

В. О. Онищенко, Т. М. Завора

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ
ЗАСАДИ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВОЇ
ПОЛІТИКИ: РЕГІОНАЛЬНИЙ ВИМІР**

МОНОГРАФІЯ

ПОЛТАВА 2012

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ

ПОЛТАВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА

В.О. Онищенко, Т.М. Завора

ОРГАНІЗАЦІЙНО - ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ: РЕГІОНАЛЬНИЙ ВИМІР

МОНОГРАФІЯ

ПОЛТАВА 2012

УДК 332.821 (477)

ББК У9 (4Ук)050.22:X401(4Ук)115.1

Рецензенти:

Момот Т.В., професор, доктор економічних наук (Харківська національна академія міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України);

Яковенко Л.І., професор, доктор економічних наук (Полтавський національний педагогічний університет імені В.Г. Короленка Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України);

Бережна А.Ю., кандидат економічних наук, начальник регіонального відділення ФДМУ в Полтавській області.

Рекомендовано до друку Вченою радою Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка, протокол № 4 від 02.12.2011 р.

Онищенко В.О., Завора Т.М. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональний вимір: монографія. – Полтава: ПолтНТУ, 2012. – 248 с.

ISBN 978-966-616-102-7

У монографії досліджено особливості формування житлової політики регіону, розкрито сутність житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівнях і визначено роль земельної складової у її формуванні й реалізації. Проаналізовано стан та особливості забезпечення населення України житлом, сучасні тенденції розвитку житлового будівництва, механізм його фінансового забезпечення, визначено пріоритетні напрями збереження житлового фонду, ефективного використання та управління багатоквартирними будинками – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Запропоновано концептуальні засади формування житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні.

ISBN 978-966-616-102-7

© Онищенко В. О., Завора Т. М.

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГІОНУ.....	7
1.1. Суть житлової політики регіону.....	7
1.2. Особливості організації житлового будівництва.....	17
1.3. Класифікація житлового фонду.....	28
1.4. Методичні засади оцінювання земельних ресурсів та ефективність їх залучення у житлове будівництво.....	33
1.4.1. Рентний підхід до оцінювання земельних ресурсів.....	33
1.4.2. Комплексне оцінювання територіальних ресурсів.....	39
1.4.3. Методичні засади грошового оцінювання земель населених пунктів.....	45
1.4.4. Оціночний механізм земельних ділянок під будівництво житла.....	52
1.5. Управління раціональним використанням земельних ресурсів у процесі формування житлової політики.....	58
1.6. Зарубіжний досвід формування та реалізації житлової політики регіону.....	81
РОЗДІЛ 2. РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СИСТЕМІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ.....	95
2.1. Аналіз динаміки, стану забезпечення населення житлом ...	95
2.2. Фінансове забезпечення розвитку житлового будівництва...	111
2.3. Антикризове регулювання розвитку житлового будівництва в Україні в сучасних умовах.....	129
РОЗДІЛ 3. РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛА ТА УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ.....	143

3.1.	Аналіз стану житлового фонду.....	143
3.2.	Реконструкція житлових будинків.....	153
3.3.	Сучасна структура управління житловим фондом.....	160
РОЗДІЛ 4. ОСНОВНІ НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ		
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ.....		171
4.1.	Концептуальні засади формування житлової політики.....	171
4.2.	Методичні підходи щодо формування житлової політики регіону в напрямі розвитку житлового будівництва.....	182
4.3.	Нормативно-правове та програмне забезпечення формування житлової політики.....	194
4.4.	Стратегічні пріоритети розвитку ЖКГ Полтавського регіону.....	217
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....		227
ДОДАТКИ.....		245

ВСТУП

Одним із пріоритетів соціально-економічного розвитку Української Держави на сучасному етапі є підвищення якості життя та добробуту її населення. Значну роль у цьому відіграє державна житлова політика. Недосконалість фінансово-кредитної системи, реконструкції й утримання житлового фонду, обмеження у виділенні земельних ділянок, відсутність стимулюючих факторів у вирішенні житлових питань значно загострили житлову проблему. Понад 1,4 млн. сімей тривалий час перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов. Забезпечення громадян житлом, отримання та підвищення благоустрою житлового фонду залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Тому в умовах трансформації соціально-економічних відносин закономірним постає питання визначення організаційно-економічних засад сучасної житлової політики, законодавчого врегулювання відносин між державою, органами місцевого самоврядування, підприємствами та громадянами; розроблення й запровадження системи пільг і кредитів; реформування системи оплати за користування державним житлом і комунальними послугами, що дозволить створити умови для підвищення якості та добробуту населення.

Монографія складається із чотирьох розділів, структурованих таким чином. У першому розділі розкрито наукові основи формування житлової політики, акцентовано увагу на класифікації житлового фонду, особливостях розвитку житлового будівництва, що дозволило твердити про доцільність урахування рентної складової при оцінюванні земельних ділянок під будівництво житла та визначати напрями управління раціональним використанням земельних ресурсів у процесі формування житлової політики.

Другий розділ присвячено розгляду одного з напрямів формування житлової політики – розвитку житлового будівництва, яке здійснюється під впливом регіональних факторів: економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних, психолого-традиційних, естетичних і факторів, що впливають на ринковий попит житла: грошові доходи населення, кількість споживачів, ціни на житло відповідно до його

класифікації, уподобання споживача. Проведений аналіз стану, динаміки попиту та пропозиції на житло виявив необхідність урахування напрямів будівництва житла загального, соціального та спеціального призначення, що сприятиме реалізації збалансованої житлової політики в ринкових умовах господарювання.

У третьому розділі монографії визначено, що найбільш актуальною проблемою залишається питання регіонального розвитку будівництва, реформування житлово-комунального господарства та їх складових. Доведено необхідність комплексної реконструкції об'єктів житлової нерухомості з можливим максимальним використанням існуючих будівель і інфраструктури міської забудови, завдяки прозорості й ефективності використання фінансових ресурсів і високій рентабельності будівництва, що сприятиме збереженню житлового фонду України, поліпшенню житлових умов населення і суттєво вплине на подолання наслідків світової фінансової кризи.

Четвертий розділ містить концептуальні засади формування житлової політики та визначає основні напрями її вдосконалення. У результаті проведених досліджень запропоновано методичні рекомендації щодо формування житлової політики, що дозволяють оцінити її стан та здійснювати реформування в напрямі розвитку житлового будівництва в ринкових умовах з урахуванням впливу економічної оцінки земельних ресурсів, безпосередньо процесу будівництва та фінансового механізму його забезпечення. Ключовим моментом процесу формування й реалізації житлової політики регіону є створення правових умов для здійснення такої політики через нормативно-правове та програмне забезпечення. Обґрунтовано, що визначення стратегічних пріоритетів ЖКГ України та її регіонів вимагає глибокого вивчення реального стану як житлового фонду, механізмів його утримання й управління, так і оцінювання стану та напрямів розвитку комунальної інфраструктури, визначення цілей і напрямів його розвитку з метою формування регіональної політики та запровадження комплексного механізму її реалізації, що потребує коректного визначення пріоритетів і послідовності реалізації завдань щодо реформування.

РОЗДІЛ 1

НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГІОНУ

1.1. Суть житлової політики регіону

Забезпечення населення України житлом і створення безпечних умов проживання потребує формування й реалізації виваженої житлової політики регіону. Теоретичні та прикладні аспекти формування житлової політики досліджено в наукових працях науковців і практиків: А.М. Асаула, А.Ф. Гойка, Н.Ю. Горлач, О.А. Гриценко, С.А. Давимуки, В.В. Дурицького, Т.М. Завори, О.А. Карлової, Т.М. Качали, О.М. Коваленка, О.В. Комеліної, В.І. Кравченка, Л.Г. Левіта, А.А. Лукьянченка, Ю.М. Манцевича, В.О. Онищенко, Г.І. Онищука, В.І. Павлова, К.В. Паливоди, В.А. Поляченка, С.Т. Сташевського й інших вчених [1 – 22]. Оцінюванню стану окремих складових житлової політики регіонів присвячено праці П.Т. Бубенка, З.В. Герасимчук, В.П. Дубіщева, О.В. Кухленка, В.І. Пили, П.С. Рогожина, В.І. Торкатюка, Л.М. Шутенка [23 – 31]. Розкриття суті та виявлення особливостей регіональної житлової політики й регіональної політики житлового будівництва запропоновано О.І. Шевчук [32]. Незважаючи на наявність досліджень у напрямі формування і реалізації регіональної політики недостатньо дослідженим залишається процес формування житлової політики регіону, основними напрямками реалізації якої є будівництво, реконструкція та утримання житла. Згідно з проектом ЗУ «Про основні засади державної житлової політики», державна житлова політика – це система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, хто потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступною ціною від держави чи територіальної громади [33]. Ототожнюючи поняття «регіональна житлова політика» та

«політика житлового будівництва», О.І. Шевчук стверджує, що це діяльність держави, взаємоузгоджена з діяльністю регіонів, яка здійснюється в існуючому в її межах нормативно-правовому полі та спрямована на досягнення повноцінного (обґрунтованого згідно з розрахованими для кожного регіону медичними нормами) забезпечення населення цих регіонів житловим фондом шляхом збереження існуючого житлового фонду за допомогою поточних і капітальних ремонтів, реконструкції та регенерації житлових будівель і будівництва нового житлового фонду за кошти держави, міністерств і відомств, підприємств та організацій, а також за кошти населення [32]. На нашу думку, сучасна житлова політика регіону формується з урахуванням державної житлової політики та є невід’ємною складовою соціально-економічної політики України, спрямованої на підвищення добробуту її громадян, як однієї з умов забезпечення соціально-економічного розвитку країни.

Формування житлової політики регіону здійснюється відповідно до взаємопов’язаних основних напрямів щодо реалізації потреби громадян у житлі й передбачає разом з реалізацією цих напрямів законодавчі, соціальні, організаційно-економічні, архітектурно-будівельні, експлуатаційно-технологічні заходи з урахуванням ресурсного, трудового та фінансового потенціалу регіону.

Здійснення житлової політики України передбачає наукове обґрунтування її концепції з метою створення умов для реалізації права громадян на житло згідно з Конституцією України шляхом збільшення обсягів будівництва житла, утримання та реконструкції існуючого житлового фонду, запровадження стимулюючих факторів у вирішенні житлового питання, спрощення процедури виділення земельних ділянок під будівництво житла (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Концепція формування державної житлової політики [34]

Основні цілі та завдання житлової політики України розкриті в Концепції державної житлової політики, схваленій Постановою ВРУ від 30.06.1995 р. №254/95-ВР. Концепцією державної житлової політики визначено фактори, що зумовлюють реформування житлової політики, основні напрями та шляхи її реалізації [34].

В інституційному плані житлова політика визначається державою і в межах наданих повноважень – органами місцевого самоврядування. Формування житлової політики держава забезпечує шляхом: її розроблення та реалізації; законодавчого та нормативного забезпечення; створення органів державного регулювання в галузі житлового будівництва; створення публічних інститутів фінансування; створення спільно з органами місцевого самоврядування фонду соціального житла; розроблення й реалізації державних і регіональних програм житлового будівництва; сприяння залученню інституційних інвесторів.

Практична реалізація житлової політики України здійснюється інститутами державного регулювання у сфері житлового будівництва й іпотечного кредитування, а саме: Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Державною іпотечною установою, Фондом сприяння молодіжному житловому будівництву. Інститути державного регулювання у сфері житлового будівництва та іпотечного кредитування реалізують житлову політику відповідно до законодавчих і нормативних актів, створюючи правову базу розвитку житлового будівництва.

Реалізація житлової політики України, відповідно до напрямку розширення житлового будівництва, здійснюється за допомогою прямих та опосередкованих засобів і методів впливу держави. До прямих належать такі: субвенції, субсидії та дотації, санації збиткових підприємств, прийняття нового й удосконалення чинного законодавства, адміністративні важелі. Опосередкованими вважаються заходи економічної політики,

передусім грошово-кредитної, податкової, амортизаційної, цінової. Субвенції як засіб впливу держави на збільшення обсягів будівництва житла виділяються щорічно регіонам із бюджету України відповідно до державних програм забезпечення окремих категорій громадян житлом і кількості цих громадян, які перебувають на квартирному обліку. Субсидії як засіб впливу держави на житлову політику класифікують на житлові й житлово-будівельні. На відміну від житлово-будівельних субсидій, житлові мають виражене цільове призначення та безпосередньо пов'язані з доходами й іншими характеристиками домогосподарств. Перевагою житлово-будівельних субсидій є їх вища ефективність для збільшення пропозиції доступного житла та для цільових груп населення (біженці). Більшість країн із розвинутою економікою використовують як житлові, так і житлово-будівельні субсидії.

Визначальним важелем впливу держави на житлову політику є законодавча та нормативна діяльність, яка передбачає прийняття нового й удосконалення чинного законодавства, а також установлення технічних параметрів, будівельних норм і правил житлового будівництва з одночасним поліпшенням якісних показників та вдосконаленням будівельних технологій. Найактуальнішим питанням сьогодення залишається прийняття Житлового кодексу України в новій редакції [35].

Найбільш вагомими завданнями житлової політики у сучасних умовах господарювання є: по-перше, державна підтримка стимулювання науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у сфері житлового будівництва з метою використання енергозберігаючих технологій, збільшення теплозахисних властивостей конструкцій житла; по-друге, запровадження сприятливих умов щодо використання елементів податкової політики як одного із засобів опосередкованого державного впливу на житлову політику, що сприятиме збільшенню обсягів житлового будівництва, про що свідчить досвід використання податкових пільг

відповідно до Закону України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»» №1674-III від 20.04.2000 р., згідно з яким кошти, котрі надійшли на пенсійні рахунки, не включаються в сукупний оподатковуваний дохід ні осіб, які зробили внесок, ні осіб, на чий рахунок надійшли гроші. На них не нараховуються збори на обов'язкове пенсійне і соціальне страхування, а безготівкові гривні, перераховані підприємствами, відносяться на валові витрати підприємства. Досвід пільгового оподаткування, апробований на базі холдингової компанії «Київміськбуд», правомірно закріпити на законодавчому рівні з метою використання іншими будівельними компаніями. По-третє, вдосконалення механізму оподаткування житлової нерухомості, в тому числі в перспективі можливості оподатковувати незайняте житло, яке залишається незаселеним більше 2-х років, зокрема, як практикується у Франції. У цій площині правомірно також застосовувати досвід Франції щодо системи житлових заощаджень, відповідно до якого кошти, накопичувані на доступних усім рахунках житлових заощаджень і в межах програми житлових заощаджень, не підлягають оподаткуванню. При використанні позики для купівлі житла держава додатково виплачує премію.

По-четверте, з метою реалізації права громадян на житло поряд із будівництвом нового житла пріоритетним напрямом житлової політики України є реконструкція існуючого житлового фонду [21, с. 4 – 9]. Показник співвідношення будівництва нового житла та реконструкції старих житлових об'єктів в Україні значно вищий, ніж у розвинутих країнах. У Німеччині інвестиції, спрямовані на будівництво нового житла, становлять 53%, на реконструкцію – 47%. У Києві на будівництво новобудов спрямовується 300 – 400 млн. доларів, а на реконструкцію – 5 – 6 млн. доларів у рік.

Стан житлового фонду, якість житлово-комунальних послуг перебувають на низькому рівні, що є наслідком незначної конкуренції на

ринку житлово-комунальних послуг, інвестиційної непривабливості галузі, недостатнього бюджетного фінансування технічного переоснащення об'єктів ЖКГ, відсутності сучасних механізмів управління житловим фондом. З метою утримання і збереження існуючого житлового фонду Урядом України передбачено впровадження нової моделі функціонування ринку послуг централізованого тепло-, водопостачання та водовідведення на засадах конкуренції, змішаної власності й державного регулювання; необхідне формування ринку послуг управління багатоквартирними будинками на засадах конкуренції та розподілу функцій замовника і виконавця житлово-комунальних послуг, що дозволить поліпшити якість їх утримання.

Житлова політика регіону здійснюється на основі житлової політики держави. Двома найважливішими складовими житлової політики регіону є чітко опрацьована в законодавчому аспекті практична діяльність держави та соціально-економічна політика регіону, здійснювана на базі загальнодержавного законодавства з метою досягнення регіональних і місцевих цілей та завдань [24].

У процесі реалізації державної житлової політики, спрямованої на істотне підвищення життєвого рівня населення, регіон необхідно розглядати як винятково складну систему, в якій виділяються підсистеми: земельні ресурси, будіндустрія, трудові ресурси, фінансові ресурси, що функціонують у межах своїх цілей і завдань.

Цілісність регіону як системи у формуванні житлової політики вимагає комплексного підходу до розвитку житлового будівництва як одного з напрямів реалізації права громадян на житло з урахуванням взаємодії вищезазначених підсистем регіону, починаючи з процесу виділення земельних ділянок під забудову як необхідного ресурсу, вдосконалення процедури видачі дозволів на відведення земельних ділянок під будівництво житла; розроблення повноцінного генерального плану

забудови й розвитку міста, який би передбачав будівництво мікрорайонів з урахуванням існуючих і необхідних комунікацій, визначення потенціалу регіонального будівельного комплексу та його ресурсного забезпечення, зокрема місцевими будівельними матеріалами, що сприятиме здешевленню житла, а одночасно й збільшенню пропозиції на ньому; наявності трудових ресурсів, а відповідно і навчальних закладів для підготовки та перепідготовки фахівців будівельної галузі.

Процес формування житлової політики регіону полягає у виявленні елементів якісно нового змісту житлової політики в процесі еволюції соціально-економічної системи.

Так, в умовах командно-адміністративної системи переважала централізована модель територіального устрою та управління житловим будівництвом. Певне її послаблення відбулося в другій половині 80-х років минулого століття. У середині 90-х років централістські тенденції в житловому будівництві значно послабилися. Централізована модель управління житловим будівництвом передбачала переважне його фінансування за рахунок бюджету. За 1980 – 1990-ті роки введення в експлуатацію житлових будинків державними підприємствами й організаціями в Українській РСР становило 56,8 – 63,6 % загальної кількості введеного житла. Починаючи з 1995 року, в Україні спостерігається тенденція до зменшення обсягів житлового будівництва державної та корпоративної форми власності з 23,3 до 7,9% у 2004 році [36, с. 8 – 9]. Капіталовкладення в житлове будівництво в Українській РСР зростали: з 2,8 млрд. крб. у 1980 р. до 5 млрд. крб. у 1990 р. В Україні з 1995 року відбувається зменшення капіталовкладень з 3353 до 2173 млн. грн. у 1999-му. З 2000 року обсяги капіталовкладень зросли з 3404 до 12072 млн. грн. у 2005 р., майже в 3,5 раза.

На мікрорівні житлова політика здійснюється шляхом стимулюванням малого та середнього бізнесу.

Основними принципами державної житлової політики є:

- рівність прав громадян у виборі способу реалізації конституційного права на житло;
- доступність житла громадянам відповідно до їх фінансових можливостей, державних соціальних гарантій та соціальних гарантій, визначених органами місцевого самоврядування;
- прогнозування напрямів, заходів і способів задоволення житлових потреб громадян;
- етапність задоволення житлової потреби громадян відповідно до Загальнодержавної житлової програми, державних цільових та регіональних програм;
- системність задоволення житлової потреби громадян з урахуванням соціальних, економічних, містобудівних, технічних, демографічних, екологічних і регіональних умов;
- децентралізованість управління приватним житловим фондом та надання житлово-комунальних послуг;
- державний контроль за технічним станом житлового фонду, ефективністю управління ним і його використанням незалежно від форми власності;
- публічність у вирішенні питань розроблення та реалізації державної житлової політики, використанні коштів державного й місцевих бюджетів, обговоренні проектів нормативно-правових актів з питань державної житлової політики [33].

