покладали на держбюджет 2007 року. Але в законопроекті на ці цілі передбачено всього 100 з невеликим мільйонів гривень, за допомогою яких Фонд ніяк не зміг розрахуватися по рахунках уже діючих договорів, не говорячи вже про складання нових. А тисячі молодих родин, які розраховували на підтримку держави, змушені виплачувати кредит у повному обсязі без обіцяної компенсації. До того ж невідомо як обов'язкова умова перебування на квартобліку позначиться на людях, які вже одержали довідки, придбали житло, виплачують за нього чималі відсотки й чекають складання договору про часткову компенсацію, але на цьому самому обліку не значилися. Чому дотепер не зроблені висновки із ситуації, а молодь не одержує обіцяної допомоги? Перше, що спадає на думку – це елементарна некомпетентність людей, покликаних виконувати державну молодіжну політику. А що найбільше – це заздалегідь спланована акція по одержанню чималих прибутків від обдурених солодкими обіцянками молодих громадян. Реклама про доступне молодіжне кредитування була скрізь. Завдяки їй банки, ріелтери, страховики й інші працівники ринку нерухомості отримували великий прибуток від надання послуг довірливій молоді.

Ще один важливий аспект. Оскільки соціальне житло надається громадянам безоплатно і його утримання дотується державою та органами місцевого самоврядування, воно не може бути дорогим, елітним житлом і в деяких випадках має стимулювати громадян до поліпшення житлових умов за власні кошти. Стаття 5 Закону України „Про житловий фонд соціального призначення ” передбачає, що житловий фонд соціального призначення формується також за рахунок передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках. Забудовники можуть будувати і елітне житло, яке може передаватися до відповідного фонду і на законних підставах надаватися безоплатно громадянам, які потребують соціального захисту, а в подальшому його утримання буде дотуватися з державного чи місцевого бюджету. На нашу думку, таке елітне житло, передане забудовниками або побудоване за кошти держави чи органів місцевого самоврядування, має тільки продаватися, а на вилучені кошти – будуватися соціальне житло. Це дозволить уникати випадків, коли як соціальне житло громадянам надаватиметься дороге та велике за розміром житло, що потребуватиме значних коштів на оплату за користування ним, яких не мають громадяни, котрі

потребують соціального захисту, і держава чи органи місцевого самоврядування будуть змушені дотувати його утримання. Все найчастіше трапляється ситуація, за якої певна посада в органах державної влади та управління відповідно до чинного законодавства надає право на одержання привілеїв під час одержання житла, що неприпустимо в демократичній, правовій і соціальній державі. За наявності потреби в житлі таким категоріям працівників може надаватися службове житло, а в подальшому вони можуть за власні кошти або у кредит придбати власне житло. Будують сьогодні житло в основному люди, які мають кошти, а найбільше потребують житла саме найнезабезпеченіші верстви населення - інваліди, ветерани, багатодітні родини. Основна причина - доходи громадян не дозволяють їм вирішувати свої житлові проблеми. Якби рівень їхніх доходів був вищим, то усі програми з будівництва житла, які сьогодні уряд намітив, знайшли б своє втілення і дали б поштовх для розвитку економіки взагалі. Оскільки житлове будівництво якраз і є тим локомотивом, який міг би достатньо потужно вплинути на покращення загальноекономічної ситуації в країні.

