

**Оксана Гнатів,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільного права  
і процесу юридичного факультету  
Тернопільського національного  
економічного університету

## ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

*Досліджено практику реалізації державної житлової політики України, проаналізовано державне регулювання забезпечення житлом громадян, здійснено огляд досвіду державної підтримки у сфері житлового будівництва. Подано пропозиції щодо часткового поліпшення житлових умов населення України.*

**Ключові слова:** житлова політика, житло громадян, житлове будівництво, житлові умови.

**Гнатів О. Б.**

**Жилищная политика в Украине: проблемы и пути их преодоления**

*Исследовано практику реализации государственной жилищной политики Украины, проанализировано государственное регулирование обеспечения жильем граждан, сделан обзор опыта государственной поддержки в сфере жилищного строительства. Представлены предложения по частичному улучшению жилищных условий населения Украины.*

**Ключевые слова:** жилищная политика, жилье граждан, жилищное строительство, жилищные условия.

**Gnativ O. B.**

**Housing policy in Ukraine: problems and ways to overcome them**

*In the article the practical implementation of state housing policy of Ukraine, analyzed the state regulation of housing citizens carried review the experience of state support in housing. Posted proposal for partial improvement of living conditions in Ukraine.*

*Under any social conditions, housing has always been for man is a vital necessity. Housing is value, which is in line with other core values of human life. Not incidentally, the constitutions of modern civilized States the right to housing acknowledges the inalienable right of every citizen. Ukraine is no exception.*

*However, in practice, meet the housing needs of citizens of Ukraine, realization of their constitutional right to housing occurs with considerable difficulties. The level of housing security, quality of housing, its availability and other key parameters that characterize the residential sector, Ukraine today is much inferior to European countries. Despite some modern revitalization of the state in solving housing problems of citizens, it should be noted the persistence of significant disparities between the level of the existing in Ukraine the housing problem and the positive results of the government's housing policy. For a significant number of citizens of their constitutional right to housing remains unfulfilled.*

**Keywords:** housing policy, housing, public, housing.

**Постановка проблеми.** За будь-яких суспільних умов житло завжди було і для людини предметом першої життєвої необхідності. Забезпеченість житлом є цінністю, яка стоїть в одному ряду з іншими базовими цінностями людського життя. Не випадково в конституціях сучасних цивілізованих держав право на житло визнається невід'ємним правом кожного громадянина. Україна не є виключенням.

Проте на практиці задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло відбувається із неабиякими труднощами. За рівнем житлової забезпеченості, якістю житла, його доступністю та іншими ключовими параметрами, що характеризують житлову сферу, Україна сьогодні значно поступається країнам Європи.

Незважаючи на певну сучасну активізацію діяльності держави у напрямку вирішення житлових проблем громадян, слід констатувати збереження значної диспропорції між масштабами існуючої в Україні житлової проблеми і наявними позитивними результатами державної житлової політики. Для значної кількості громадян їхнє конституційне право на житло залишається нереалізованим.

**Стан дослідження.** Слід зазначити, що деякі питання даної проблематики розглядалися в роботах окремих авторів, зокрема: В. Омельчука, А. Беркута, Є. Белінського, А. Дроня, П. Єщенко, К. Паливоди, О. Удовиченко та інших вчених, та достатньої уваги цій проблематиці в літературі не приділялось.

© Оксана Гнатів, 2016

**Основний виклад матеріалу.** Державна житлова політика в більшості країн формувалася еволюційно, протягом багатьох десятиліть, під впливом об'єктивних історичних, економічних та інституціональних умов.

В Україні ж відносини держави та громадян у житловій сфері склалися під впливом кількох поспішних і недалекоглядних рішень революційного характеру, починаючи з масової безоплатної приватизації квартир. Протягом останніх двох десятиліть внаслідок докорінної зміни моделі економічного розвитку держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики. Обсяги коштів, які вона сьогодні виділяє на будівництво житла та фінансування державних житлових програм, є вкрай недостатніми.