Регіональними складовими формування житлової політики є: забезпечення раціонального використання територіальних, трудових, економічних, фінансових ресурсів регіону. Житлова політика регіону формується відповідно до державної житлової політики та полягає в наступному: в сприянні розвитку житлового будівництва шляхом

розроблення й затвердження програм забезпечення громадян житлом, забезпечення розроблення і затвердження генерального плану й детальних планів територій та іншої містобудівної документації, вирішення питань землекористування, створення фонду соціального житла; здійсненні реконструкції застарілого житлового фонду, згідно з технічними вимогами, в напрямі схоронності й утримання житлового фонду.

З метою реалізації житлової політики України щодо створення умов для реалізації права громадян на житло основними напрямами на регіональному рівні визначено розширення житлового будівництва та реконструкцію застарілого житлового фонду, що здійснюються шляхом стимулювання пропозиції будівництва житла й стимулювання платіжного попиту. Основними напрямами реалізації житлової політики України щодо поліпшення утримання та схоронності житлового фонду на регіональному рівні визначено:

- сприяння створенню ринку послуг з управління багатоквартирними будинками на засадах конкуренції й розподілу функцій замовника і виконавця житлово-комунальних послуг;

- стимулювання утворення об'єднань співвласників багатоповерхових будинків.

Для поліпшення утримання та схоронності житлового фонду Урядом стимулюються процеси енергозбереження. Важливим заходом щодо утримання житлового фонду є перспектива часткового фінансування першого капітального ремонту житла за рахунок держави.

Таким чином, сучасна житлова політика регіону формується з урахуванням державної житлової політики та є невід'ємною складовою соціально-економічної політики України, спрямованої на підвищення добробуту її громадян, як однієї з умов забезпечення соціально-економічного розвитку країни. У сучасних умовах формування житлової політики регіону потребує розроблення методичного підходу щодо її

здійснення з урахуванням моніторингу стану забезпечення населення житлом, земельної складової та фінансового забезпечення.

1.1. Особливості організації житлового будівництва

Одним із напрямів реалізації права громадян на житло відповідно до Концепції державної житлової політики є розширення житлового будівництва [34]. Будівництво – це функціональна система матеріального виробництва, що перетворює вкладений у неї капітал в основні фонди у вигляді готових до експлуатації будівель і споруд. У ринкових умовах будівництво набуває нового економічного змісту. На зміну вертикальним зв'язкам, що переважали за адміністративно-планової економіки та централізованого державного фінансування, приходять горизонтальні зв'язки інвесторів. Розглядаючи будівництво як економічний процес, спостерігаємо безперервну інвестиційну діяльність власників капіталу протягом життєвих циклів будівель, у зведення яких цей капітал вкладений. Створенням основних фондів країни, у тому числі забезпеченням населення житлом, займається галузь капітального будівництва. До функцій капітального будівництва належить також реконструкція й технічне переоснащення діючих основних фондів. Тому завданням капітального будівництва є розширене виробництво та прискорене оновлення основних фондів народного господарства країни. Капітальне будівництво як галузь матеріального виробництва включає проектно-дослідницькі, науково-дослідні, будівельні й монтажні організації, підприємства будіндустрії, виробництво будівельних матеріалів та транспорт. У сфері капітального будівництва беруть участь інші галузі національної економіки, які забезпечують будівництво металом і металоконструкціями, цементом, лісоматеріалами, будівельними машинами, транспортними засобами, паливом та енергетичними ресурсами [4; 27].

Будівництво є одним із найкращих мультиплікаторів економіки. За розрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена в будівництво, додає понад дві гривні у зростання ВВП, кожне додаткове робоче місце в будівельній галузі забезпечує роботою п'ять – шість робітників в інших галузях економіки [36, с. 34]. Житловому будівництву властивий найбільший мультиплікаційний ефект. Так, поставку ресурсів, матеріалів, конструкцій для будівництва житла здійснюють понад 70 галузей. На одиницю інвестицій у житлове будівництво, його утримання та реконструкцію йде додатково більше ніж 3,5 одиниць інвестицій в інші галузі народного господарства.

Економічна діяльність будівельної галузі й окремого господарюючого суб'єкта в системі формування житлової політики України залежить від обсягу здійснюваних інвестицій в основний капітал. Інвестиції в основний капітал включають витрати на капітальне будівництво (нове будівництво, у тому числі розширення діючих підприємств, будівель і споруд; їх технічне переоснащення і реконструкцію; підтримання діючих потужностей); витрати на придбання машин та обладнання. Розмір інвестицій в основний капітал в Україні з 2000 р. до 2007 р. мав тенденцію до зростання. Найменший темп їх зростання був 2009 року. У 2010 році розмір інвестицій в основний капітал становив 150666,5 млн. грн., що менше на 2,9%, ніж за відповідний період попереднього року. Найбільше зростання розміру інвестицій відбувалося в Запорізькій, Херсонській, Хмельницькій, Чернівецькій областях.

Масштаби, темпи, структура капіталовкладень у системі забезпечення житлової політики України є засобами зміни пропорцій виробництва, створення нових і переорієнтації діючих підприємств, розвитку виробничих потужностей, дозволяє забезпечити конкурентоспроможність будівельної продукції. Підвищенню ефективності суспільного виробництва сприяє поліпшення технологічної

структури капітальних вкладень в основний капітал і їх розподіл між основними складовими частинами, а саме збільшення у складі капітальних вкладень питомої ваги витрат на придбання активної частини основних виробничих фондів. Так в Україні з 1995 р. по 2005 р. (рис. 1.2) спостерігалася тенденція до збільшення у складі капітальних вкладень частки обладнання та виробничих споруд порівняно з витратами на будівельно-монтажні роботи, що дозволило здійснювати відносне зниження капітальних вкладень на одиницю продукції і тим самим підвищувати економічну ефективність [38]. Із 2005 року у структурі капітальних вкладень зменшується частка обладнання та транспортних засобів із 38,2 до 32,5 % у 2010 р.

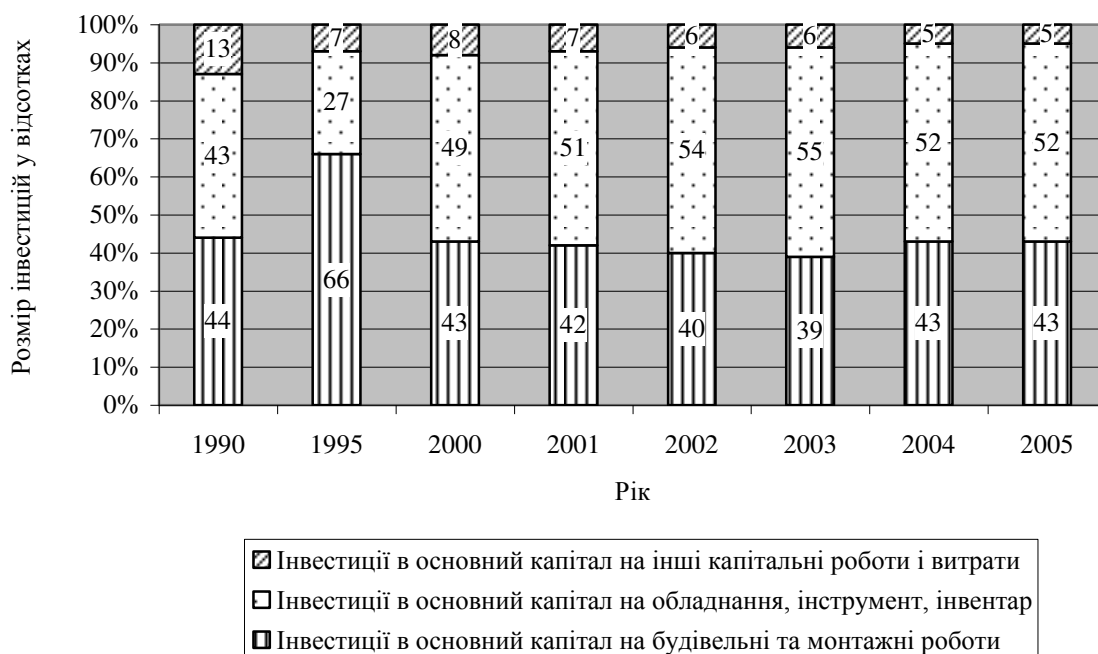


Рис. 1.2. Технологічна структура інвестицій в основний капітал в Україні, %

Житлове будівництво має свої характерні особливості, які диктують необхідність запровадження різних форм організації та управління будівельним виробництвом, а саме: різноманітність учасників будівельного процесу; унікальність об'єктів будівництва; відносна

повільність обороту капіталу; високий ступінь ризику інвестування. Усі ці особливості впливають на організацію житлового будівництва та функціонування будівельного ринку.

Оскільки капітал є вартістю, що перебуває в постійному русі, то рух капіталу в будівельній галузі характеризується його кругооборотом, оборотом та швидкістю обороту капіталу і включає три стадії.

$$I(\Gamma, T, P_m) - T \begin{cases} Z_v \\ \dots V \dots T_1 - \Gamma_1 \\ P_c \end{cases}$$

На першій стадії кругообороту відбувається перетворення ресурсів у капітальні вкладення (витрати) шляхом трансформації інвестицій у конкретні об'єкти інвестиційної діяльності.

Першу стадію кругообороту капіталу в будівництві правомірно зобразити у такому вигляді:

$$I(\Gamma, T, P_m) - T \begin{cases} P_c \\ Z_v \end{cases}$$

(де I – інвестиції у формі грошей, товарів і майнових прав; T – товар; P_c – робоча сила; Z_v – засоби виробництва).

Основними джерелами інвестицій у житлове будівництво є: бюджетні, приватні, запозичені, залучені засоби. Вагомим джерелом фінансування житлового будівництва є державний бюджет. Наприклад, питома вага державних інвестицій у розвинутих країнах світу знаходиться на рівні 40%. В Україні, починаючи з 1990 року, частка державних інвестицій скоротилася, що призвело до уповільнення темпів оновлення основних фондів. Найбільшу питому вагу в структурі інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування у 2010 р. становили власні кошти підприємств та організацій (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

**Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування
за 2010 р.**

Джерела фінансування	Освоєно			
	капітальні інвестиції		у т.ч. інвестиції в основний капітал	
	у фактичних цінах, млн. грн.	у відсотках до загального обсягу	у фактичних цінах, млн. грн.	у відсотках до загального обсягу
Усього	189060,6	100,0	150666,5	100,0
У тому числі				
коштів державного бюджету	10952,2	5,8	9479,0	6,3
коштів місцевих бюджетів	6367,7	3,4	4357,3	2,9
власних коштів підприємств та організацій	114963,6	60,8	83997,0	55,7
кредитів банків та інших позик	23336,2	12,3	20611,2	13,7
коштів іноземних інвесторів	4067,7	2,1	3428,4	2,3
коштів населення на будівництво власних квартир	4654,2	2,5	4653,1	3,1
коштів населення на індивідуальне житлове будівництво	16176,0	8,6	16176,0	10,7
інших джерел фінансування	8543,0	4,5	7964,5	5,3

Бюджетні джерела фінансування використовуються для забезпечення житлом певних категорій населення відповідно до Порядку використання коштів, передбачених такими бюджетними програмами, як «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних сил України», «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців внутрішніх військ МВС України» й ін.

Іншими джерелами фінансування житлового будівництва є власні інвестиційні засоби (амортизаційні відрахування та нерозподілений прибуток підприємств і організацій); прикладом запозичених засобів інвестицій є кредити банків (12,3%), залучених – засоби від продажу акцій,

незначною залишається частка засобів іноземних інвестицій (2,1%). При цьому на масштаби та пропорції основних джерел інвестування житлового будівництва впливають фінансово-кредитна, грошова, податкова, соціальна й регіональна політика держави.

В основі механізму залучення інвесторів у фінансування житлового будівництва як одного з напрямів житлової політики є забезпечення одержання більшого прибутку за внесений капітал стосовно до капіталовкладень в інші сфери діяльності (наприклад, у комерційні банки). За умов насичення капіталом будівельного сегмента ринку відбуватиметься переливання інвестицій в інші галузі виробництва.

У системі житлового будівництва основними учасниками інвестиційного процесу є: інвестор, замовник, забудовник, підрядчик, проектувальник. Інвестор може використовувати грошові засоби, банківські депозитні вклади, акції, облігації, земельні ділянки як інвестиції. Поряд із традиційними схемами організації управління будівництвом: господарським способом, підрядним способом, будівництвом об'єктів «під ключ», торгами – використовуються новітні організаційні форми будівництва – проектне управління, професійне або спеціалізоване управління [4].

При господарському способі будівництво здійснюється власними силами замовника чи інвестора. Для цього в організаційній структурі замовника створюється будівельно-монтажний підрозділ, який виконує будівельні роботи. Такий спосіб найчастіше використовується при реконструкції, розширенні діючих підприємств, у сільськогосподарському будівництві, тобто з урахуванням нерівномірного завантаження будівельних кадрів.

При підрядному способі будівництво об'єкта здійснюється постійно діючими будівельними організаціями, які мають на балансі власну матеріально-технічну базу, засоби механізації та транспорту, постійні

будівельно-монтажні кадри відповідних спеціальностей. На сьогодні цей спосіб будівництва є одним з основних. Підрядний спосіб робіт передбачає підписання договору між замовником і підрядником на весь період будівництва до остаточного його завершення. Будівництво об'єкта «під ключ» полягає в передачі функцій замовника генеральному підрядчикові.

На сьогоднішній день однією з найпоширеніших організаційних форм ефективної взаємодії всіх учасників інвестиційного процесу будівництва є проектне управління, яке полягає в цільовому управлінні всіма фінансовими, трудовими, матеріальними ресурсами. Суть такої форми організації управління полягає в тому, що для виконання функцій управління будівництвом замовник залучає спеціалізовану фірму з надання послуг управління. Вибір схеми організації управління будівництвом носить також і регіональний характер, що пояснюється потребами та можливостями учасників інвестиційного процесу.

Для виробництва будівельної продукції необхідна наявність і взаємодія трьох складових: засобів праці, предметів праці та робочої сили. Засоби праці й предмети праці є засобами виробництва, які беруть участь у виробничому процесі в натуральній та грошовій формах і в сукупності формують матеріальний зміст виробничих фондів. Залежно від характеру участі у виробничому процесі та способу обороту виробничі фонди поділяються на основні й оборотні. У сучасних умовах спостерігається тенденція до використання запозичених активних основних фондів. На нашу думку, наявність активної частини основних фондів сприятиме своєчасному та якісному забезпеченню виконання будівельних робіт.

Продукція будівництва (будівлі й споруди) розміщена на земельній ділянці та протягом усього періоду будівництва залишається нерухомою. У період будівництва засоби праці й робоча сила безперервно переміщуються по фронту робіт. Розміщення будівельної продукції, зокрема житлових будівель, на земельній ділянці робить її залежною від

вартості земельної ділянки, кон'юнктури цін на ринку землі, що потребує функціонування ринку землі.

В останні роки спостерігається тенденція до будівництва житла у регіонах України київськими будівельними компаніями. Лідером у розвитку регіонального будівництва є холдинг «Київміськбуд», який розпочав будівництво житла в регіонах 1998 року. Зацікавленість київських будівельних компаній у регіональному ринку житла пояснюється дефіцитом і високими цінами на земельні ділянки в столиці та можливостями відстояти свої права на земельну ділянку. З приходом будівельних компаній на регіональні ринки житла у першу чергу збільшується кількість зведеного житла. Одночасно відстежується і негативний прояв такої організації будівництва житла в регіонах. Насамперед це те, що менеджмент і продаж житла організовують компанії зі столиці, а регіональна матеріально-технічна база використовується на зношення. Суттєвим є і той факт, що не всі платежі від діяльності будівельних компаній надходять до місцевого бюджету.

Одним із чинників впливу на вартість житла є фактор історії. Як свідчать проведені дослідження, в обласних центрах, що мають історію понад 500 років, більший попит на житло та вартість його квадратного метра.

Наступним чинником впливу на вартість будівельної продукції є фактор часу. Значний термін будівництва спричиняє виведення капіталу з обороту на довгий час. При цьому слід ураховувати, що тривалість циклу обороту капіталу в будівництві в декілька разів більша, ніж у промисловості, й у десятки разів більша, ніж у торгівлі. На цьому етапі кругообороту капіталу грошовий капітал перетворюється на елемент продуктивного капіталу, на речові й особисті фактори виробництва.

На другій стадії кругообороту капіталу (В) відбувається поєднання засобів виробництва і робочої сили; капітал набуває форми продуктивного капіталу. Оскільки у процесі будівництва беруть участь проектні, науково-

дослідні, будівельні організації, заводи технологічного обладнання, постачальники обладнання та будівельних матеріалів, банки й інші суб'єкти економіки, чий капітал бере участь у будівництві, то це спричиняє необхідність обґрунтування оцінки економічних критеріїв діяльності всіх учасників інвестиційного процесу з метою завершення будівництва в установлені терміни та з мінімальними затратами.

Зміни в економіці України й роздержавлення великих державних будівельних і монтажних трестів призвели до різкого збільшення малих будівельних та монтажних підприємств різної форми власності. Оцінюючи ситуацію на товарному ринку будівельних матеріалів, правомірно констатувати, що підприємства мають необхідну відносну господарську незалежність щодо управлінських і державних структур, доступ до всіх ресурсів, вільні у виборі контрагентів при здійсненні торговельно-закупівельних операцій, самостійно розпоряджаються прибутком, вибирають стратегію свого розвитку. Виробничі потужності та обсяги виробництва будівельних матеріалів мають регіональні особливості й загалом задовольняють попит на цьому ринку. Проте географічні, кліматичні, історичні особливості різних регіонів України безпосередньо впливають на номенклатуру будівельної продукції та її технологічні характеристики.

Достатньо специфічним є сегмент ринку праці в будівництві, кількісні та якісні параметри якого є віддзеркаленням діючої правової бази, що відображає основні принципи державної політики стосовно оплати праці, соціально-виробничих відносин; державної системи зайнятості населення та скорочення безробіття; діючої системи підготовки кадрів для цієї сфери діяльності; систему перепідготовки і перекваліфікації кадрів; систему найму тощо. На рівні загальнодержавних тенденцій на ринку праці на ряд будівельних спеціальностей спостерігається зростання попиту, інші, навпаки, його потребують. В умовах, що склалися, з метою

збалансування кількості робочих місць і кількості робочої сили необхідно існуючим навчальним закладам розширювати спеціалізацію за спеціальностями, на які є попит на ринку праці.

З поглибленням ринкової економіки ефективність будівельних робіт прямо та опосередковано залежить від організаційних форм ведення будівництва.

Третя стадія кругообороту капіталу має такий вигляд:

T1 – Г1.

T1 відрізняється від T за своїм речовим змістом та суспільною формою. Це перш за все якісно нові товари з іншими властивостями і споживчими вартостями, зокрема збудовані житлові будинки, а також нова економічна форма реалізації виробничих відносин, яка міститься в додатковій вартості новостворених товарів. На цій стадії кругообороту доцільно виконати аналіз незавершеного будівництва. З метою забезпечення населення регіону житлом необхідно виконати інвентаризацію існуючого незавершеного будівництва та визначитися з можливостями його подальшого використання, враховуючи процент будівельної готовності об'єктів.