Внаслідок відходу держави з ринку житла в житловій сфері України виникла щонайглибша криза. Її прояви багатолітні. У країні різко знизилися темпи житлового будівництва та обсяги його введення в дію. Наприклад, 1987 року в Україні було введено 21,3 млн.кв.м, 1991 року – вже 14,5 млн.кв.м. 2000 року в Україні було побудовано всього 5,6 млн. кв.м житла. При цьому слід врахувати, що 1 млн.кв.м припадає на столицю. За 1991-2000 рр. загальні обсяги капіталовкладень у житлове будівництво знизилися в 4,5 рази. Об'єктивні передумови розвитку ринку житла – це те, що міста й інші населені пункти мають у своєму розпорядженні значні земельні ресурси. Їх можна використати для житлового будівництва, це понад 600 тис. га землі, у тому числі 120 тис. га в містах. На цих землях у містах може бути побудовано понад 30 млн. кв. м. житла. Коли в центрах міст буде звільнено території під численними підприємствами, що є нонсенсом для сучасної практики містобудування, то можливості територіального розширення ринку житла стануть ще більшими. Фінансування ж будівництва житла з державного бюджету за цей період зменшилося в 60 разів. В результаті зменшення обсягів будівництва будівельний комплекс сьогодні практично паралізований. Його потужності використовуються на 15-20%, хоча в країні є понад 10 тисяч різних будівельних організацій. **Спостерігається депрофесіоналізація будівельників,** пов'язана з відсутністю замовлень і джерел фінансування. Різко знизилися темпи розв'язання житлової проблеми. Якщо 1990 року квартири отримали 235 тис. сімей, то 2000-го – лише 32 тис. Це означає, що коли 1990 року квартиру отримала кожна 12-та сім'я, що стояла в черзі на її отримання, то 2000 року – лише кожна 55-та сім'я. З урахуванням нинішніх темпів,

знадобиться 50-60 років для того, щоб люди, котрі стоять у черзі, отримали квартиру. Багато їх втратило на це надію і розпрощалося з планами одержати житло від держави. Черга за десять років скоротилася фактично на 1 млн. сімей. Люди дедалі більше покладаються не на державу, а на власні сили. Проте в черзі ще перебуває майже 1,8 млн. сімей. В основному це так звані пільговики чи інші категорії громадян, яким купити свою квартиру явно не по кишені. І ще залишилися мільйони молодих людей, які просто не вірять в реальність державних програм, тож не бачать в них сенсу, тож залишаються без «даху над головою».

А.Мартинюк окреслив чотири проблеми, які стоять на перешкоді розв'язання гострої проблеми житла для молодих людей: 1. Відсутність будівництва доступного житла. 2. Банки надають кредити під такі жорсткі і кабальні умови, що їх практично взяти неможливо і скористатися тим, щоб взяти такий кредит практично нереально. 3. Недостатність державного фінансування кредитування молодіжного житлового будівництва. 4. Відсутність нового Житлового кодексу.

До негативних явищ, що виникли в житловому секторі, слід також зарахувати **значне зменшення частки капіталовкладень на житлове будівництво в структурі валового внутрішнього продукту України.** Якщо 1993 р. капіталовкладення в житлове будівництво становили 5,5% ВВП, то 2000-го — лише 2%. Падіння частки капіталовкладень на житлове будівництво в структурі ВВП дуже негативно позначилося на економіці України. Відомо, що житлове будівництво найбезпосереднішим чином впливає на стан багатьох галузей економіки, які працюють на внутрішній ринок країни. Одна гривня, вкладена в житлове будівництво, дає приріст ВВП на 3 гривні. Не говоримемо вже про те, як впливає житлове будівництво на обсяги промислового виробництва, сферу зайнятості населення, на розв'язання інших важливих соціальних проблем. **Особливо контрастне становище з забезпеченням житлом в Україні на тлі стандартів розвинених країн у цій сфері.** Там стало нормальною практикою, що людина має можливість 7—8 разів упродовж свого життя поміняти житло, поліпшивши при цьому своє становище в суспільстві. Є країни, де люди міняють житло кожні п'ять років. Причому треба зробити застереження: йдеться не про товстосумів, а про так званий середній клас, що становить до 80% усього населення розвинених країн. В Україні ж фактично продовжують діяти сформовані ще за радянських часів стандарти забезпечення житлом. Діє радянський житловий кодекс. На жаль, Українська держава не змогла своєчасно створити необхідну правову базу, відпрацювати організаційні й економічні аспекти впровадження іпотеки в країні.