Високий рівень комерціалізації сфери житлового будівництва у поєднанні із недостатніми обсягами державного фінансування будівництва житла, а також фактичною відмовою держави від регулювання ринку житлової нерухомості призводять до того, що рівень доступності житла для громадян України є вкрай низьким. Ринкова вартість житла значно випереджає рівень платоспроможності сімей, які потребують покращення житлових умов. Лише незначна кількість сімей власними силами, на ринкових засадах може розв'язувати свої житлові проблеми. Недостатній платоспроможний попит гальмує розвиток вітчизняної будівельної галузі, зменшує обсяги пропозиції житла на ринку нерухомості, сприяє подальшому поглибленню наявної в Україні гострої житлової кризи. За таких умов особливо актуальними стають заходи державної політики, спрямовані на збільшення обсягів платоспроможного попиту населення на житло.

Держава протягом багатьох років усувалася від вирішення проблем житлової політики, переклавши основний фінансовий тягар на людей, які самостійно забезпечують себе оселями. Біля 70% будинків мають прострочені терміни капітального ремонту і можуть невдовзі потрапити до аварійного фонду. Компенсувати його новою забудовою неможливо, навіть в тривалій (15–25 років) перспективі, а отже розв'язання житлової проблеми більшою мірою пов'язане з відновленням та реконструкцією будинків, які знаходяться в експлуатації. Інша проблема полягає в тому, що в Україні немає сучасної методики розрахунку вартості квадратного метра житла (сьогодні застосовуються ті ж самі підходи, що й сорок років тому, які значно вигідніші для підрядників, ніж для споживачів). Крім того, немає юридичних механізмів визначення власників конструктивних елементів житлових будинків, відповідальних за їх стан. Отже, відбулася інституціоналізація неефективного власництва та управління житловим фондом, і саме тому розв'язання житлової проблеми є надскладним завданням.

Існуюча модель житлової політики, основу якої складають Програма будівництва (придбання) доступного житла та механізм здешевлення за державний рахунок вартості іпотечних кредитів, є економічно і соціально неефективною, оскільки вона зорієнтована на надання державної допомоги у вирішенні житлової проблеми сім'ям з досить високим рівнем доходів і не відповідає європейським критеріям соціальної справедливості. Така вузька соціальна орієнтація звужує потенційне коло громадян, які можуть скористатися державною допомогою у вирішенні своїх житлових проблем, не дозволяє державі отримати необхідний економічний і соціальний ефект від реалізації нинішньої моделі державної житлової політики.

Стратегічною метою державної житлової політики має бути забезпечення доступності житла не тільки для вузького прошарку сімей з високими доходами, але також і для сімей із середньостатистичними доходами (3–6 тис. грн. на місяць). Слід створити такі механізми житлового будівництва та форми державної допомоги, які надади б сім'ям із середньостатистичними доходами можливість протягом розумного проміжку часу (10–25 років) придбати власне житло.

З метою збільшення обсягів комерційного житлового будівництва та збільшення обсягів пропозиції житла на ринку житлової нерухомості необхідно забезпечити подальше вдосконалення процедур отримання компаніями-забудовниками дозволів на будівництво, а також впровадити прозорий механізм надання землі під житлове будівництво, зокрема, впровадити систему земельних аукціонів.

Особливої гостроти набула житлова проблема серед української молоді та сімей з дітьми, що вкрай негативно впливає на демографічний стан країни. На законодавчому рівні необхідно забезпечити створення ефективних механізмів забезпечення таких сімей тимчасовим соціальним житлом, а також сприяти розвитку системи молодіжних житлових комплексів та молодіжних житлово-будівельних кооперативів.

До речі, наразі оперативного вирішення потребують житлові проблеми, з якими зіткнулися внутрішньо переміщені особи. У зв'язку з цим, певні заходи та їх реалізація передбачені у межах Комплексної державної програми щодо підтримки, соціальної адаптації та реінтеграції громадян України, які переселилися з тимчасово окупованої території України та районів проведення антитерористичної операції в інші регіони України на період до 2017 р., затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України №1094 від 16.12.2015 р.