Будівельна продукція стає товаром із моменту її появи на ринку, набуваючи товарної форми, коли інвестор купує її. Вартість житла на первинному ринку – це безпосередні витрати, які несе замовник будівництва. Виходячи з вартісних показників і структури об'єктів-представників, які надають місцеві органи виконавчої влади, та динаміки змін вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів, щоквартально обчислюються показники опосередкованої вартості спорудженого житла в регіонах України. Вартість соціального житла визначається за державними будівельними нормами й не повинна перевищувати опосередкованої вартості спорудження житла по регіонах України. Вартість житла на вторинному ринку встановлюється залежно від співвідношення попиту і пропозиції та, крім витрат, пов'язаних безпосередньо з будівництвом, ураховує нефіксовані витрати забудовника та

його прибуток. До основних факторів, що впливають на вартість житла, належать: якісні (термін експлуатації, планування, рівень інженерного забезпечення); кількісні (площа, ширина, висота стелі, товщина стін); ринкові (попит на житло різних типів, наприклад: соціальне житло, економ-клас, бізнес-клас, преміум-клас, де-люкс); правові (форма власності); просторові (депресивні й перспективні райони, наближення до місць зайнятості в межах регіону, зручності розташування в межах міста); соціальні (суспільно-політичні, соціально-економічні та суто ситуативні фактори).

Товарний обіг будівельної продукції супроводжується зміною сфер. Готові будівлі залишають сферу капітального будівництва й набувають форми основних виробничих фондів із моменту здачі об'єкта в експлуатацію та прийняття замовником. Короткочасність обороту коштів при реалізації будівельної продукції зумовлює нерозривність фаз виробництва та реалізації. Водночас готова будівельна продукція набуває форми основного капіталу лише при повному освоєнні виробничих потужностей. На відміну від промисловості, товар (будівельна продукція) створюється на замовлення відповідно до проектної документації й у суворо визначеному місці, будучи призначеним для певного інвестора.

З метою здійснення господарської діяльності необхідно мати певний обсяг капіталу. Найбільш ґрунтовне та комплексне визначення капіталу дав К. Маркс: ні гроші, ні засоби виробництва самі по собі не є капіталом, а перетворюються на нього лише з моменту вступу їх власника у певні соціально-економічні відносини з метою створення умов для виробництва певної продукції, забезпечення поєднання засобів виробництва з робочою силою. У результаті взаємодії постійного та змінного капіталів підприємство отримує продукцію, у вартість якої буде входити додаткова вартість, що після реалізації продукції набуває форму прибутку.

Таким чином, механізм реалізації капіталу в будівництві характеризується різноманітністю учасників будівельного процесу;

унікальністю об'єктів будівництва; відносно повільним оборотом капіталу; високим ступенем ризику; наявністю та характеристиками земельних ділянок під забудову.

1.3. Класифікація житлового фонду

Із метою реалізації права громадян на житло, вирішення правовідносин фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування у житловій сфері, а також змісту житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівнях необхідною є повна та всебічна інформація щодо наявного житлового фонду.

Житловий фонд – це сукупність усіх видів житла (житлових будинків, квартир, інших приміщень, призначених та придатних для постійного проживання в них). Існують різні підходи щодо виділення критеріїв класифікації житлового фонду. Залежно від суб'єктів права власності житловий фонд поділяється на: приватний житловий фонд – житло, власником якого є фізичні особи або юридичні особи приватного права; державний житловий фонд – житло, власником якого є держава; комунальний житловий фонд – житло, власником якого є територіальна громада [39].

За призначенням житловий фонд поділяється на: житловий фонд загального призначення, житловий фонд соціального призначення, житловий фонд спеціального призначення.

Житловий фонд загального призначення включає житло всіх форм власності, що використовується громадянами на загальних підставах. До державного та комунального житлового фонду загального призначення належить житло, яке не було приватизоване. У комунальній власності може перебувати житло, набуто у власність територіальною громадою з метою надання його у наймання громадянам, що належать до територіальної громади.

До житлового фонду соціального призначення належить житло всіх форм власності, яке надається на певний строк органами місцевого самоврядування громадянам України, котрі потребують соціального захисту відповідно до законодавства. До житлового фонду соціального призначення належать також спеціалізовані будинки для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів, де, крім приміщень для проживання, розташовані приміщення для служб соціально-побутового призначення та медичного обслуговування.

Житловий фонд спеціального призначення складається з житла всіх форм власності, надається працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян України у порядку і на умовах, визначених законодавством. Житло у державному та комунальному житловому фонді спеціального призначення не може використовуватися для проживання осіб, які припинили трудові відносини, навчання, військову службу, або членів їх сімей.

Формування житлового фонду здійснюється шляхом: будівництва та введення в експлуатацію нового житла; реконструкції існуючого житла з переобладнанням нежитлових будівель у житлові; переведення нежитлових приміщень у житлові; передачі у державну та комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законодавством порядку безхазяйним; передачі забудовниками частки житлової площі в новозбудованих житлових будівлях у власність територіальним громадам; передачі з державної у комунальну власність соціального житла, збудованого за рахунок коштів державного бюджету.

Основним напрямом формування житлового фонду є будівництво житла. Будівництво житлового фонду загального призначення здійснюється як за власні кошти громадян, так і з використанням існуючих схем фінансування будівництва (банківська, дотаційна, корпоративна).

Для забезпечення соціально незахищених верств населення житлом повинний бути наявним житловий фонд соціального та спеціального призначення. Житловий фонд соціального призначення – це сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Правові, організаційні й соціальні засади державної політики щодо забезпечення соціальним житлом визначені Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», який набрав чинності з 1 січня 2007 р. [40]. Характерною особливістю соціального житла є те, що воно не підлягає приватизації, продажу, викупу, піднайму і надається громадянам, середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік із розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в цьому населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством. При визначенні середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що перебувало та перебуває у власності (співвласності) громадянина та у власності (співвласності) членів його сім'ї за п'ять років, які передують року взяття на соціальний житловий облік. Порядок урахування вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім'ї, для взяття на соціальний житловий облік та порядок визначення величини опосередкованої вартості найму (оренди) житла в населеному пункті затверджуються Кабінетом Міністрів України [40].

Житловий фонд спеціального призначення виконує специфічні функції. До житлового фонду спеціального призначення належить: службове житло; гуртожитки, в тому числі спеціальні; будинки (квартири) маневреного житлового фонду; дитячі будинки сімейного типу; готелі-притулки; житло для тимчасового проживання (табл. 1.2) [39].

Класифікація житлового фонду спеціального призначення

Службове житло	житлове приміщення, що надається в користування особам, які у зв'язку з характером їх діяльності мають проживати за місцем роботи (служби) або поблизу та перебувають у трудових чи інших передбачених законодавством відносинах з особою, котра надає житло, або уповноваженим нею органом
Гуртожитки	житлові приміщення для проживання робітників, службовців, аспірантів, докторантів, слухачів, студентів, учнів, а також інших категорій громадян на період виконання роботи чи навчання
Маневрений житловий фонд	створюється органами місцевого самоврядування і призначається для проживання на час проведення ремонту або реконструкції житла осіб, які є власниками цього житла чи займають його на підставі договору найму або піднайму житла. Приміщення в маневреному житловому фонді надається особам згідно з нормою не менш як 8 квадратних метрів загальної площі на одну особу
Дитячі будинки сімейного типу	для спільного проживання призначених батьків-вихователів з дітьми, переданими їм на виховання
Готелі-притулки	призначені для тимчасового проживання осіб, які постраждали від стихійного лиха або внаслідок іншої надзвичайної ситуації до отримання ними постійного житла

Житло за рівнем комфорту та соціальною спрямованістю згідно з ДБН В.2.2-15-2005 поділяють на 2 категорії: житло І категорії (комерційне) – житло з нормативними нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків, які забезпечують рівень комфорту проживання, не нижчий за мінімально допустимий, і житло ІІ категорії (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання [41].

З точки зору формування та реалізації житлової політики ми запропонували класифікувати житло з урахуванням фінансового механізму його будівництва: комерційне, доступне, соціальне (рис. 1.3).



Рис. 1.3. Класифікація житла

З урахуванням попиту на житло важливим залишається в Україні будівництво доступного житла. Доступне житло – це недороге житло, яке

спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов. Будівництво доступного житла в Україні, розрахованого на громадян із середніми, нижчими та вищими за середні доходами, передбачає використання власних коштів громадян, залучення кредитів, державну підтримку, надання квартир в оренду зі сплатою орендної плати з подальшим викупом. Доступне житло, на відміну від соціального, переходить у власність, що є мотивацією заощадження й залучення коштів населення, розвитку іпотечного кредитування.

Вирішення питання забезпеченості житлом ускладнюється незадовільним технічним станом і низькою якістю довоєнного й післявоєнного житла, а також житлового фонду, збудованого в 50 – 70-х роках минулого століття за проектами перших масових серій великопанельних, блочних та цегляних будинків. Тому важливе значення в процесі формування житлової політики регіону має аналіз наявного житлового фонду за роками побудови. Вагоме значення під час аналізу житлового фонду посідає клас будинку відповідно до Єдиного класифікатора житлових будинків, що характеризує якість житла та наявного інженерного обладнання, а його збереження в належному стані досягають шляхом проведення капітального ремонту.

1.4. Методичні засади оцінювання земельних ресурсів та ефективність їх залучення у житлове будівництво

1.4.1. Рентний підхід до оцінювання земельних ресурсів

Органічною складовою формування житлової політики на регіональному рівні в Україні є реформування земельних відносин і порядок включення земель у господарський оборот. З точки зору формування житлової політики базовим її підґрунтям є зв'язок земельної ділянки з нерухомістю, яка на ній знаходиться, на стадіях: планування,

проектування, будівництва та експлуатації житлового будинку; а також економічний зв'язок між власниками і користувачами земельних ресурсів, що характеризується рентними відносинами та потребує дослідження сутності рентного змісту економічної оцінки земельних ресурсів.

В Україні, як у світі в цілому, спостерігається тенденція до зменшення землезабезпечення в розрахунку на душу населення. Якщо в 1913 році на одного жителя України припадало 0,14 км² загальної площі, то в 2008 році цей показник становив 0,013 км². Тенденція до зменшення зазначеного показника спостерігалася й у 2010 р. При цьому відбувався процес абсолютного його скорочення. Основним засобом задоволення потреб у земельних ресурсах є зміна їх функціонального призначення. Причому, як свідчить практика, зміни відбуваються, головним чином, шляхом трансформації сільськогосподарських та лісових угідь, тобто чітко простежується тенденція: міські території витісняють сільські, а ті, у свою чергу, розширюються за рахунок пасовищ, лісів.

В умовах ускладнення містобудівної ситуації та у зв'язку із сучасними тенденціями й напрямками територіального розвитку міст, визначення ефективних і економічних моделей розміщення об'єктів будівництва, особливого значення набуває економічне оцінювання території.

Недосконалість сфери земельних відносин на науково-прикладному рівні в Україні та як наслідок – відсутність об'єктивного механізму виділення земельних ділянок під забудову потребує нових підходів у визначенні їх економічної оцінки, що прямо й опосередковано впливає на об'єктивний механізм ціноутворення житла. Певною мірою ці питання розглянуто у працях академіків Л.В. Канторовича [42; 43], В.С. Немчинова [44], М.П. Федоренко [45; 46], а також учених В.В. Горлачука [47], С.І. Кабакової [48; 49], К.Г. Гофмана [50], М.П. Бронштейна [51], А.С. Даниленка, Ю.Ф. Дехтяренка [52; 53], М.Г. Лихогруда [53],

Ю.М. Манцевича [20], І.Р. Михасюка [55], В.І. Павлова, І.В. Панченка [56; 57], В.К. Смоляги [57], М.Г. Ступеня [58; 59] та інших фахівців.

Економічне оцінювання земельних ресурсів на регіональному рівні полягає у визначенні їх вартості в грошовому еквіваленті. Метою його здійснення є встановлення відмінностей в якості ресурсів із урахуванням регіональних природних, економічних умов виробництва, їх місцезнаходження. За економічним змістом економічна оцінка ресурсів базується на розрахунку доходу, одержаного внаслідок їх використання, тобто річної диференціальної ренти. Найбільш дослідженою в економічній науці є теорія земельної ренти, основи якої заклав Джеймс Андерсон у 1777 році. На початку XIX століття Давід Рікардо, Томас Роберт Мальтус майже одночасно сформулювали теорію земельної ренти. Іоганн Генріх фон Тюнен, досліджуючи земельну ренту, проаналізував у своїй теорії її зв'язок з відстанню до ринку збуту продукції. Вільям Петті вперше визначив поняття диференціальної ренти, яка виникає внаслідок місцезнаходження ділянок відносно ринків збуту, та її зв'язок з різною родючістю і продуктивністю праці на однакових за розміром земельних ділянках. Рента завжди сплачується за користування земельними ресурсами, оскільки кількість їх обмежена, а якість неоднакова [60]. За теорією Давіда Рікардо неоднаковий природний потенціал земельних ділянок, тобто родючість на них і віддаленість від ринків збуту, є основними рентоутворюючими факторами. Концепція земельної ренти Давіда Рікардо діє й нині. Значно менше уваги в економічній науковій літературі приділяється будівельній ренті, тому дослідження методології будівельної ренти є актуальним як в умовах ринкової економіки, так і в економічній науці взагалі.

Як об'єкт оцінювання територія під будівництво має низку особливостей, що виділяє її з-поміж інших природних ресурсів. Незважаючи на те, що територіальні земельні ресурси не беруть участі у процесі праці, їх наявність і якість визначає результат діяльності. Зв'язок

продуктивності праці та сфери її застосування надає право для оцінювання територіальних ресурсів як вираження їх споживчої цінності. Об'єктом оцінювання є природні й соціально-економічні властивості території, а суб'єктом – галузі матеріального виробництва. Завдання економічного оцінювання полягає в кількісному відображенні диференціальних розмірів впливу об'єктивних територіальних відмінностей на ефективність суспільної праці. Оцінювальним критерієм земельних ресурсів є територіальний диференціальний рентний ефект, який може бути одержаний за рахунок відмінностей територій. Об'єктивними умовами його створення слугує просторова обмеженість придатної для будівництва землі та її якісна неоднорідність. Обчислення рентного прибутку можливе за приростом ефекту від використання оцінюваного ресурсу порівняно з кінцевим (гіршим) варіантом за умови однакових витрат на їх експлуатацію або за приростом додаткових витрат, у яких виникла б потреба для заміщення оцінюваного ресурсу, але вже від кінцевого значення. Економічний зміст і склад територіально-оцінюваних витрат включає в себе не весь обсяг витрат, необхідних для підрахунку надлишкового ефекту, а лише ту їх частину, що має виражений регіональний характер. Винятком є вплив суб'єктивних факторів (безрентних): рівень організації праці, запровадження нової техніки та технологій, підвищення рівня кваліфікації персоналу, які, згідно з теорією формування додаткової вартості К. Маркса, можуть розглядатися як причина, що знаходиться в самому капіталі, в ефективності його використання.

Умовно територіальні рентні фактори класифікуються за природним походженням, за часом прояву, за визначенням споживчої цінності, за зонами охоплення (рис. 1.4) [57, с. 44].

Вищезазначені методологічні підходи є складовою процесу ціноутворення на житло в системі врахування регіональних факторів формування житлової політики регіону.

Рентні фактори, що визначають якість території, за своїм походженням умовно поділяються на природні властивості території та соціально-економічні умови. Господарське використання території є вирішальним для визначення соціально-економічних умов. Природно-географічні рентні фактори, які характеризують якість території, а саме: кліматичні умови, геологічна будова, характер рельєфу, гідрогеологічні особливості, – використовуючи марксистську теорію ренти, правомірно схарактеризувати як об'єктивні умови існування диференціальної ренти I за родючістю.

Особливість соціально-економічних територіальних рентних факторів полягає в різнонаправленому характері їх прояву залежно від способу господарювання – як передумова диференціальної ренти I за розміщенням. Диференціальна рента II виникає як результат додаткових вкладень, але основою її все ж залишаються відмінності будівельних ділянок, їх родючість і місцезорозташування (рис. 1.5) [60, с. 228 – 229].

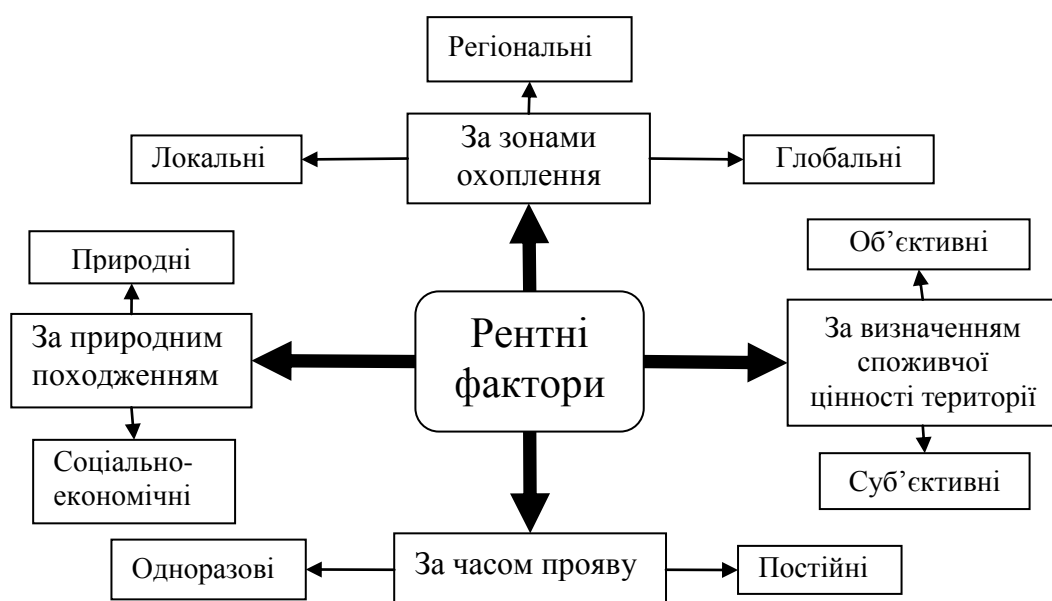


Рис. 1.4. Класифікація територіальних рентних факторів

На основі аналізу й узагальнення фахових джерел встановлено, що вирішальний вплив на розмір майбутніх витрат при прив'язці конкретних об'єктів будівництва відіграють такі показники економічної оцінки території: рельєф, властивості ґрунтів, рівень ґрунтових вод, витрати на прив'язку об'єктів.