Не відпрацьовано **фінансові механізми державного сприяння розвитку іпотечного кредитування**, які, з одного боку, склалися б

з державного субсидування громадян, котрі отримують іпотечні кредити, і таким чином значно підвищували б купівельну спроможність українців. З другого боку – немає механізму податкових пільг як для тих, хто отримує іпотечні кредити, так і для тих, хто їх видає. Високими залишаються кредитні ризики – одна з головних причин дорожнечі кредитів, що видаються на житлове будівництво. Не створено також механізмів використання коштів пенсійної системи і коштів сфери страхування з метою фінансування житлового будівництва. Більше того, практично не відпрацьовано її фінансово-економічних механізмів, щонайтісніше пов'язаних з іпотечним кредитуванням. Немає ринку іпотечних цінних паперів, який є, з одного боку, найважливішим інструментом рефінансування іпотечних житлових кредитів, з другого – стабілізатором фондового ринку. Іпотечні цінні папери можуть стати надійним інструментом значного збільшення легальних заощаджень населення. Адже не секрет, що на руках у громадян України, за різними оцінками, як інструмент заощадження перебуває від 10 до 20 млрд. дол. Сім мільйонів українців працюють за кордоном. Навіть при середньому їх заробітку 500 доларів на місяць, річний фонд заробітної плати цих людей становить 42 млрд. дол. **Іпотека могла б стати важливим інструментом репатріації хоча б частини цих доходів в Україну** [9]. При цьому, можливо, фінансовий потік таких коштів був би значно більший за обсягами, ніж потік іноземних інвестицій в економіку України. Адже за весь період існування держави обсяг іноземних інвестицій у її економіку не перевищує кількох мільярдів доларів. Навпаки, спостерігається тенденція переважання сум відпливу капіталу з України, порівняно з сумами іноземних інвестицій у країну.

Країні потрібен **єдиний державний реєстр прав власності, передусім на житло**. Зі створенням такого реєстру ми відстаємо практично від усіх сусідніх країн. На часі іде розробка нової ідеології житлової політики держави в сучасних умовах. Суть її полягає в тому, що держава безпосередньо забезпечує на умовах найму соціальним житлом лише пільгові категорії населення. Водночас держава мусить стати активним суб'єктом ринку житла, створити систему інститутів та інструментів, що стимулюють розвиток іпотечного житлового ринку, забезпечують його стабільне і малоризикове функціонування. Створення такого ринку, а також реформа оплати праці мають стати тими новими моторами, які рухатимуть розвиток економіки України в сучасних умовах. Швидкий розвиток іпотечного житлового кредитування міг би покласти край безглуздому омертвінню коштів на вторинному ринку житла. Як відомо, сьогодні багато квартир скуплено з метою збереження заощаджень і не використовуються. Лише в Харкові, завдяки неплатежам за житлово-комунальні послуги, виявлено 8 тис. квартир, у яких ніхто не мешкає.

В.Кравченко зазначив: «Що стосується зарубіжного досвіду, то в Україні доцільно використовувати як **американську схему іпотечного**

кредитування, що дозволяє створити дворівневий іпотечний житловий ринок, так і **традиційну європейську схему іпотечного кредитування**. Слід піти шляхом розширення банківського іпотечного кредитування, створення будівельно-ощадних кас, які добре себе зарекомендували у багатьох країнах Європи та у США. Своє місце в системі іпотечного кредитування мають посісти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші інституції, що акумулюють кошти населення». Водночас треба буде вирішити таку дуже важливу для іпотечного кредитування проблему, як значне підвищення платоспроможного попиту населення на ринку житла. Адже не секрет, що більшість людей в Україні сьогодні належать до категорії бідних. Сьогодні житлове забезпечення населення у країнах ЄС складається з приватного житла, у якому мешкають його власники; приватного, призначеного для оренди та державного житлового фонду. Житлове забезпечення для соціально незахищених громадян багато держав Західної, Північної та Південної Європи намагаються вирішити у відповідності до економічних можливостей. **У більшості цих країн житло соціального фонду не підлягає приватизації** і, як правило, належить державі. З аналізу надання пріоритетності при отриманні соціального житла можна сказати напевне, що у країнах Південної Європи (Іспанія, Португалія, Греція) та Росії відбір претендентів проходить суворіше аніж у країнах Західної Європи (Нідерланди, Австрія, Франція, Данія, Фінляндія). Чим вищий прибуток громадян та більш високий економічний розвиток держави, тим більш доступне забезпечення житлом і навпаки, при невеликому житловому фонді, сім'ї проходять суворий відбір, з наявністю механізму звільнення соціального житла після того, як сім'я втрачає на нього право. Таким чином між розмірами фонду соціально орендованого житла та загальним фондом найманого житла країн ЄС існують серйозні відмінності. Житло, яке не здається в оренду, займається його власниками, навіть за умови наявності кооперативного жила, як у Швеції та Норвегії. У деяких інших країнах існує сектор житла, що належить підприємствам, а також житло іншого типу власності, що ґрунтується на обмеженому володінні, як у Фінляндії.