Зокрема, п. 11 Плану заходів з виконання вказаної Програми передбачає здійснення низки дій, спрямованих на забезпечення права переселених громадян на житло. Серед таких заходів заслуговує схвалення положення щодо створення соціального житлового фонду в містах (гуртожитки) для надання в оренду переселеним громадянам на пільгових умовах (підпункт 4 п. 11). Адже на сьогодні більшість переселених громадян не може дозволити собі оренду житла приватної форми власності через досить високу орендну плату. Як результат, переселені громадяни мають задовольнятися житлом з непридатними для проживання умовами або ж повертатися на тимчасово невідконтрольну територію, де знаходяться їх житло. Держава сьогодні не має можливості надавати житло громадянам на безоплатній основі. Проте держава повинна, зокрема, й за допомогою житлових програм, створивши пільгові умови, оживити будівельний ринок, та, зрештою, отримати додаткові надходження до державного бюджету через податки, які надійдуть від будівельної галузі.

**Висновки.** Активізація зусиль держави у напрямку розв'язання житлових проблем громадян створила б умови для розв'язання широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних проблем, зокрема, дала б потужний поштовх розвитку вітчизняної будівельної галузі, а через неї – і всій українській економіці, позитивно вплинула б на наявний ринок робочої сили. Це дало б можливість в умовах нестабільної світової економічної ситуації забезпечити стабільний економічний розвиток країни.

Створення державою умов для подолання житлової кризи має стати справжнім стратегічним пріоритетом державної політики. Така політика сприяла б покращенню демографічної ситуації, дозволила б знизити рівень соціальної напруженості, відновила б довіру суспільства до влади.

Для реформування досить масивного житлового законодавства потрібно розробити стратегію, затвердити її, розробити інституційний елемент (законодавство), розробити на базі законодавства план реалізації житлової політики з визначенням строків, матеріальних, фінансових, організаційних ресурсів, механізм відстеження і коректування в процесі виконання.

Отже, зважена державна житлова політика за сучасних соціально-економічних умов набуває характеру важливої складової національної безпеки. При цьому держава має залучати до сфери будівництва житла інвесторів, створюючи їм сприятливі економічні умови у межах проектів державно-приватного партнерства.

### Список використаної літератури

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>.
2. Більовський О. Будівництво доступного орендного житла як стратегічний напрям державної житлової політики України [Електронний ресурс] / О. Більовський // Стратегічні пріоритети. – 2014. – Вип. 2. – С. 67–72. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/spa\\_2014\\_2\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/spa_2014_2_12).
3. Выбор арендного жилья и пересмотр жилищной политики в странах с экономикой переходного периода: задачи послеприватизационного периода в Регионе Европы и Центральной Азии. – Всемирный банк, 2005. – 128 с.
4. Third European Quality of Life Survey. Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. – Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2012. – 163 p.
5. Діти, жінки та сім'я в Україні : стат. зб. / Державна служба статистики України. – К., 2012. – 351 с.
6. Стоянова М. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук : 08.00.05 / М. Стоянова. – Санкт-Петербург, 2013. – 22 с.
7. Метельская Е. Влияние неопределенности дохода на принятие решения о покупке или аренде жилья [Електронний ресурс] / Е. Метельская // Экономическая социология. – 2003. – Т. 4. – № 4, сентябрь. – С. 79–99. – Режим доступу : [http://ecsoc.hse.ru/data/320/588/1234/ecsoc\\_t4\\_n4.pdf](http://ecsoc.hse.ru/data/320/588/1234/ecsoc_t4_n4.pdf).
8. Barcelo C. Housing Tenure and labour mobility: A comparison across European countries / C. Barcelo // CEMFI Working Paper No. 0302 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/06/Fic/dt0603e.pdf>.
9. Государственная аренда [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://expert.ru/forum/expertarticles/27261>.
10. Рейтинг стран мира по уровню жилищной обеспеченности – 2011 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-By-Country.pdf>.

Стаття надійшла до редакції 18.11.2016.