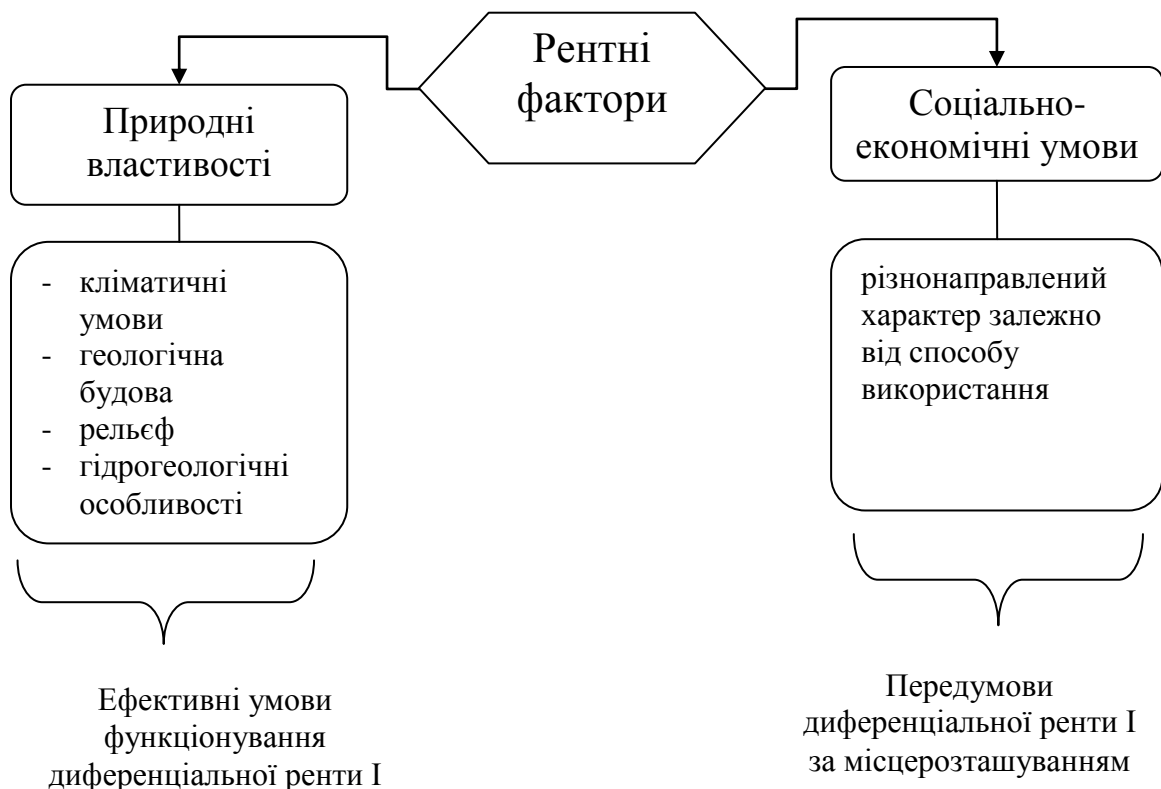


Рис. 1.5. Матеріальна основа створення диференціальної ренти

У складі майбутніх витрат доцільно враховувати такі параметри прояву рентних факторів, які слід визначити як тимчасові: інженерна підготовка території, будівництво доріг, розвиток соціальної інфраструктури – рентні фактори одноразової дії; фактори постійної дії, що пов'язані з експлуатацією території та проявляються протягом усього терміну використання. Розмір очікуваних витрат під впливом рентних факторів одноразового впливу й факторів постійної дії складається з одноразових і поточних витрат.

Розмір диференціального прибутку визначається як різниця між показниками, одержаними під впливом рентних факторів у кінцевому (гіршому) та оцінювальному районах.

У практиці будівництва виникає необхідність у порівняльному економічному оцінюванні відведених під будівництво територій, обґрунтованому обсягом суспільно необхідних витрат у період будівництва та експлуатації, а також з урахуванням ефекту, досягнутого внаслідок різних варіантів використання територій. Так, К. Маркс у роботі «Теорії додаткової вартості», розглядаючи загальний закон ренти, підкреслив, що для детального трактування земельної ренти недостатньо визначати співвідношення між рентами, одержаними в різних підрозділах однієї сфери виробництва, необхідно враховувати співвідношення між рентами в різних сферах виробництва, наприклад, коли землю під будівництво вилучено із сільськогосподарських угідь [61].

Виходячи з теорії загального закону ренти, виникає необхідність комплексного підходу до вирішення питання економічного оцінювання території [49, с. 26]. Галузевий напрям виконання економічного оцінювання враховує лише його економічну складову, залишаючи поза увагою соціальні та екологічні аспекти досліджень.

1.4.2. Комплексне оцінювання територіальних ресурсів

Проведення комплексного оцінювання територіальних ресурсів та їх вплив на житлове будівництво вимагають урахування міжгалузевої специфіки використання території, її економічних, природно-ресурсних і соціально-економічних можливостей. У зв'язку із цим виникає необхідність у єдиній територіально-оцінювальній концепції територіальних ресурсів. Розроблення такої методики потребує участі спеціалістів різних галузей, а саме: економістів, географів, соціологів, екологів і т.п.

Поняття комплексності в процесі економічного оцінювання територіальних ресурсів використовується як «усе враховано». Так, комплексне оцінювання ресурсів полягає не лише в оцінюванні об'єкта дослідження – території, а й відносин між суб'єктом та об'єктом (рис. 1.6).

Завдання комплексного оцінювання ресурсів у системі формування житлової політики на регіональному рівні в Україні полягає в цілісній характеристиці як об'єкта дослідження, так і суб'єкта у вигляді суспільства, суспільного виробництва, природи. Оцінювальні показники розглядаються за допомогою системи економічних, соціальних, екологічних критеріїв.

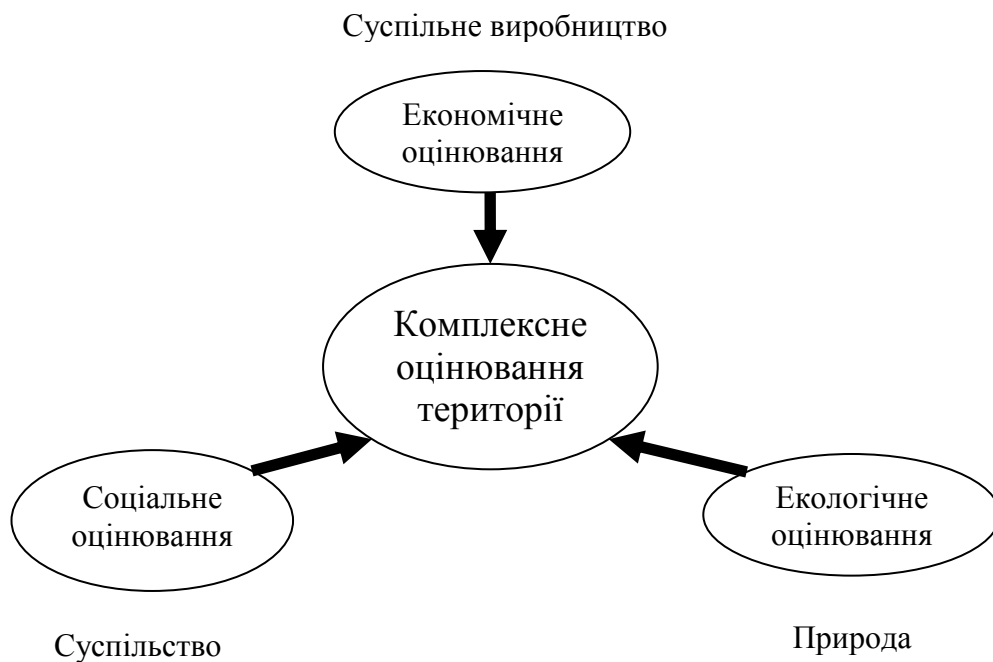


Рис. 1.6. Схема комплексного оцінювання території

З метою економічного оцінювання вимоги комплексності ґрунтуються на всебічному врахуванні функціональних споживчих властивостей території з позиції потенційних господарюючих суб'єктів. Для соціального оцінювання вимоги комплексності зосереджуються на забезпеченні найбільш повного спектра зручностей території з точки зору

розвитку соціальної інфраструктури, комфортності, благоустрою, розміщення місць працевлаштування. Для екологічного оцінювання – на врахуванні відтворювального потенціалу природи.

Комплексне економічне оцінювання земельних ресурсів виконується із застосуванням методів структурного аналізу та функціонального синтезу. На першому етапі вибирають можливі варіанти використання території та якісно їх оцінюють. Завдання другого етапу полягає в автономному кількісному оцінюванні відібраних варіантів та їх оптимізації з метою вибору оцінювальної території.

Аргументацію комплексного підходу до економічної оцінки територіальних ресурсів під будівництво подано в монографії С.І. Кабакової [48]. Відповідно до цього підходу комплексне економічне оцінювання території запропоновано виконувати за трьома групами факторів:

- витрати на освоєння та експлуатацію території;
- економічні наслідки, обумовлені зміною характеру використання землі;
- соціально-економічна ефективність майбутньої експлуатації.

Фактори перших двох груп характеризують витрати міста на освоєння окремих районів і належать до прямих витрат, фактори третьої групи – до категорії соціально-економічних показників і характеризують досягнутий ефект.

Виходячи з комплексної оцінки території, територіальні ресурси міста під забудову доцільно оцінювати за такими взаємодоповнюючими категоріями. Перша категорія – інженерно-економічні показники, які характеризують прямі витрати та є народногосподарськими витратами на забудову й подальшу експлуатацію території. Техніко-економічні показники включають капітальні вкладення в інженерний благоустрій території: інженерну підготовку, інженерне обладнання, будівництво доріг

і організацію транспортного зв'язку, а також експлуатаційні витрати для функціонування цих елементів.

Друга категорія – це інженерно-економічні показники, пов'язані зі зміною характеру використання території. Вони відображають розміри народногосподарських витрат, що пов'язані зі зміною застарілих основних фондів, тобто з переносом, зносом будівель, комунікацій, а також із трансформацією сільськогосподарських та лісових угідь під забудову.

Третя категорія – це розрахункові соціально-економічні показники, які характеризують споживчу вартість територій забудови.

Комплексна оцінка є показником порівняльної цінності ділянок міської території, а різниця між її величинами – міська диференціальна рента, що складається з диференціальної ренти I та II. Міська диференціальна рента враховує будівельну ренту – різницю у витратах на інженерну підготовку й обладнання території та міську ренту місцеположення – відмінності в результатах. У населених пунктах виділяють три типи міської земельної ренти (МЗР). МЗР 1 формується за рахунок регіональної виробничої інфраструктури, адміністративного, науково-технічного, соціально-культурного потенціалу міста, а також за рахунок різниці в суспільних витратах на відтворення основних фондів і трудових ресурсів у різних регіональних умовах. МЗР 2 – на основі аналізу планувальної структури міста, неоднорідності плану території міста. Сприятливі умови – в центрі: місця застосування праці, масового відпочинку, центри побутового обслуговування, менш сприятливі – на периферії. МЗР 3 враховує локальні умови відповідно до конкретної ділянки, а саме: інженерне облаштування, підготовленість до забудови. Ці види ренти складають величину земельної ренти, а відповідно і ціну земельної ділянки, що виступає однією з вартісних базових основ у системі загальнодержавних та регіональних факторів формування житлової політики.

Складовими вартості земельної ділянки є вартість, яка визначається нормативною грошовою оцінкою, й ціна, що реально склалася в процесі купівлі-продажу. Відповідно до комплексної економічної оцінки основними факторами впливу на формування земельної складової в системі житлової політики України на регіональному рівні визначено кількість та якість земельних ресурсів.

Розширення житлового будівництва як один із напрямів житлової політики потребує вільних земельних ділянок. Проблема кількості земельних площ під забудову житла ускладнюється необхідністю резервування площ для формування соціальної інфраструктури населених міст, а саме: дитячих садків, шкіл, магазинів, вулиць тощо.

Якісне оцінювання земельної складової в системі житлового будівництва потребує врахування факторів: місцезнаходження, рівня облаштування та інженерної підготовки, правових факторів. Локальні фактори, які впливають на вартість земельної ділянки в процесі грошового оцінювання, наведено на рис. 1.7. Наведені фактори впливу визначаються в результаті комплексного оцінювання території у складі генерального плану населеного пункту. Загальна оцінка земельних ресурсів відображується на схемі містобудівної цінності території.

Розподіл земельних ділянок за формами власності: державною, комунальною, приватною – як складовими системи правових факторів впливу в оцінюванні якості земель, придатних під будівництво житла, є визначальними при прийнятті рішення про придбання земельної ділянки та її забудову.

З метою врахування земельної складової в процесі формування ціни на житло в Україні використовується грошова оцінка. Грошове оцінювання земель населених пунктів базується на рентному доході, що виникає завдяки інфраструктурному облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту і робочої сили.

ЛОКАЛЬНІ ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Рис. 1.7. Локальні фактори впливу на вартість земельної ділянки в процесі грошового оцінювання

Примітка. Складено автором за [53]

Грошове оцінювання земельних ресурсів створює умови економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та реалізації права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні житла [62].

Інформаційною базою для грошового оцінювання земель населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, є матеріали інвентаризації земель населених пунктів, економічного оцінювання їх територій, генеральні плани населених пунктів, схеми генеральних планів сільських (селищних) рад, проекти районного планування адміністративних районів, проекти детального планування.

1.4.3. Методичні засади грошового оцінювання земель населених пунктів

Організація робіт із грошового оцінювання земель населених пунктів покладається на Державний комітет України по земельних ресурсах, Республіканський комітет Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське та Севастопольське міські управління, районні відділи земельних ресурсів.

Статтею 201 Земельного кодексу України №2768-III встановлено, що грошове оцінювання земельних ділянок визначається на рентній основі та залежно від призначення й порядку проведення може бути нормативним і експертним [63].

Нормативне грошове оцінювання проводиться відповідно до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 1995 р. №213 (із змінами). В основі грошового оцінювання земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцю розташування населеного пункту в

загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його територій і якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної й історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [64]. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається з урахуванням витрат: на освоєння та облаштування території, функціонального використання земельної ділянки, місцезосташування та їх складових.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території; рівень розвитку сфери обслуговування населення; екологічна якість території; привабливість середовища (різноманітність місць застосування праці, наявність історико-культурних і природних пам'яток тощо).

Основним елементом базової вартості земель є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, які повинні бути наведені у вигляді повної відновної вартості витрат інженерної інфраструктури [20, с. 272]. Базою для обчислення витрат на освоєння й облаштування в розрахунку на 1 м^2 є оціночна територія населеного пункту. Зональний коефіцієнт та його складові визначають відповідно до функціонального, вартісного, соціологічного й експертного методів [13].

Функціональний метод є обов'язковим для оцінювання території великих, значних та найзначніших міст в Україні, оскільки в його основу покладена оцінка кожного фактора через його функціональні показники:

щільність, віддаленість, можливість нарощування потенціалу, зв'язність. Оцінка транспортно-функціональної зручності території, а саме: доступність до центру населеного пункту, концентрованих місць застосування праці, центрів обслуговування, місць відпочинку – як фактор впливу на вартість земельної ділянки полягає у визначенні зручності його розміщення відносно інших ділянок. Розташування району відносно об'єктів, що забезпечують житлову, культурно-побутову, рекреаційну та функцію забезпечення застосування праці, визначає рівень зручності, який залежить від витрат часу на пересування людей з метою одержання цих послуг і наявності цих об'єктів у самому районі. Показником транспортно-функціональної зручності території є інтегральний індекс, що визначається за формулою Стюарта або формулою, яка відображає закономірності тяжіння та розподіл пересувань за часом.

Екологічний стан території при пофакторному аналізі земельних ресурсів у системі формування житлової політики на регіональному рівні характеризується визначенням показників дії екологічних факторів на якість території. Рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення води та ґрунту виражені інтегральним індексом.

Оцінювання інженерно-інфраструктурного забезпечення території з метою комплексного оцінювання земельних ресурсів полягає в дослідженні наявності та можливості підключення в разі відсутності до об'єктів інженерної інфраструктури міста. Економічне оцінювання здійснюється відповідно до складових інженерної інфраструктури. Результатом оцінювання є визначення інтегрального індексу інженерно-інфраструктурного забезпечення оцінюваних районів.

Функціонально-планувальні якості території населеного пункту: планувальна структура, функціональне використання, щільність забудови та населення – враховуються на стадії земельно-оціночного районування. Додаткове врахування цього фактора передбачає визначення інтегрального

індексу функціонально-планувальної неоднорідності території, який є інтегруючим добутком коефіцієнтів оціночного району: індекс щільності населення, індекс щільності денного населення, індекс щільності забудови, індекс планувальної неоднорідності.

Соціологічний метод при пофакторному аналізі якості території вимагає проведення адресного соціологічного опитування мешканців оціночних районів.

Вартісний метод визначення зонального коефіцієнта базується на переведенні дії кожного фактора в грошове значення. Так, транспортно-функціональна зручність території оцінюється через втрати виробництва за рахунок транспортної втоми при пересуванні; екологічна складова – через втрати населення та виробництва з причин невідповідності нормам санітарно-гігієнічних вимог.

Найбільш поширеним серед методів грошового оцінювання земельних ресурсів є експертний метод. Цей метод грошового оцінювання базується на оцінюванні групою експертів, кількість яких кратна бальній шкалі, за котрою відбувається оцінювання факторів: оцінка транспортно-функціональних зручностей, рівень інженерного забезпечення, екологічний стан, соціально-містобудівна привабливість середовища, рівень забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітність місць застосування праці, інженерно-геологічні умови. Результат грошового оцінювання експертним методом формується шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів і частки площі району в загальній площі всього населеного пункту [53].

В умовах ринкової економіки та створення ринку землі оцінка землі, яка має нормативний характер, не враховує основних факторів, властивих ринковій економіці – попиту та пропозиції. Реальна вартість землі формується під впливом чотирьох факторів: попит, пропозиція, корисність,

відчуженість об'єктів – і встановлюється за умови існування ринку землі. Ринкова вартість земельних ділянок визначається при здійсненні експертної грошової оцінки.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Експертне грошове оцінювання земельних ділянок несільськогосподарського призначення регламентується відповідною Методикою, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [65]. Експертне грошове оцінювання передбачає визначення ринкової або іншого виду вартості об'єкта, за яку він може бути проданий чи іншим чином відчужений на дату оцінювання відповідно до умов угоди. Інформаційною базою для експертного грошового оцінювання земельних ділянок можуть бути: документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки; матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер і стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством; відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан і стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки; інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку; дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва й реалізації сільськогосподарської та лісгосподарської продукції; проекти землеустрою, схеми планування територій і плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки; інші дані, що впливають на його вартість [65]. Експертне грошове оцінювання земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого

операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. У процесі експертного грошового оцінювання земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінювання [65].

При оцінюванні забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі чи забудованої земельної ділянки (земельні поліпшення) за умови її найбільш ефективного використання. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням і експлуатацією земельної ділянки та її поліпшеннями, що склалися на ринку. Операційні витрати формуються з урахуванням витрат на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість. До операційних витрат не належать експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки [65].

На базі даних продуктивності земель, ефективності їх використання та дохідності з одиниці площі в м. Полтава у 2000 році було здійснено грошове оцінювання земель різного функціонального призначення. У розрізі 87-ми економіко-планувальних зон встановлено розміри нормативної грошової оцінки земель. Так, нормативна грошова оцінка 1 м² землі житлового призначення в м. Полтава знаходиться в межах 62,08 – 195,64 грн. залежно від оцінюваного району міста (додаток А). Проект грошового оцінювання земель є одним із найважливіших документів, який дозволяє проаналізувати конкретні вартісні показники та диференціацію цін на земельні ділянки і відповідно на житлову нерухомість у місті. Згідно з грошовою оцінкою встановлюється й орендна плата за земельну ділянку,

відведену під будівництво житла, яка включається до кошторисної вартості житлового будинку.

За результатами нормативного грошового оцінювання визначається розмір земельного податку, встановлюється орендна плата за землі державної та комунальної власності. Відповідно до статті 3 Закону України «Про плату за землю» плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі й землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Таким чином, на цьому етапі дослідження визначено структурно-вартісне значення фактора ціни землі та її методологічний зміст у системі реалізації житлової політики на загальнодержавному й регіональному рівнях в Україні. У процесі дослідження встановлено, що в умовах формування житлової політики регіону провідна роль у розширенні житлового будівництва належить реформуванню земельних відносин з урахуванням рентного змісту економічної оцінки земельних ресурсів.

Економічна оцінка земельних ресурсів базується на розрахунку доходу, одержаного внаслідок їх використання, тобто річної диференціальної ренти, та полягає у визначенні їх цінності в грошовому еквіваленті з метою встановлення відмінностей у якості ресурсів з урахуванням регіональних природних і економічних умов виробництва, їх місця розташування. Грошове оцінювання земельних ресурсів в Україні здійснюється на рентній основі нормативного та експертного методу відповідно до Методики та Порядку проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях [64; 65].