Висновки

1. Механізм розв'язання житлової проблеми, що діяв раніше і продовжує застосовуватися дотепер, є неефективним, і не дозволяє не тільки повністю забезпечити громадян житлом, але хоча б суттєво зменшити черги на одержання житла в країні. Норми Житлового кодексу, котрі не зазнали відповідних змін, продовжують регулювати відносини, які будуються за умов, коли у суспільстві домінує державна власність. Такі відносини є характерними для радянської держави. Кожний вид власності, сам по собі, створює певний порядок відносин у суспільстві. Домінувати одночасно в одній сфері вони не можуть, оскільки за таких обставин виникатимуть суперечливі ситуації, котрі

важко вирішити правовим шляхом. Досвід нашої держави підтверджує цю думку. Тому згідно одного закону громадяни України мають право безоплатно отримати житло, а згідно з іншим – ні. Їх спільне існування не є можливим. Як висновок в правовому аспекті маємо нагальну потребу в реформуванні житлового законодавства, адаптованого до ринкової економіки, наявного та прогнозованого соціального клімату в Україні.

2. Житло для молодих людей надзвичайно дороге і недоступне. Сьогоднішня державна влада найчастіше використовує це як фактор політичного впливу на електорат. Однак програми 3-4 річної давнини вселяють сподівання на те, що владні структури все ж таки в змозі вирішити це питання шляхом державного регулювання, та цей вплив має відноситись лише до групи пільговиків, яких в нормальному суспільстві має бути, принаймні менше половини. Як чинник соціального реформування житлове питання є чи не найвизначнішим, оскільки його вирішення розв'язує демографічні, структурно-соціальні, міграційні та багато інших проблем. Соціальний аспект вирішення житлової проблеми надзвичайно тісно пов'язаний з економічним аспектом.

3. В Україні на сьогоднішній день будується напрочуд багато елітного, дорогого житла, через це існує проблема перевищення попиту над пропозицією на житло менш вартісне.

4. Світова практика забезпечення житлом через кредитування вживається в умовах української економіки досить болюче. Молодь не має ресурсів, щоб купувати для неї дороге житло, навіть у кредит, оскільки величина відсотків занадто велика. Також існує проблема і в інвестуванні будівництва житла. Іноземний капітал не є поширеним в необхідному об'ємі, а національні підприємці не задовольняють попит на житло співгромадян. Державне фінансування молодіжного кредитування через непослідовність і непрозорість процедур на сьогодні є неефективним.

5. Вирішення проблеми національні економісти та держані діячі вбачають у підвищенні платоспроможності населення, у відпрацюванні і налагодженні фінансових механізмів іпотечного кредитування, у залишенні в секторі державної власності соціального житла, застосуванні як європейської так і американської схеми іпотечного кредитування, у якісній реконструкції наявного застарілого житла, та переведення коштів із омертвілого вторинного ринку житла на первинний.

6. Житлова криза формувалася на протязі тривалого періоду, тож і вихід з неї буде теж тривалим. Однак задля досягнення більш швидкого і якісного ефекту необхідна послідовність і злагодженість функціонування усіх факторів і чинників її вирішення.

Перспективи подальших наукових досліджень:

- ✓ аналіз існуючих та формування можливих державних програм забезпечення житлом;
- ✓ адаптація світового досвіду вирішення житлового питання до української сучасності;
- ✓ детальніше вивчення специфічних умов функціонування ринку житла в Україні.

Джерела

1. Конституція України. Стаття 47. – К., 2006.

Стаття надійшла 25.08.2008 р.