1.4.4. Оціночний механізм земельних ділянок під будівництво житла

Викладені вище теоретичні положення оціночного механізму житлового будівництва в житловій політиці, що включають рентну складову, мають застосовуватися при оцінюванні земельних ділянок під будівництво житла [26].

Насамперед на першому етапі слід ураховувати, що ціна землі прямо пропорційна величині ренти та обернено пропорційна банківському відсотку за депозитом

$$C_z = \frac{R}{S} \times 100\%, \quad (1.1)$$

де C_z – ціна землі;

R – величина ренти;

S – величина банківського відсотка за депозитом.

Реалізація ренти у житловому будівництві при формуванні ціни на землю відбувається на основі дії економічних законів класичної економічної теорії. Отже, при визначенні розміру орендної плати рента є тією величиною, що перевищує ціну виробництва. Остання, у свою чергу, розраховується як сума витрат виробництва та середнього прибутку, що визначається на основі вчення про механізм формування середньої норми прибутку. Витрати виробництва у теорії про механізм формування середньої норми прибутку враховуються як співвідношення рівновеликого прибутку до рівновеликого капіталу. Тобто у процесі міжгалузевої конкуренції відбувається переливання капіталу та формування середньої норми прибутку. При цьому закон вартості модифікується у закон ціни виробництва

$$C_B = B_B + P_{сер}, \quad (1.2)$$

де $Ц_B$ – ціна виробництва;

B_B – витрати виробництва;

$P_{сер}$ – середній прибуток.

Другий етап передбачає, що у процесі аукціону ціна визначається через співвідношення попиту і пропозиції, отже, ціна залежить від кон'юнктури, що є підставою збільшення ціни на землю, а відповідно – ренти, що виявляється у процесі проведення аукціону.

Цей механізм дає змогу твердити про доцільність уведення у термінологічний обіг економічної категорії «кон'юнктурна рента», яка на теоретичному рівні являє собою ту величину в кінцевій ціні землі в результаті аукціонних торгів, котра перевищує ціну виробництва та об'єктивну ринкову ренту. У свою чергу, під об'єктивною ринковою рентою ми розуміємо таку ренту, яка формується в результаті міжгалузевої конкуренції та задовольняє потреби як власника землі, так і підприємця, що отримує прибуток, не менший за середню норму прибутку від капіталу, розміщеного на цій землі. Розрахунок кон'юнктурної ренти на першому етапі формування ціни землі, коли вона передається з державної або комунальної власності під забудову, має виконуватися за аналогією до норми збільшення ціни на аукціонах оренди землі. Це дозволяє врахувати перевищення ціни на земельні ділянки на аукціонах оренди землі над стартовою ціною.

Застосування такого підходу при продажу землі призводить до збільшення чисельника у формулі ціни землі на величину кон'юнктурної ренти відносно її норми прибутку

$$Ц_з = \frac{B \times (H_z + H_{кр})}{S} \times 100\%, \quad (1.3)$$

де $Ц_з$ – ціна землі;

B – витрати;

H_z – норма прибутку за галузями виробництва;

$H_{кр}$ – норма кон'юнктурної ренти;

S – норма банківського відсотка за депозитом.

Формула (1.3) є конкретизацією та формою реалізації універсальної формули, за якою визначається ціна землі (1.1). При цьому враховується формула розрахунку нормативної ціни землі згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23.03.1995.

У формулі (1.3), у чисельнику аргумент B згідно з методикою розрахунку нормативної ціни землі визначається як витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр. Але, враховуючи цільове призначення нормативної оцінки землі, згідно із Постановою Кабінету Міністрів України № 213 така процедура не відображає розширеного відтворення, тобто відбувається без прибутку. Це є підставою для припущення, що цей процес аналогічний до простого відтворення на рівні витрат. Виходячи з цього, витрати B у формулі (1.3) правомірно зіставляти з визначеною величиною нормативної оцінки землі. Величина H_z – це норма прибутку (рентабельності) того капіталу (за видами економічної діяльності), який буде розташований або вже розташований на ділянці під будівництво, і враховуватиме об'єктивну ринкову ренту як складову прибутку. При цьому береться до уваги, що її величина перевищує ціну виробництва, згідно із класичною економічною теорією. Кон'юнктурна рента, яка залежить від попиту та пропозиції, відповідає дії законів марженалізму.

Таким чином, величина норми прибутку в чисельнику формули нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, модифікується у величину $(H_z + H_{кр})$, де H_z – норма прибутку за галузями виробництва, капітал яких буде розміщуватися на

території, що відводиться під будівництво, або вже розташований за умов приватизації об'єктів із земельною ділянкою; $H_{кр}$ – норма прибутку відносно кон'юнктурної ренти як величини, що зростає на земельному аукціоні над стартовою ціною.

При цьому норма прибутку відносно об'єктивної ринкової ренти при купівлі-продажу землі враховується відповідно до норми прибутку (рентабельності), інформація про котру міститься в статистичних щорічниках регіонів для тієї галузі (згідно з класифікацією видів економічної діяльності), капітал якої буде розміщено на цій території.

У знаменнику S дорівнює нормі банківського відсотка за депозитом відповідно до знаменника універсальної (загальної) формули (1.1).

Разом із визначенням двох етапів оцінювання земельних ділянок під будівництво житла доведена доцільність урахування двох рівнів ринку землі – первинного і вторинного.

Перший рівень – первинний – коли за рішенням органів місцевого самоврядування земля відводиться під будівництво або об'єкт підлягає приватизації із земельною ділянкою згідно з умовами приватизації.

У системі будівництва житла існує практика передачі збудованого житла до місцевого житлового фонду як «плати» за виділену органами місцевого самоврядування земельну ділянку, що є формою бартеру, тобто нерозвинутих ринкових відносин. У такому разі завдання полягає у визначенні ціни цієї ділянки під забудову як функції ринкового механізму.

Процедуру передачі землі будівельній організації автори відносять до першого рівня формування ринку землі. Також до цього ж рівня належить і процес приватизації об'єкта із земельною ділянкою, що теж потребує розрахунку ціни землі, яку неможливо визначити за умови проведення аукціону, не розділивши об'єкт із землею.

Згідно з предметом дослідження розрахунок ціни землі під будівництво житла визначається формулою (1.3). Ця формула відображає

процес, коли аналіз ведеться саме на тому рівні формування ринку землі, коли ділянка, що передається під будівництво житла, потребує визначення вартості. Аукціони при цьому не є нормою та закономірністю у формах руху і реалізації земельного капіталу, а заходи органів місцевого самоврядування носять регуляторний характер відповідно до розв'язання соціально-економічних міських завдань і не завжди збігаються з ринковими вартісними показниками.

Об'єктивність розрахунку ціни на землю полягає у тому, що органи місцевого самоврядування забезпечують об'єктивно-формульний підхід до ціноутворення, а саме залежності ціни землі від норми прибутку, або рентабельності капіталу того об'єкта, який буде розташований на цій ділянці. Аналогічно може бути вирішена задача щодо оцінювання земельної ділянки під об'єктом, який разом із цією земельною ділянкою підлягає приватизації. На таку земельну ділянку під об'єктом приватизації неможливо провести аукціон окремо та визначити її ціну, тому що на цій ділянці розташовано об'єкт, наприклад підприємство з відповідним профілем виробництва, яке згідно з умовами приватизації необхідно зберігати визначений термін. При цьому норма рентабельності на такому підприємстві (об'єкті приватизації) визначається через відповідну галузеву норму за статистичним щорічником. У цьому разі також необхідний формульний розрахунок ціни землі, оскільки аукціон окремо на ділянку землі під об'єктом провести неможливо. У цьому випадку запропоновано формулу (1.3) для розрахунку ціни землі, де у чисельнику H_z – норма прибутку тієї галузі, до якої належить об'єкт приватизації.

Вищенаведена методика розрахунку ціни землі під будівництво житла знаходиться в межах предмета дослідження, оскільки дослідження проведено на етапі відсутності збалансованого ринку землі, а результати окремих аукціонів не відображають його рівноважного стану. При цьому відсутнє достатнє законодавче забезпечення функціонування ринку землі в

Україні. Так, одною із законодавчих норм щодо формування ринку землі в Україні є необхідність прийняття законів України «Про ринок земель» та «Про державний земельний кадастр». Вищенаведені обґрунтування визначають процеси формування ринку землі на первинному рівні.

Другий рівень ринку землі – вторинний – за запропонованою методикою відображає той стан, коли приватизована земля входить у ринковий обіг, тобто переходить від одного приватного власника до іншого. На цьому етапі ціноутворення на землю поруч з об’єктивним підходом – ціни виробництва та ренти, яка перевищує середню норму прибутку – закономірну роль відіграють земельні аукціони. У внутрішній структурі аукціонної ціни на землю наявна запропонована авторами кон’юнктура рента як економічна категорія. При цьому стартову ціну на аукціоні правомірно розраховувати за такою формулою:

$$Ц_z = \frac{B \times (H_{сер} + H_{кр})}{S} \times 100\%. \quad (1.4)$$

Особливість формули (1.4) відносно формули (1.3) полягає в тому, що в чисельнику $H_{сер}$ як коефіцієнт відображає вже стан самого ринку, тобто відношення між власниками, і дорівнює середній нормі прибутковості (рентабельності). Тобто земля на вторинному ринку як капітал рівноправно бере участь у міжгалузевій конкуренції та формуванні середньої норми прибутку. Її рівень у формулі (1.4) встановлюється, виходячи з того, що середня норма прибутку визначається як величина, яка кореспондується з банківським відсотком по кредиту, у формулі її доцільно збільшити на 2 – 3 пункти, враховуючи те, що норма прибутку виробничих структур, які залучають кредити банків, має бути в збалансованій економіці більшою, ніж банківський відсоток за кредитами [26].

У результаті застосування запропонованих підходів доведено доцільність урахування рентної складової при оцінюванні земельних ділянок під будівництво житла, що визначається двома етапами її формування та реалізується через два рівні ринку землі – первинний і вторинний, які являють собою форму етапів реалізації ренти в ціноутворенні на землю.

1.5. Управління раціональним використанням земельних ресурсів у процесі формування житлової політики

Виходячи з обмеженості земельних ділянок, придатних під будівництво житла в межах населених пунктів, при формуванні житлової політики регіону розвиток житлового будівництва повинний передбачати використання реалізуючих його заходів, зокрема раціональне використання територіальних земельних ресурсів [66].

Обмеженість обсягів земель і нові умови господарювання в Україні вимагають економії та раціонального використання земельних ресурсів. Управління раціональним використанням територіальних земельних ресурсів здійснюється за рахунок реалізації права власності на землю, платного її використання та шляхом ведення ефективного планування і забудови території, що є одним із факторів формування житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні.

У Законі України «Про генеральну схему планування території України» зазначено, що використання території України характеризується значними диспропорціями, зокрема:

- надзвичайно високим, економічно й екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;
- значними площами та низькою щільністю забудови виробничих територій;

- нераціональним розміщенням виробничих і житлових територій;
- малою часткою територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення;
- наявністю значних територій, використання яких законодавчо обмежується та вимагає спеціального охоронного режиму господарювання (територія радіаційного забруднення внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, санітарно-захисні й охоронні зони підприємств промисловості, транспорту та зв'язку, об'єкти природно-заповідного фонду й історико-культурного призначення, курорти, річки, моря, озера, водосховища та інші водойми, водозабори);
- територіальною невідповідністю розміщення водоемних виробництв місцевим водним ресурсам [68].

Санітарно-епідеміологічний та екологічний стан території України, рівень природно-техногенної безпеки характеризується: деформованою структурою господарського комплексу при переважанні виробництв із ресурсозатратними, екологічно небезпечними технологіями та значним зношенням основних фондів; високим рівнем забруднення навколишнього природного середовища регіонів, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури; наявністю значних територій, що зазнають постійного впливу небезпечних геологічних процесів.

Таким чином, регіональною особливістю процесу житлового будівництва як складової житлової політики є сталий розвиток населених пунктів України, який передбачає соціально, економічно й екологічно збалансований розвиток поселень на основі раціонального використання природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних ресурсів.

Урахування регіональних особливостей стану території України в системі формування житлової політики здійснюється під час розроблення

генеральних планів населених пунктів, містобудівної та проектної документації, що дозволяє забезпечити експлуатаційну надійність житлових будинків [67]. Виділення земельних ділянок під забудову житла за умови раціонального використання територіальних ресурсів потребує аналізу функціонування системи розселення.

До недоліків функціонування систем розселення належать:

- неузгодженість соціального, економічного, містобудівного та екологічного аспектів розвитку населених пунктів і прилеглих територій;
- надмірна концентрація населення й виробництва у великих містах;
- уповільнений розвиток більшості середніх і малих міст, селищ та сіл;
- ексцентричне територіальне розташування більшості обласних центрів, недостатній розвиток у центрах внутрішньообласних систем розселення (особливо міжрайонних, районних) об'єктів соціально-культурного обслуговування населення прилеглих територій та транспортних зв'язків, що не дає змоги забезпечити створення для кожного громадянина (незалежно від місця його проживання) рівних умов доступності до цих об'єктів;
- недостатній рівень розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів [68].

З метою вдосконалення системи розселення, створення умов сталого розвитку населених пунктів для забезпечення гарантованих державою соціальних стандартів проживання, в тому числі й забезпечення житлом, передбачено здійснювати формування та розвиток загальнодержавної, міжобласних, обласних, міжрайонних, районних і внутрішньорайонних систем розселення з наступним визначенням завдань перспективного розвитку населених пунктів різного типу.

Складовою частиною загальнодержавного курсу економічної реформи, що здійснюється в Україні, у зв'язку з переходом економіки до ринкових відносин є земельна реформа. Завдання земельної реформи полягає в інвентаризації земельних ресурсів, їх перерозподілі з одночасною передачею у власність або користування.

Реформування земельних відносин в Україні, яке було розпочате в 1991 році, призвело до демонополізації земель: відбулися принципові, докорінні зміни форм власності на землю, розв'язується проблема забезпечення громадян земельними ділянками, введено платне землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, створені передумови для формування ринку землі.

Із прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» започатковано державну реєстрацію прав власності й створено систему реєстрації, що дозволить сформувати загальнодержавну інтегровану систему обліку для налагодження системи оподаткування нерухомого майна [69]. Грошові потоки, які формуватимуться з оподаткування нерухомості, дозволять суттєво поповнити державний та місцевий бюджети і слугуватимуть реальним джерелом будівництва соціального житла. Таким чином, посилення контролю за розвитком житлового сектора економіки дозволить налагодити цивілізовані й прозорі схеми обороту капіталу в цій сфері, що сприятиме вирішенню питання щодо створення умов забезпечення громадян України житлом.

Особливу роль у реформуванні земельних відносин як складової житлової політики відіграє земельний кадастр, який є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, введення системи реєстрації, землеустрою, підтримки податкової, житлової та інноваційної політики держави, становлення і розвитку ринку земель, обґрунтування розмірів плати за землю [55; 59]. Суть концепції

кадастрово-реєстраційної системи з інтегрованою базою даних полягає у створенні реєстраційної системи на основі єдиної бази даних Державного земельного кадастру, в якій міститься інформація як про земельні ділянки та іншу нерухомість, так і про реєстри прав, а також індексні карти та кадастрові плани. З метою встановлення правових основ діяльності в галузі Державного земельного кадастру й забезпечення проведення земельно-кадастрової діяльності було прийнято Закон України «Про Державний земельний кадастр». Його головною метою є створення правової бази проведення земельно-кадастрової діяльності, ведення Державного земельного кадастру, функціонування ефективного механізму гарантування прав власності на землю і державного управління земельними ресурсами через призму земельно-кадастрової інформації та реалізації положень Земельного кодексу України щодо раціонального використання й охорони земель, розвитку ринку землі та вдосконалення системи оподаткування землі. Законом визначено поняття системи Державного земельного кадастру, об'єктів і суб'єктів та основні його принципи й мету. Так, об'єктом Державного земельного кадастру є всі землі та земельні ділянки в межах території України і права на них. У законопроекті висвітлено повноваження органів державної влади й органів місцевого самоврядування у галузі Державного земельного кадастру. Розкрито зміст організації Державного земельного кадастру та визначено систему, яка складається з трьох рівнів його ведення. Установлено структуру всіх складових Державного земельного кадастру, склад відомостей і документи Державного земельного кадастру, порядок надання відомостей Державного земельного кадастру та посадових осіб, які здійснюють державну реєстрацію і облік земельних ділянок.

Прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр» створить передумови для формування системи гарантування державою прав власності на землю шляхом реєстрації земельних ділянок і прав на

них, удосконалення системи управління земельними ресурсами та економікою землекористування, що сприятиме інвестиційній активності, розвитку ринку землі та нерухомості, підтримці системи оподаткування та іпотечного кредитування. Статтею 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», прийнятого 7 липня 2011 р., гарантується відображення відомостей Державного земельного кадастру в мережі Інтернет. Так, користувачі Інтернету можуть вільно та безоплатно отримувати інформацію про: межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрові номери земельних ділянок, межі земельних ділянок, їх цільове призначення, вид функціонального використання земельної ділянки, нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок, угіддя земельної ділянки (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельній ділянці), обмеження у використанні земельних ділянок, розподіл земель між власниками і користувачами (відображаються: форма власності, вид речового права), зведені дані кількісного та якісного обліку земель[70].

Роботи з реформування прав власності, зростання кількості приватних власників на землю проходять надто повільно, що стає на заваді формуванню земельного ринку в Україні. Але відомо, що саме приватна власність на землю стимулює її ефективне використання, а функціонування ринку землі регулює земельні відносини. Причинами такого становища частково є незацікавленість місцевих органів влади.

Установлено, що відносно процесу територіальної складової житлової політики проведення земельної реформи відсутні системність, динамічність, комплексність розв'язання фінансових, правових, організаційних, технічних завдань. До причин правомірно віднести: проблеми кадрового й організаційного забезпечення, відсутність належної взаємодії управлінь виконкому з питань використання земельних ресурсів, обґрунтованої політики, плановості.

У місті Полтава землею розпоряджається міська рада, виконавчу діяльність здійснює управління з питань містобудування та архітектури, управління земельних ресурсів і земельного кадастру. Певні функції в галузі земельних відносин виконує міське бюджетно-фінансове управління. Державне управління земельними ресурсами здійснює Полтавське міське управління земельних ресурсів Держкомзему України. Земельно-кадастрові дані використовує у своїй роботі Полтавська міська податкова інспекція. Нотаріальне посвідчення угод щодо землі виконує інститут нотаріату Мін'юсту України, технічну інвентаризацію й облік будівель – колективне підприємство. У розв'язанні питань управління земельними ресурсами необхідна узгодженість і взаємодія діючих суб'єктів земельно-майнового комплексу, а саме: міської ради, її виконавчого комітету, постійної комісії з містобудування та землекористування – за допомогою чіткого визначення повноважень і шляхів взаємодії окремих інститутів, створення відповідної нормативної бази, укладання договорів про співробітництво, функціонування спільного банку вихідних даних.

Таким чином, розвитку ринкових відносин сприятиме створення інфраструктури ринку земель, у тому числі земельного банку. Усі інститути в системі управління земельними ресурсами правомірно організувати в єдину цільову структуру шляхом чіткого визначення повноважень і взаємодії цих інститутів та створення відповідної нормативно-правової бази.

Наступним напрямом управління раціональним використанням земельних ресурсів є платне користування, що безпосередньо впливає на вартість житла.

Необхідність платного користування земельними ресурсами в Україні з 1 січня 2011 р. регламентується розділом XIII Податкового кодексу [71]. Запровадження платного користування земельними

ресурсами здійснено з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального їх використання. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються залежно від грошової оцінки земель. Платний характер використання земельних ресурсів дозволяє розв'язувати такі завдання:

- підвищення економічної зацікавленості в їх раціональному та бережному використанні. Безкоштовне користування земельними ресурсами, а також недостатньо аргументовані ставки платежів, про що свідчить дослідження питання виділення земельних ділянок під забудову, не стимулюють користувачів до скорочення земельних ресурсів, пошуку та запровадження економічних варіантів об'ємно-просторових і планувальних рішень;
- поліпшення матеріальної та фінансової бази міських рад, районних, обласних, Київської, Севастопольської міських державних адміністрацій шляхом мобілізації дієвих джерел поповнення місцевого бюджету;
- вирівнювання умов господарювання окремих суб'єктів за рахунок нейтралізації рентних переваг місця розташування;
- регулювання територіальної структури регіону через галузеву диференціацію ставок платежів за землю.

В основі плати за земельні ресурси лежить комплексна оцінка території. У сучасних умовах господарювання із цією метою використовується нормативна грошова оцінка. Нормативна грошова оцінка земельних ресурсів є оцінкою перехідного періоду. У перспективі для країни з ринковою економікою нормативна грошова оцінка повинна трансформуватися в оцінку, яка буде орієнтуватися на земельний ринок.

Однією з форм платного використання земельних ресурсів є сплата земельного податку відповідно до Податкового кодексу, згідно з яким об'єктом плати за землю є земельна ділянка, що перебуває у власності або

користуванні, у тому числі на умовах оренди. Суб'єктом плати за землю є власник земельної ділянки, земельної частки і землекористувач, у тому числі орендар.

Статтею 274 Кодексу визначено ставку земельного податку із земель, грошову оцінку яких встановлено в розмірі одного відсотка від їх грошової оцінки. У випадку не встановлення грошової оцінки земельних ділянок застосовуються середні ставки земельного податку в розмірі 0,24 – 3,36 копійок за 1 м² залежно від групи населених пунктів відповідно до чисельності їх населення. Додатково вводяться коефіцієнти для міст Києва, Сімферополя, Севастополя та міст обласного підпорядкування – від 1,2 до 3,0 [71]. Ставки земельного податку за земельні ділянки, за винятком сільськогосподарських угідь, диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради, виходячи із середніх ставок податку, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не більше ніж у двічі вищі від середніх ставок податку з урахуванням коефіцієнтів, установлених частинами другою і третьою статті 7 Закону. Податок за земельні ділянки, зайняті житловим фондом, згідно зі статтею 276 Кодексу стягується в розмірі трьох відсотків від суми земельного податку [71]. Підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру.

В Україні відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом, іншими нормативно-правовими актами [63; 71; 72;]. Відповідно до Податкового кодексу орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній чи державній власності. Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. Так, орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у

комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради; у державній власності – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України; у спільній власності територіальних громад – районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим, у межах повноважень, визначених законом. Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право користування землею. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки для всіх земельних ділянок, окрім сільськогосподарських, не може бути меншою трикратного розміру земельного податку, що встановлюється розділом XIII Кодексу, та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

На нашу думку, ставку орендної плати з метою розвитку житлової забудови необхідно формувати з урахуванням двох складових: нормативної та рентної. Нормативна складова орендної плати вноситься всіма землекористувачами, незалежно від розташування території, і становить компенсацію витрат, яких зазнає місто на відновлення інфраструктури. Рентна складова орендної плати становить диференціальну міську земельну ренту місця розташування і відображає соціально-економічні переваги ділянки.

Відсутність єдиного механізму визначення розміру орендної плати за земельні ділянки під забудову не стимулює землекористувачів до скорочення цих запасів, призводить до відкладання будівельних робіт на невизначений термін. Удосконалення механізму призначення орендних ставок за користування земельними ділянками призведе до збільшення фінансової бази місцевих рад.

Вищенаведений аналіз процесу управління раціональним використанням територіальних земельних ресурсів потребує дослідження

механізму виділення земельних ділянок під забудову житла. У результаті проведення досліджень процесу виділення земельних ділянок під будівництво житла встановлено, що в умовах збільшення їх дефіциту процедура підготовки та узгодження необхідних для відведення землі документів у всіх регіонах України займає від 1 до 2 років, що ускладнює розвиток житлового будівництва як одного з напрямів житлової політики.

Нормативно-правовими актами, що регламентують виділення земельних ділянок під забудову, є наступні: Земельний кодекс України, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про генеральну схему планування території України», Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру», «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру», «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», «Про Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», Державні будівельні норми України та інші [63; 64; 69; 73; 74; 75].

Відповідно до цільового призначення землі України поділяються на 9 категорій, однією з яких є категорія земель житлової та громадської забудови. До земель житлової й громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих планів забудови.

З метою формування житлової політики на регіональному рівні в Україні правомірно враховувати систему правових факторів, які є визначальними при прийнятті рішення про придбання і забудову території. Право власності на землю в Україні набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Об'єктом права власності виступає земельна ділянка.

Надання земельної ділянки під забудову передбачає наявність документів, що обґрунтовують розмір земельної ділянки, її призначення та місце розташування, види та склад яких на практиці дуже широко і різноманітно розуміють органи архітектури та містобудування, а також розпорядчі органи всіх рівнів.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 № 427 «Про затвердження порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів», відповідно до частини другої статті 151 Земельного кодексу України, затверджено порядок вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів [78].

Цей порядок визначає механізм вибору юридичними особами земельних ділянок для розміщення об'єктів будівництва. Згідно з порядком вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів юридична особа, зацікавлена у відведенні земельної ділянки, звертається з клопотанням до сільської, селищної, міської рад, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень якої належить вирішення питання про вибір земельної ділянки.

У клопотанні зазначаються такі пункти: обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки, орієнтовний розмір земельної ділянки, бажане місце розташування із зазначенням його на відповідному планово-картографічному матеріалі, умови вилучення (викупу) земельної ділянки.

До клопотання додаються копії установчого документа та свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, а також у разі наявності – копії матеріалів проектів будівництва об'єктів, містобудівного обґрунтування розташування об'єкта на території кварталу існуючої забудови, інших проектних матеріалів щодо умов забудови земельної ділянки.

Сільська, селищна, міська рада, районна, Київська чи Севастопольська міська держадміністрація реєструє клопотання в день його подання з присвоєнням реєстраційного номера, розглядає клопотання і в п'ятиденний термін після реєстрації надсилає постійно діючій комісії з питань вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, утвореній відповідною радою або держадміністрацією.

До складу комісії зараховується заступник голови сільської, селищної, міської ради або заступник голови місцевої держадміністрації, а також представники районного (міського) органу земельних ресурсів, природоохоронного органу, санітарно-епідеміологічної служби, органів містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини, а також залучаються власники та користувачі земельних ділянок, що пропонуються до вибору, представник заявника.

Комісія протягом двох тижнів після отримання матеріалів:

- обстежує бажане місце розташування об'єктів, погоджує орієнтовний розмір земельної ділянки, умови її вилучення або зміни цільового призначення з урахуванням містобудівної документації, місцевих правил забудови та комплексного розвитку території;
- вивчає питання щодо запобігання негативному впливу на навколишнє природне середовище, формування забезпечення екологічної мережі, поліпшення малопродуктивних угідь шляхом нанесення родючого шару ґрунту, знятого під час будівництва об'єктів;

- пропонує інші земельні ділянки для можливого розміщення об'єктів, насамперед з малопродуктивних земель та земель несільськогосподарського призначення.

Результати роботи комісії оформляються актом, у якому визначається наступне: склад комісії; назва об'єкта, для розміщення якого здійснюється вибір земельної ділянки, його основні характеристики, орієнтовний розмір земельної ділянки з урахуванням перспективи її розширення; умови вилучення (викупу); основні характеристики земельної ділянки; орієнтовна сума збитків, яка підлягатиме відшкодуванню власнику землі чи землекористувачу; орієнтовна сума втрат сільськогосподарського виробництва, пов'язана з вилученням землі; можливість поліпшення малопродуктивних земель. У разі неможливості вибору земельної ділянки в акті зазначається мотивоване обґрунтування відмови. Акт вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів підписується головою і членами комісії, скріплюється печатками і разом з матеріалами, що використовувалися під час його складання, передаються юридичній особі для подання до сільської, селищної, міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації з метою прийняття відповідного рішення [78].

Виділення земельних ділянок під будівництво, у тому числі житла, відбувається на конкурсній основі з метою визначення інвестора на виконання умов забудови земельної ділянки, який запропонує найкращі умови її освоєння, будівництва та використання.

Розпорядженням Полтавського міськвиконкому від 30.07.2003 № 596-р з метою ефективного й раціонального використання міських територій, забезпечення гармонійного розвитку міста Полтава, регулювання процесів нового будівництва та реалізації генерального плану міста і правил використання й забудови міських територій затверджене

Положення про проведення конкурсів на визначення інвестора на забудову та умови надання земельних ділянок у м. Полтава [79].

Положення регламентує порядок проведення конкурсу на визначення інвестора, забудову та умови надання земельних ділянок у м. Полтава з наступним продажем їх у власність або оформлення довгострокової оренди терміном до 50 років.

Головне управління з питань містобудування та архітектури Полтавського міськвиконкому здійснює підготовку конкурсу, публікуючи не пізніше ніж за 30 днів до проведення конкурсу в засобах масової інформації повідомлення й офіційну інформацію про конкурс. Порядок та умови проведення конкурсу визначаються конкурсною комісією й затверджуються розпорядженням міськвиконкому. За результатами конкурсу складається протокол комісії, який одночасно з розпорядженням міськвиконкому є підставою для укладання з переможцем інвестиційного договору на виконання умов забудови й освоєння земельної ділянки та підготовки рішення міськвиконкому на проектування об'єкта. Протягом 10 днів з моменту отримання протоколу переможець конкурсу укладає з міськвиконкомом інвестиційний договір. За результатами проведеного конкурсу з моменту оформлення інвестиційного договору його переможець набуває право на оформлення дозволу виконкому на проектування забудови на земельній ділянці. Переможцю конкурсу гарантується право довгострокової оренди земельної ділянки терміном до 50 років з можливістю викупу земельної ділянки після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт [79].

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування шляхом укладання договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Алгоритм переведення прибудинкової території багатоповерхових житлових будинків у власність об'єднань співвласників багатоквартирного будинку наведено в додатку В.

У ринкових умовах господарювання земельні ділянки під забудову державної чи комунальної власності підлягають продажу на конкурентних засадах. Рішення про відчуження земель, що перебувають у державній або комунальній власності, щодо земельних ділянок під забудову, призначених для продажу на торгах, приймають органи державної влади чи органи місцевого самоврядування. Земельна ділянка під забудову відповідно до Земельного кодексу виставляється на земельні торги після визначення її меж у натурі та закріплення їх межевими знаками; виготовлення технічного паспорта земельної ділянки, де містяться дані про її розмір, місце розташування, належність до державної або комунальної власності, про грошову оцінку та стартову ціну, природний та господарський стан, цільове призначення. Земельні торги, організатором яких є орган державної влади чи місцевого самоврядування, проводяться не раніше ніж через 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації, а також розміщення на земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією.

З метою запровадження прозорих механізмів продажу земельних ділянок, набуття права оренди на земельні ділянки під будівництво житла потребує прийняття Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України». Законопроект пропонує запровадити конкурентні засади передачі в оренду або продажу вільних від забудови земельних ділянок

несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній і комунальній власності. Такі угоди запропоновано укладати виключно за результатами земельних торгів у формі аукціонів. Винятком є випадки, коли земельні ділянки передаються для будівництва об'єктів за кошти державного чи місцевого бюджетів для будівництва об'єктів соціального призначення. Проект Закону передбачає, що стартова ціна продажу землі або права оренди на неї не повинна бути нижчою ніж ринкова, яка визначається на підставі експертно-грошової оцінки.

Однією із проблем щодо виділення земельних ділянок під забудову є відсутність у містах України детального планування території та місцевих правил забудови відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [80]. У зв'язку із цим інвестор не в змозі оцінити одразу можливість використання земельної ділянки під забудову. Як наслідок, інвестори та забудовники одержують проблемні земельні ділянки, що, у свою чергу, збільшує ризик виконання будівельних робіт і призводить до нераціонального використання земельних ресурсів.

Разом із цим простежується зміна тенденції ризиків при забудові земельної ділянки, особливо в м. Київ. Якщо раніше, на етапі проходження погодження документації на відведення земельної ділянки під забудову житла, ризики оцінювалися на рівні 70%, після одержання дозволу Київміськради на виділення землі ризики зменшувалися до 10% і на період будівництва становили 1 – 2%, то, починаючи із 2005 р., спостерігалось зростання ризиків на другому етапі до 70%. Зупинення будівельних робіт під тиском громадськості впливає на строки їх виконання і, як наслідок, сприяє підвищенню вартості 1 м² житла.

При проведенні конкурсів, тендерів щодо виділення земельних ділянок під забудову необхідно чітко визначити вимоги щодо їх учасників. У законодавчому порядку необхідно затвердити фінансові та

кваліфікаційні вимоги до кандидатів на отримання земельних ділянок під забудову.

З метою забезпечення ефективного використання та охорони земель, зниження рівня зловживань у сфері виділення земельних ділянок під будівництво та зменшення кількості об'єктів незавершеного будівництва доцільно використати досвід Російської Федерації щодо збільшення ставки земельного податку на час будівництва, що перевищує нормативний, відповідно до Федерального Закону «О внесении изменений в статью 8 Закона Российской Федерации «О плате за землю» №116-ФЗ від 08.08.2004, який набрав чинності 1 січня 2005 року [81].

Наступним напрямом управління щодо раціонального використання земельних ресурсів є ефективне планування і забудова території України. Значним кроком у позитивному вирішенні цього питання є прийняття Закону України «Про Генеральну схему планування території України», який визначає пріоритети та концептуальні рішення планування і використання території країни, удосконалення системи розселення і забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі. Реалізація цих концепцій складається з двох етапів: 2001 – 2010 і 2011 – 2020 роки. На першому етапі передбачаються такі заходи: удосконалення законодавчого, наукового, інформаційного, проектного, організаційного забезпечення планування території на загальнодержавному рівні; проведення моніторингу реалізації Генеральної схеми; здійснення першочергових заходів, які забезпечуватимуть досягнення найбільшого економічного, соціального та екологічного ефекту [68]. На другому етапі передбачається здійснення заходів щодо планування території відповідно до рішень Генеральної схеми й проведення моніторингу її реалізації.

Ефективне планування території відбувається відповідно до Закону України «Про планування та забудову території». Основними завданнями планування і забудови території як напряму раціонального використання земельних ресурсів у системі житлової політики на регіональному рівні в Україні є:

- обґрунтування майбутніх потреб та визначення напрямів використання території;
- забезпечення раціонального розселення і встановлення напрямів сталого розвитку населених пунктів;
- визначення й раціональне розташування території житлової забудови та інших територій;
- обґрунтування й установа режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;
- визначення, вилучення і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації;
- регулювання забудови населених пунктів та інших територій [73; 88].

Організація планування й забудови території відбувається на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях відповідними органами державної влади й місцевого самоврядування (рис. 1.8). Схеми планування території на місцевому рівні визначають такі фактори: потреби в зміні меж населених пунктів; потреби в територіях, передбачених для містобудування; зонування територій для забудови; планувальної структури території, що необхідно враховувати в умовах формування житлової політики регіону. Відповідно до генерального плану населеного пункту та рішення місцевих рад необхідно розробити проекти детального планування території.

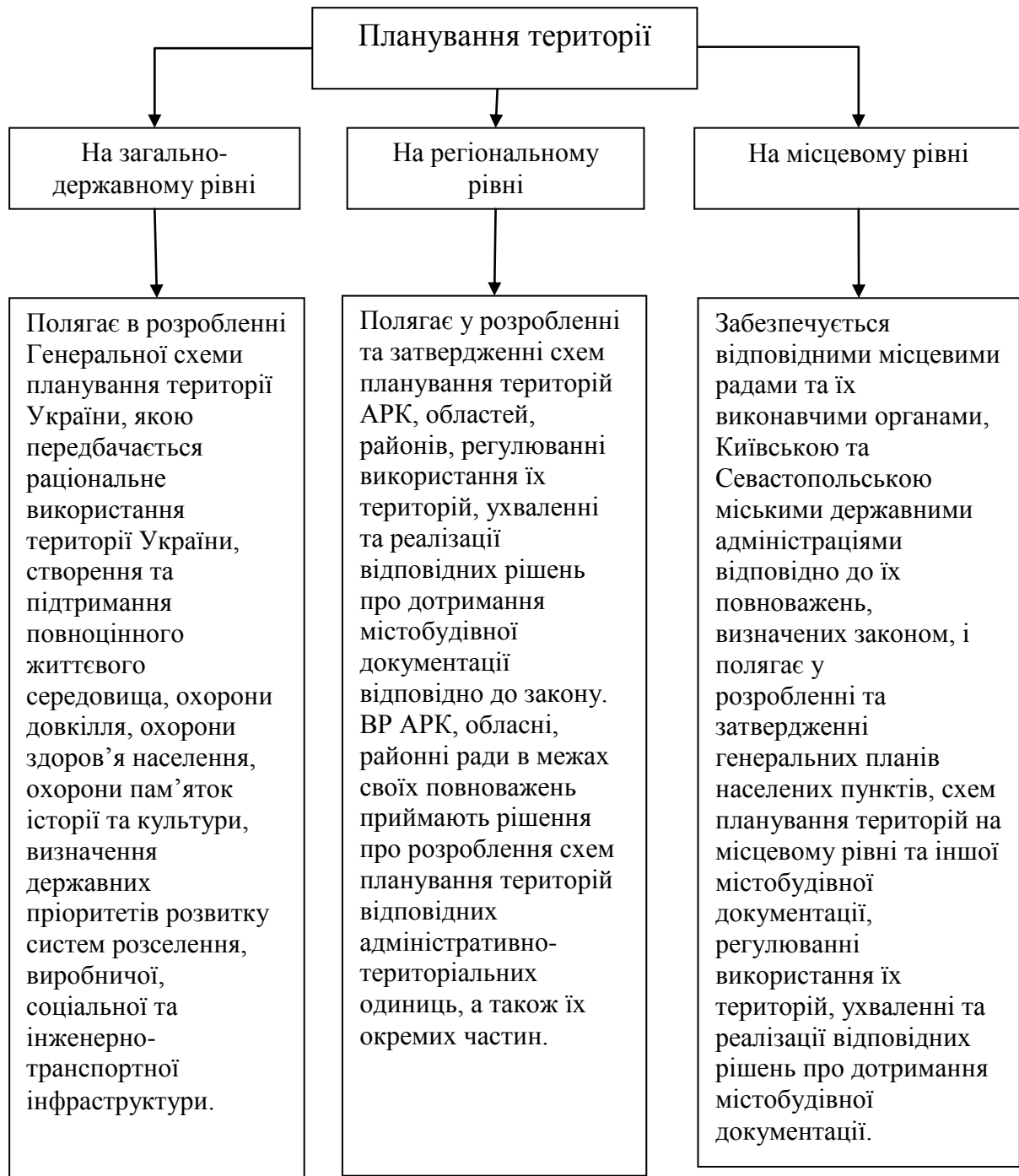


Рис. 1.8. Механізм організації планування території

Згідно з проектами детального планування території, за висновками спеціально уповноважених органів з питань містобудування та архітектури сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські державні

адміністрації приймають рішення щодо питань: розташування будівництва; вибору, вилучення, надання у власність або користування земельних ділянок; визначення поверховості й інших параметрів забудови території; розроблення та затвердження місцевих правил забудови, проектів забудови території, проектів розподілу території мікрорайонів. Інформація про наявність і стан земельних ділянок повинна бути доступною. Процедура виділення земельної ділянки під забудову могла б мати такий вигляд: інвестор вибирає земельну ділянку, архітектор рекомендує габарити, поверховість будівлі, управління земельними ресурсами та земельного кадастру на основі кадастру видає документацію.

Попередньо необхідно провести інвентаризацію земельних ділянок і земельного кадастру. Для зменшення ризиків інвесторів щодо житлового будівництва потрібно здійснити зонування міських територій, розробити проекти детального планування міських територій і законодавчо їх закріпити.

З метою управління раціональним використанням земельних ресурсів правомірно забезпечити наявність законодавчої бази й механізму виконання законів із визначенням відповідальних осіб. Доцільно у державному бюджеті передбачити кошти для розроблення будівельного законодавства та його виконання, розробити проекти детального планування території за регіонами, затвердити місцеві правила забудов, які сприятимуть розвитку житлового будівництва.

Щодо управління раціональним використанням земельних ресурсів у Полтавському регіоні доцільно розробити спеціальні тематичні карти й атласи з метою відображення в них стану земель та їх використання, даних зонування і природно-сільськогосподарського районування; карту комплексного оцінювання земель, у якій при виділенні ділянки під забудову залежно від зони розміщення врахована вартість 1 м² землі, а також габарити та дозволена поверховість житлового будівництва.

Узгодження документів щодо оформлення відведення земельних ділянок необхідно спростити, запровадивши законодавчу відповідальність за їх несвоєчасне виконання.

Відповідно до напрямів управління раціональним використанням земельних ресурсів доцільно вжити заходів щодо його покращення з метою формування житлової політики на регіональному рівні в Україні.

Заходи щодо поліпшення управління раціональним використанням земельних ресурсів у Полтавському регіоні такі:

1. Створити єдину цільову структуру суб'єктів земельно-майнового комплексу шляхом чіткого визначення повноважень, створення відповідної нормативно-правової бази взаємодії, укладання договорів на співробітництво.
2. Розробити та затвердити місцеву нормативну базу управління земельними ресурсами й регулювання земельних відносин.
3. Розробити методiku визначення орендної плати за землю, відведену під будівництво.
4. Виконати оновлення діючої грошової нормативної оцінки земель.
5. Створити базу даних експертних оцінок вартості землі та нерухомого майна.
6. Розробити програму продажу земельних ділянок із незабудованих земель несільськогосподарського призначення.
7. Установити зони особливого правового режиму та обмежень використання земель природного, історико-культурного, рекреаційного призначення.
8. Створити довідкову інформаційну систему «Інтернет-карта земель і нерухомості Полтавщини».
9. Розробити систему контролю за цільовим використанням земельних ресурсів, дотриманням установленого порядку набуття і реалізації права на землю.

Таким чином, управління раціональним використанням земельних ресурсів здійснюється за рахунок реалізації права власності на землю, платного її використання та шляхом проведення ефективного планування й забудови території, у зв'язку із чим необхідна узгодженість і взаємодія між діючими суб'єктами земельно-майнового комплексу.

Оподаткування землі, яке здійснюється за нормативною грошовою оцінкою, правомірно виконувати за ринковими даними, використовуючи експертну грошову оцінку земель, а розмір платежів має враховувати абсолютну складову земельної ренти. У зв'язку з цим ставку орендної плати необхідно формувати з урахуванням двох складових: нормативної та рентної.

Доцільно запровадити конкурентні засади передачі в оренду або продаж вільних від забудови земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній і комунальній власності, виключно за результатами земельних торгів у формі аукціонів. Стартова ціна продажу землі чи права оренди на неї не повинна бути нижчою за ринкову, яка встановлюється на підставі експертно-грошової оцінки.

Відповідно до генерального плану населеного пункту та рішення місцевих рад доцільно розробити проекти детального планування території для прийняття рішення щодо розташування будівництва; вибору, вилучення, надання у власність або користування земельних ділянок; визначення поверховості й інших параметрів забудови території, розроблення та затвердження місцевих правил забудови, проектів забудови території, проектів розподілу території мікрорайонів. Узгодження документів щодо оформлення відведення земельних ділянок під будівництво житла необхідно спростити шляхом внесення доповнень у Земельний кодекс України.

Системний підхід щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та формування житлової політики на регіональному

рівні в Україні, крім науково-методологічного обґрунтування сутнісного змісту цього процесу, передбачає врахування закономірностей його формування в регіонах світу на емпіричному рівні.

1.6. Зарубіжний досвід формування та реалізації житлової політики регіону

Щодо формування житлової політики в Україні доцільно використати досвід країн ЄС, які здійснюють житлову політику, поєднуючи ринкові механізми та забезпечення соціальним житлом мало захищених верств населення через державну підтримку шляхом системи фінансування житла і житлового будівництва, політики партнерських відносин із місцевими громадами, визначення технічних норм у сфері житлового будівництва [36, с. 37].

Загальнодержавним показником розвитку житлового будівництва є рівень забезпеченості населення житлом. Забезпеченість населення України житлом, маючи тенденцію до збільшення з 17,8 м² в 1990 р. до 23 м² загальної площі у 2009 році, не відповідає нормам, які діють у Європі, де цей показник більший у 2 – 2,5 рази [36, с. 19]. Забезпеченість населення житлом у США у 4 рази більша, ніж в Україні.

Для порівняння: в Угорщині показник реального забезпечення житловою площею одного жителя країни складає 39 м², у Німеччині – 47 м², у США – 60 м² [84]. Україна відстає від більшості країн Європейського Союзу за кількістю помешкань у розрахунку на 1 тисячу населення, за чисельністю зданих в експлуатацію житлових будинків, кількістю кімнат на одну оселю.

В Україні за 2010 р. уведено в експлуатацію 76,8 тисячі квартир: із них у міських поселеннях – 56,9 тис., у сільській місцевості – 19,9 тис. квартир. Правомірно констатувати, що в Україні існує потреба у створенні нової системи соціального житла та формуванні диференційованого ринку

житла для основної частини населення з нижчими за середні, середніми й вищими за середні доходами. Нині житло в Україні будують переважно громадяни з достатніми доходами, частка яких складає 15%. Питання створення умов для забезпечення житлом представників середнього класу, які щорічно отримують квартири у 10 разів менше, ніж в 1990 році, потребує вирішення на державному рівні.

На відміну від розвинутих західних країн, де соціальне житло є стабільним елементом житлової політики, в країнах із перехідною економікою сектор недорогого орендного житла зменшився внаслідок реалізації програм масової приватизації. У більшості країн із перехідною економікою понад 90% житлового фонду перебуває у приватній власності (Болгарія, Вірменія, Естонія, Словенія, Російська Федерація), що призвело до відсутності врегульованості питань утримання та збереження житлового фонду. Нові системи соціального житла в Угорщині, Болгарії, Словенії розвиваються досить повільно, а в Україні будівництво соціального житла лише розпочинається. Таким чином, майже в усіх країнах із перехідною економікою, зокрема і в Україні, існує потреба у створенні нової системи соціального та доступного житла.

Незважаючи на відмінності окремих економічних систем, соціальне житло існує майже в усіх країнах світу. Так, у країнах ЄС соціальне житло – це житло, що орендується домогосподарствами з порівняно низькими доходами, та орендна плата за яке є нижчою за ринкову. Соціальне житло є інструментом здійснення житлової політики щодо малозабезпечених верств населення, будівництво й утримання якого підтримується державними бюджетами, шляхом фінансування, безоплатного надання земельних ділянок під забудову, пільгових кредитів, державних гарантій, податкових пільг.

У країнах Центральної та Східної Європи соціальне житло – це сектор орендованого житла для домогосподарств з найменшими доходами

та найвищими соціальними потребами: безробітних, інвалідів, етнічних меншин [36, с. 70].

Будівництво соціального житла в країнах ЄС забезпечують поряд з державними й місцевими органами влади різні категорії землевласників: муніципалітети, житлові асоціації, неприбуткові організації, житлові кооперативи, профспілки. У Німеччині та Швейцарії будівництво соціального житла здійснюють також індивідуальні власники землі. Форми власності соціального житла країн ЄС узагальнено й наведено в табл. 1.1 [36, с. 81].

Відсутність будівництва соціального орендного житла в Україні до 2010 р. пояснюється високою вартістю будівництва, відсутністю цілісної державної політики у сфері соціального житла, недосконалістю механізмів фінансового забезпечення.

Таблиця 1.3

Форми власності соціального житла країн ЄС

Форми власності соціального житла	Країна
Державна, регіональна	Іспанія, Португалія
Муніципалітети, муніципальні житлові корпорації (фірми з управління нерухомістю)	Швеція, Фінляндія, Німеччина
Незалежні житлові асоціації, які функціонують на некомерційній основі, мають свою розподільну та інвестиційну політику, контрольовану державою	Великобританія, Ірландія, Нідерланди, Франція
Некомерційні організації – житлові асоціації з регіональними повноваженнями, до складу котрих входять представники державного і приватного секторів	Італія, Франція
Профспілки, роботодавці, релігійні організації, які забезпечують соціальне житло на некомерційній основі	За винятком Німеччини (на комерційній основі)
Приватні забудовники, що відповідають установленому централізованому порядку, критеріям забезпечення соціальним житлом	Німеччина, Фінляндія

Будівництво доступного житла в Україні, розрахованого на громадян із середніми, нижчими та вищими за середні доходами, передбачає використання власних коштів громадян, залучення кредитів, державну підтримку, надання квартир в оренду із внесенням орендної плати з подальшим викупом. Доступне житло, на відміну від соціального, переходить у власність, що є мотивацією заощадження і залучення коштів населення, розвитку іпотечного кредитування. Програми будівництва доступного житла були успішно реалізовані у США після Великої депресії, у Німеччині після Другої світової війни.

Доступність житла характеризується такими критеріями його оцінювання: термін накопичення коштів на житло, співвідношення заробітної плати та вартості одного квадратного метра житла, загальна кількість населення, що потребує поліпшення житлових умов.

З метою будівництва доступного житла правомірно використати досвід застосування механізму щодо залучення коштів будівельними ощадними касами (БОК). Так, у Румунії 2004 року за допомогою такого механізму 200 тис. осіб одержали іпотечні кредити, в Угорщині за чотири роки мільйон мешканців поліпшили свої житлові умови, в Австрії держава додатково субсидує членів БОК, 25% до суми вкладу субсидує Чехія учасникам БОК, активно працює цей інститут і в Німеччині. Так, за час існування там системи функціонування БОК мобілізовано та надано у вигляді кредитів 800 млрд. євро. Кожний третій з 45% сімей в Німеччині мають договір будівельного заощадження. Через систему будівельних заощаджень профінансовано 45% житла, або 13 млн. квартир [83]. Таким чином, соціальні пріоритети щодо забезпечення житлом реалізуються за допомогою держави.

Доцільно використати досвід Казахстану стосовно будівництва доступного житла. Програма будівництва доступного житла у Казахстані з 2005 року реалізується шляхом використання часткової та повної

компенсації відсотків за іпотечними кредитами, частка яких становить 75 – 90% від вартості квартири з доплатою власників. Завдяки дії програми за 2005 рік було введено у 1,8 раза житла більше ніж за попередній рік і здано 30 тис. квартир, що в розрахунку на 1000 осіб у 1,5 раза більше, ніж в Україні [84].

Ураховуючи досвід постсоціалістичних країн, в Україні доцільно запроваджувати прийнятні для населення механізми повернення кредитів: надання в оренду доступного житла з викупом несплаченої частини вартості квартири або отриманого кредиту з відсотками. Така практика забезпечення житлом використовувалася за радянських часів на теренах СРСР, а також у США у 30 – 50 роках XX століття [84].

Аналізуючи світовий досвід формування та реалізації житлової політики з урахуванням правових аспектів будівництва житла, слід відмітити, що «західні» моделі придбання житла не працюють на «сході», де земельна власність відокремлена від власності на нерухомість і дуже високі ставки довгострокового кредитування. У більшості країн з перехідною економікою заборонене право власності на земельні ділянки іноземних юридичних осіб і спільних підприємств, що робить неможливим залучення іноземного і вітчизняного капіталу для кредитування розвитку виробничої бази під заставу землі.

За незначними винятками у країнах ЄС існує свобода на обіг земельних ділянок. Разом із цим у країнах ЄС не створено єдиної системи права щодо набуття прав власності на земельні ділянки. У частині держав право власності на землю набувається одночасно з оформленням договору купівлі-продажу. Найбільш досконалою у світі визнається німецька система земельного кадастру, яка існує протягом кількох століть. У Федеративній Республіці Німеччина з метою набуття права власності на землю вимагається акт переходу права власності та необхідна обов'язкова фіксація в Поземельній книзі процесу передачі земельної ділянки.

Значення Поземельної книги у ФРН полягає в правовому забезпеченні застави. Земельна ділянка заноситься в Поземельну книгу лише тоді, коли вона є у кадастровій книзі. Кадастрові відомства підпорядковані місцевим органам влади і займаються плануванням території, землевпорядкуванням, створенням геодезичної мережі, картографією. Кадастрове відомство покликане визначати площі земельних ділянок, їх призначення, власника. Між кадастровим відомством і відомством Поземельної книги відбувається постійний обмін інформацією. За земельну справу у ФРН відповідає Міністерство внутрішніх справ землі, якому підпорядковані такі відомства: земельних вимірювань, земельного кадастру та Поземельної книги. У кожному районі земель функціонують бюро земельного кадастру й Поземельної книги. Кожні 5 років з метою підтвердження достовірності даних земельного обліку проводиться аерофотозйомка, здійснюється стереоскопічний аналіз, цифрова обробка матеріалів. Поєднання в одному відомстві геодезичних, топографічних та кадастрових робіт гарантує зменшення витрат і відсутність дублювання даних. Аналогічна схема земельної служби в Латвії, Канаді та інших розвинутих країнах світу.

У Великобританії Поземельна книга ведеться адміністративними органами, тоді як в інших країнах – напівдержавними інституціями. Доступ до інформації Поземельної книги мають сторони договору, особи, що можуть довести обґрунтований інтерес, та її дані можуть міститися в Інтернеті. Поземельна книга ведеться разом із суцільним кадастром. Доступність інформації про наявність і характеристику земельних ділянок унеможливорює чорний ринок, дає змогу орієнтуватися в реальних цінах, сприяє досягненню соціальної справедливості.

Більшість країн світу вирішують фінансування спорудження або придбання житла шляхом кредитування під заставу нерухомості, у тому числі землі. Держава встановлює критерії оцінювання земельних ресурсів. Відповідно до Федерального закону про будівництво у ФРН створені

комітети оцінювачів, основними завданнями яких є ведення картотек купівельних цін, визначення критеріїв оцінювання землі, земельних ділянок, підготовки експертних висновків. Так, у Німеччині діють такі методи оцінювання земельних ресурсів: ретроспективи, аналізу, резодіальний (залишковий). Оцінювання вартості земельної ділянки за залишковим методом полягає у визначенні різниці між обіговою вартістю земельної ділянки після забудови і втратами на її будівництво й освоєння. При цьому допускаються розбіжності в методах оцінювання земельних ділянок на третину. Інформація оцінювачів у вигляді атласів орієнтовних показників вартості земельних ділянок доводиться до відома учасників ринку. На вартість землі впливають такі фактори: місцезнаходження ділянки, її функціональне призначення, щільність дозволеної забудови. Так, вартість 1 м² земельної ділянки під забудову житла в Берліні знаходилася 2002 року в межах від 200 – 300 до 6000 – 8000 DM [85].

Оскільки формування житлової політики здійснюється і в напрямі реконструкції житла, то цілком закономірним є аналіз механізму реконструкції та забудови в Німеччині, де спостерігаються значні масштаби знесення будинків на території Адлерсхову, які суперечать уявленню про забудову ХХІ століття. Освоєння територій проводиться комплексно: перш за все прокладається вулична мережа і комунікації, далі формуються земельні ділянки і виставляються на продаж. Проведені дослідження свідчать, що досвід ФРН щодо вирішення питання забезпечення оцінювання земельних ресурсів у будівництві є доцільним стосовно його вивчення та застосування в регіонах України. Спершу необхідно сприяти прискореному залученню земель в економічний обіг, без чого неможливе інвестування будівництва. Прискорити реальну приватизацію земельних ділянок не лише в сільському господарстві, а й у сфері підприємницької діяльності з метою створення бази для вторинного ринку земельних ресурсів, що є необхідною умовою іпотечного

кредитування. Необхідно створити належну, стандартну для України, кадастрову інформацію та механізм обміну базами даних зацікавлених сторін.

Земельні відносини в різних країнах світу складаються неоднаково. Так, у Швейцарській Конфедерації відсутній земельний податок із власників землі, більш вигідною формою є надання земельних ділянок в оренду на 100 років. Після закінчення терміну оренди земля може бути викуплена землекористувачем, тобто власником розташованої на ній будівлі, термін користування може бути подовжено або припинено з виплатою власнику будівлі компенсації. Земля у Швейцарії продається іноземним юридичним і фізичним особам, якщо вони є резидентами Швейцарії та мають свій бізнес у цій країні.

У Швеції землі можуть перебувати в приватній, державній та комунальній власності. Національні парки, землі, на яких розташовані об'єкти органів державної влади, землі оборони та водні об'єкти належать до державної власності, до муніципальних земель – землі міської забудови, землі під об'єктами соціальної сфери, школами, резервні землі. Землями міст розпоряджаються комуни. Інструментом держави щодо формування житлової політики Швеції є податок на нерухомість, який зменшує фінансове напруження бюджету, викликане житловими дотаціями та пільгами в оподаткуванні новостворених житлових будівель упродовж перших 5-ти років. Оподаткування нерухомості передбачає різні в процентному відношенні до податкової вартості нерухомості ставки, враховуючи тип нерухомості та тип землекористування. Так, наприклад, для житлового будинку на одну сім'ю податок становить 1,5 – 2,5% по всій країні. Оцінка земельних ділянок під багатоквартирні будинки здійснюється перш за все з урахуванням розміру будинку. Оцінка житлового будинку визначається розміром житлової площі, підвалів, горищ, сходів, ренти за квартиру, строку експлуатації. Інформація про

податкову вартість нерухомості з метою формування житлової політики зберігається в реєстрі оподаткування нерухомості й оновлюється через кожні 6 років, крім того, податкова служба щорічно визначає коефіцієнти коригування вартості нерухомості [86].

Таким чином, земельні відносини в кожній країні мають відмінності, але загальним є обмеженість у містах земель приватної та державної форм власності, що впливає на формування житлової політики.

Для наукового обґрунтування земельних відносин у системі житлової політики в ринкових умовах важливе об'єктивне визначення диференціальної ренти, розмір якої впливає на ціну землі, земельний податок, вартість житла. У США земельна рента становить 35% національного доходу, в Європі – до 40%, в Україні – приблизно 1%. Міська земля у світі стала основною формою капіталу. Так, вартість земель Нью-Йорка дорівнює вартості всіх основних фондів США. Разом із цим відсутня приватна власність на землю в Нідерландах, Ізраїлі. Альтернатива приватної власності – це здавання землі в оренду під контролем і в межах державних програм, що дозволить місцевим та регіональним бюджетам одержувати високу стабільну ренту, забезпечуючи тим самим розвиток міст. Таким чином, вивчення світового досвіду забезпечення оцінювання земельних ресурсів у будівництві свідчить, що найбільш досконалою в світі визначено німецьку систему земельного кадастру. Фінансування спорудження або придбання житла в більшості країн світу вирішується шляхом кредитування під заставу нерухомості, у тому числі землі.

Ураховуючи вищепроаналізований досвід, можна відзначити, що на початок 2011 року склалися соціально-економічні умови щодо прискореного залучення земель в економічний обіг, створення стандартної для України кадастрової інформації, реалізації механізму обміну базами даних та використання досвіду здійснення комплексної забудови території. У результаті проведеного дослідження, аналізу й узагальнення досвіду в

галузі житлової політики регіонів ЄС та його застосування в регіонах України закономірним є врахування ролі держави. В інституційному плані житлова політика в країнах ЄС значною мірою визначається державою. Одночасно законодавством більшості країн ЄС передбачається розподіл відповідальності у сфері житлового будівництва між державою й органами місцевого самоврядування.

Держава формує житлову політику шляхом реалізації:

- системи фінансування житла і житлового будівництва;
- політики партнерських відносин з місцевими органами влади;
- встановлення технічних норм у сфері житлового будівництва.

Територіальні громади мають повноваження з питань міського планування, землекористування, міського впорядкування і соціальних аспектів житлової політики. Система фінансування житла, зокрема житлового будівництва, передбачає стимулювання найму житла в приватному секторі. Держава заохочує приватних домовласників в обмін на податкові пільги здавати житло в оренду населенню, доходи яких перевищують максимальну межу для соціального житла, але одночасно є недостатніми для найму традиційного житла. Засобом стимулювання найму житла також є встановлений у ряді країн, зокрема у Франції, податок на незайняте житло, який справляється з площ, незайнятих їх власниками більше 2-х років. Підтримка в придбанні соціального житла дозволяє за умов певного рівня доходів і вартості будівництва користуватися пільговими процентними ставками та персональною допомогою для щомісячних виплат за поворотною позикою. Так, у Франції кредитними установами щорічно видається близько 115 тис. позик [36]. Крім субсидування будівництва житла за державні кошти, у країнах ЄС здійснюється фінансування допомоги для поліпшення житлового фонду. Одним із напрямів системи фінансування житлового будівництва в країнах ЄС є житлова допомога найманим працівникам, яка полягає в участі

роботодавців у будівництві житла. Депоновані в накопичувальних установах відрахування з фонду заробітної плати найманих робітників використовуються для надання низькопроцентних позик, а також виділення кредитів і субсидій для будівництва соціального житла.

Реалізація державної житлової політики через партнерські відносини з місцевими громадами забезпечує фінансування проектних робіт і робіт із будівництва та капітального ремонту житла окремих регіонів. За сприяння держави виконуються програми поліпшення якості житла, реконструкції житлового комплексу.

Державне формування житлової політики через визначення технічних норм у сфері житлового будівництва передбачає зниження адміністративно-експлуатаційних витрат, починаючи зі стадії проектних робіт. Одним із важелів впливу держави є нормативна діяльність, зокрема встановлення технічних параметрів і сертифікація будівельних матеріалів.

Держава здійснює вплив на сектор житлового будівництва через створення спільно з органами місцевого самоврядування та приватним сектором фонду соціального житла і стимулювання його утримання.

У Великобританії, Швеції, Німеччині місцеві органи влади беруть участь у будівництві та експлуатації державного житла. У Нідерландах, Франції, Великобританії політику щодо розподілу соціального житла та встановлення квартирної плати місцева влада здійснює з незалежними соціальними домовласниками та з приватними інвесторами.

Останнім часом у більшості західних країн спостерігається тенденція до скорочення державного субсидування управляючих житловим фондом організацій. Суттєво відрізняється і частка соціального житла в різних країнах ЄС. Найбільша частка соціального житла у загальному житловому фонді в Голландії – 34,6%, Швеції – 21%, Данії – 20%, Франції – 17,5%, Фінляндії – 17,2%. Найменша частка соціального житла в Португалії – 3,3%, Люксембургу – 1,9%, Іспанії – 0,9%, Греції – 0% [36, с. 73].

Близько 17,5% французьких сімей мешкають у соціальному житлі. Приватні компанії, що будують соціальне житло, віддають його в оренду малозабезпеченим громадянам за встановленими державою ставками, за що отримують право на податкові пільги. Черга на отримання соціального житла у Франції становить 10 місяців, а розмір орендної плати за соціальне житло є значно нижчим за ринковий, до того ж близько половини мешканців соціального житла користуються субсидіями на сплату орендної плати [87].

Сектор соціального житла в Німеччині зменшується, оскільки закінчується термін угод між урядом і забудовниками соціального житла. Починаючи з 2002 року, в Німеччині визначені нові пріоритети житлової політики, зокрема, соціальне житло призначається для найбільш незабезпечених верств населення, а саме: багатодітних сімей, одиноких батьків. Житлові субсидії спрямовуються не на будівництво нового соціального житла, а на існуючий житловий фонд із метою самостійного найму житла малозабезпеченими представниками населення у приватному секторі. Більше половини населення Німеччини орендує житло, а в містах Берліні, Гамбурзі частина орендованого житла становить 80% [87].

Перша програма із забезпечення бідних житлом з'явилася у США в 1937 р., яка передбачала надання соціального житла в оренду за невелику плату з метою збільшення пропозиції доступного житла незахищеним верствам населення. Починаючи з 60-х років XX століття, за програмою уряду США місцевій владі дозволялося винаймати у приватних власників житло і здавати його в оренду як соціальне. Влада укладала з приватними домовласниками довгострокові угоди щодо здавання в оренду житла незабезпеченим громадянам за низькими цінами з доплатою компенсації від держави. Із 70-х років XX століття розширювалися програми субсидування малозабезпечених громадян, перевагою яких стало гнучке

реагування на збільшення доходів сім'ї, що дозволило замінити процедуру виселення та припинення субсидування [84].

Після узагальнення світового досвіду визначено ключові положення житлової політики країн ЄС і наведено в таблиці 1.4 [36, додаток 1].

Таблиця 1.4

Ключові положення житлової політики країн ЄС

Країна	Ключові цілі житлової політики	Органи, що розробляють житлову політику	Органи, які реалізують житлову політику
Франція	Базується на принципі дії кожної ланки у житловому секторі відповідно до побажань кожної людини, а саме: створення сприятливих умов для приватної власності на житло, стимулювання зростання обсягів приватного орендованого житла та соціального житла	Центральний та місцевий уряд	Місцевий уряд
Німеччина	Метою житлової політики є стимулювання проживання власників у їхньому житлі й усунення регіональних диспропорцій на ринку житла	Центральний уряд, муніципалітети	Регіональна та місцева влада
Австрія	Житлова політика базується на принципі відповідальності суспільства за пропозицію житла та на ідеї, що житло як базова потреба людини не може підлягати механізмам вільного ринку	Центральний та регіональний уряд	Регіональний уряд
Данія	Мета житлової політики полягає в збалансуванні попиту і пропозиції якісного житла для всього населення	Центральний уряд	Центральний та місцевий уряд
Фінляндія	Мета житлової політики – забезпечення соціально та регіонально збалансованого ринку житла, усунення явища бездомності, поліпшення якості житла та обґрунтованості цін	Центральний уряд	Фонд житлового будівництва та місцева влада
Швеція	Метою житлової політики є забезпечення можливостей проживання в якісному житлі за обґрунтованими цінами. Процеси планування, будування, утримання базуються на засадах економічного, соціального, екологічного розвитку	Центральний та місцевий уряд	Місцевий уряд

Таким чином, досвід країн ЄС свідчить про доцільність поєднання ринкових механізмів та забезпечення соціальним житлом малозахищених верств населення через реалізацію державної підтримки шляхом системи фінансування житла і житлового будівництва, політики партнерських відносин із місцевими громадами, визначення технічних норм у сфері житлового будівництва.

РОЗДІЛ 2

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СИСТЕМІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

2.1. Аналіз динаміки, стану забезпечення населення житлом

Ураховуючи особливості економічного та соціального розвитку України, правомірно зазначити, що житлова політика в сучасних умовах повинна передбачати систему державного забезпечення житлом малозахищених верств населення й одночасно систему з ринковим механізмом забезпечення житлом. За даними дослідження, проведеного Національним інститутом стратегічних досліджень, питома вага житла, побудованого за державні кошти у 2000 р. в Україні, складала 1,5%, у 2008 р. – 1,7%, у 2009 р. – 1,6%, у 2010 р. – 0,3% [24]. В умовах неспроможності фінансування державою житлового будівництва в обсязі дореформеного періоду, до 1990 р., закономірною є постановка питання формування ринку житла як основного елемента житлової політики на державному та регіональному рівнях.

На сучасному етапі економічного розвитку ринок житла має певні особливості, зокрема він формується як класичний ринковий механізм з економічними категоріями, такими як попит і пропозиція, під впливом регіональних факторів: економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних, психолого-традиційних та естетичних. Факторами, що впливають на ринковий попит житла, є: грошові доходи населення, кількість споживачів, ціни на житло відповідно до його класифікації, уподобання споживача.

Реалізація житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва здійснюється з урахуванням забезпеченості житлом громадян України, його відповідності санітарним нормам, термінам експлуатації, а також задоволення існуючого попиту на житло, який відзеркалює квартирна черга на його отримання та поліпшення, і тому в першу чергу потребує аналізу його стану та динаміки змін.

Для України характерною є повільна динаміка змін забезпеченості населення житлом, зокрема за період із 2000 р. по 2010 р. цей показник збільшився лише на 2,6 м² (12%) (рис. 2.1).

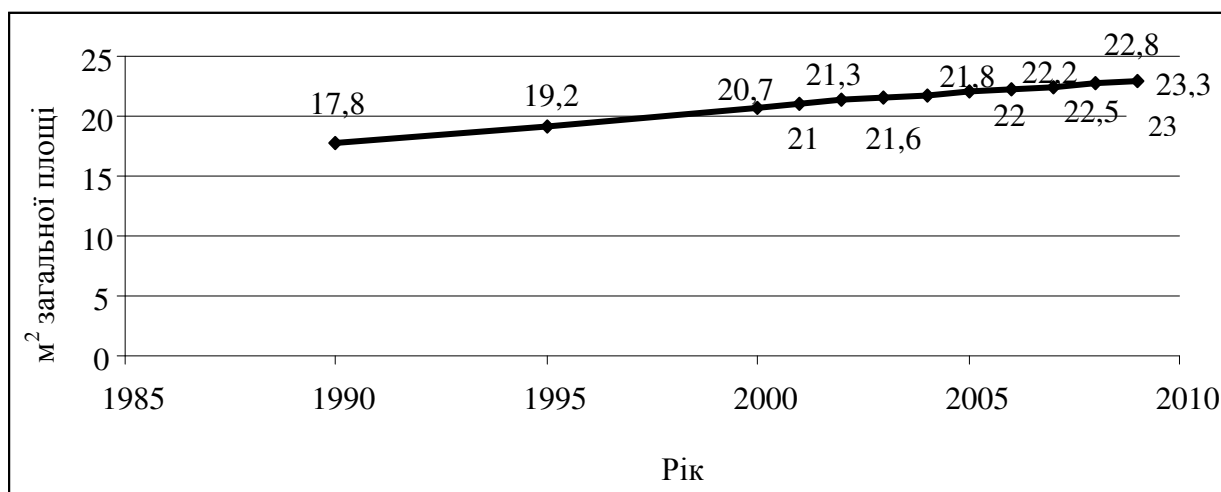


Рис. 2.1. Динаміка забезпеченості населення України житлом у середньому на 1 жителя, м² загальної площі

Порівнянні показники відмічені й у європейських країнах та СНД. Згідно з інформацією національних статистичних бюро у 2010 р. на кожного жителя Росії в середньому припадало 22,6 м² загальної площі, Білорусі – 23,6 м², Молдови – 22,3 м². У той же час забезпеченість житлом населення країн Європейського Союзу в середньому вдвічі вища, ніж в Україні. Так, в Угорщині забезпеченість населення житлом становив 28 м², Німеччині – 41,9 м², Данії – 52,4 м² [24].

Станом на 01.01.2011 на кожного жителя України припадало в середньому 23,3 м² загальної площі (в міських поселеннях – 21,8 м², у сільській місцевості – 26,4 м²) [38]. Забезпеченість житлом у середньому на одного мешканця Полтавської області на початок 2011 р. становила 24,7 м² загальної площі (в міських поселеннях – 22 м², у сільській місцевості – 28,9 м²), що більше, ніж у середньому по Україні на 1,4 м². Незважаючи на вплив фінансової кризи, розмір у середньому загальної площі на одного жителя Полтавської області у 2010 р. збільшився на 0,1 м² порівняно з 2009 р.

Найвищий показник середньої забезпеченості населення житлом Полтавської області у Чорнухинському районі становив $35,9 \text{ м}^2$, Зіньківському – $30,4 \text{ м}^2$, Лубенському – $29,9 \text{ м}^2$, Глобинському – $30,1 \text{ м}^2$, Кобеляцькому – $30,0 \text{ м}^2$, Новосанжарському – $29,2 \text{ м}^2$, Хорольському – $29,0 \text{ м}^2$, Гадяцькому – $28,9 \text{ м}^2$, Семенівському – $29,1 \text{ м}^2$, значно нижчий зазначений показник у містах Комсомольську – $20,5 \text{ м}^2$, Полтаві – $20,9 \text{ м}^2$, Кременчуці – $21,4 \text{ м}^2$ [106]. Аналізуючи забезпеченість населення України житлом, слід урахувати, що основною причиною зростання цього показника стала стрімка депопуляція: за 20 років незалежності чисельність населення України скоротилася на 6,5 млн. осіб, з 52 до 45,5 млн. Аналіз показника кількості квартир на 1000 жителів виявив, що в Україні на 1000 жителів припадає 408 квартир, у Росії – 413, Угорщині – 423, Німеччині – 486, Данії – 456. Але разом із цим, якщо середній розмір квартири в Україні становить $50,8 \text{ м}^2$, то у відповідних країнах: 52,9; 75; 86,3; 113,1 м^2 . Наведені цифри свідчать про те, що в Україні спостерігається в першу чергу не стільки нестача житла, скільки обмеженість житлових умов (табл. 2.1). Так, за останні 20 років житловий фонд України збільшився з 922,1 млн. м^2 в 1990 році до 1079,54 млн. м^2 у 2010 р., тобто на 17,1%. За цей період відбулося зростання показників «загальна кількість квартир» із 17656 тис. квартир у 1990 р. до 19322 тис. у 2010 р.; «загальна площа житла» – на 30,9%. Збільшення кількості квартир у 2010 р. порівняно з 1995 р. на 9,4% відбулося за рахунок: зростання питомої ваги однокімнатних квартир на 4,5%, двокімнатних – на 5,7%, трикімнатних – на 2,5%, на 15,3% – чотирикімнатних і більше. У 2011 році 14,2% домогосподарств України проживало в однокімнатних квартирах, 35% – у двокімнатних, 35,5% – у трикімнатних квартирах і лише 15,3% сімей проживало в квартирах, у яких налічувалося чотири й більше кімнат.

Таблиця 2.1

Аналіз житлових умов населення України за 1990 – 2010 роки

Рік	Житловий фонд, загальна площа, млн. м ²	Загальна площа житла у середньому на одного жителя, м ²	Кількість квартир, усього, тис.					Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, котрі одержали житло протягом року, тис.
			усього	одно-кімнатних	дво-кімнатних	Три-кімнатних	чотирикімнатних і з більшою кількістю кімнат		
1990	922,1	17,8	17656	х	х	х	х	2638	235
1991	932,7	18,0	17827	х	х	х	х	2728	179
1992	944,7	18,2	17947	х	х	х	х	2696	166
1993	960,6	18,5	17978	х	х	х	х	2636	144
1994	962,9	18,7	18021	х	х	х	х	2578	104
1995	978,3	19,2	18303	3557	6766	6199	1781	2411	82
1996	995,2	19,7	18565	3633	6930	6190	1812	2297	56
1997	1002,6	20,0	18784	3662	7010	6262	1850	2164	47
1998	1008,4	20,2	18858	3675	7027	6278	1878	2029	37
2000	1015,0	20,7	18921	3677	7046	6299	1899	1765	32
2001	1026,13	21,0	18960	3676	7063	6301	1920	1624	29
2002	1031,7	21,3	19023	3692	7098	6303	1930	1533	25
2003	1035,7	21,6	19049	3702	7106	6303	1938	1460	25
2004	1040,04	21,8	19075	3699	7118	6308	1950	1414	23
2005	1046,44	22,0	19132	3697	7132	6331	1967	1323	20
2006	1049,24	22,2	19107	3688	7112	6313	1987	1300	20
2007	1057,64	22,5	19183	3693	7127	6339	2006	1252	17
2008	1066,64	22,8	19255	3705	7145	6352	2025	1216	17
2009	1072,24	23,0	19288	3709	7154	6358	2039	1174	11
2010	1079,54	23,3	19322	3719	7156	6355	2054	1139	11
2010 до 1990 у %	117,07	130,90	109,44	х	х	х	х	43,18	4,68

Проведений аналіз забезпеченості населення житлом і його житлових умов правомірно продовжити аналізом попиту та пропозиції. Попит на житло в Україні значно перевищує його пропозицію, що, в свою чергу, пояснює зростання його вартості. Про наявність попиту на житло в Україні свідчить квартирна черга й черга на поліпшення житлових умов населення. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року зменшилася із 2638 тис. у 1990 р. до 1139 тис. у 2010 р. (табл. 2.1) [38]. Так, за даними Державної служби статистики України на початок 2010 р. на квартирному обліку перебувало 1174 тис. сімей та однаків, а на початок 2011 р. їх кількість становила 1139 тис., лише 0,9% до загальної кількості тих, хто перебував на квартирному обліку, одержали житло за 2010 р.

Попит на житло у розрізі регіонів України та черговості його отримання приведено у таблиці 2.2. Таким чином, у структурі загального попиту на житло в Україні на початок 2010 р. у розрізі черговості його отримання позачерговіки становили 8,42%, першочерговіки – 26,04% та 65,54% громадян знаходилися у загальній черзі. У розрізі регіонів України найбільшу питому вагу склав попит у м. Київ (14,38%), Донецькій (7,18%), Львівській (6,42%) областях та АР Крим (6,49%). Правом позачергового отримання житла у Донецькій області матимуть можливість скористатися 4,5% черговиків, у Львівській – 4,2%, у м. Київ – 16,04%, у Чернівецькій області – 1%, Закарпатській – 0,89 %.

Характеризуючи попит на житло, доцільно проаналізувати і термін перебування населення на квартирній черзі. Поліпшення житлових умов понад 10 років у 2009 р. очікували більше 807 сімей (68,7 %) від загальної кількості черговиків, у 1990 р. відповідно 285 сімей, або 11 %.

Таблиця 2.2

Квартирна черга на житло в розрізі черговості

Назва регіону	Перебували у черзі станом на 01.01.2010		У тому числі з правом одержання житла					
			позачерговим		першочерговим		у загальній черзі	
	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Україна	1174230	100	98821	100	305719	100	769690	100
АР Крим	76184	6,49	3382	3,42	17225	5,63	55577	7,22
області								
Вінницька	31657	2,70	2932	2,97	9795	3,20	18930	2,46
Волинська	33327	2,84	4659	4,71	8458	2,77	20210	2,63
Дніпропетровська	63072	5,37	4327	4,38	16286	5,33	42459	5,52
Донецька	84309	7,18	4439	4,49	23297	7,62	56573	7,35
Житомирська	35415	3,02	6632	6,71	11122	3,64	17661	2,29
Закарпатська	9745	0,83	880	0,89	2516	0,82	6349	0,82
Запорізька	52879	4,50	3871	3,92	11606	3,80	37402	4,86
Івано-Франківська	25976	2,21	2647	2,68	8314	2,72	15015	1,95
Київська	44783	3,81	7708	7,80	11204	3,66	25871	3,36
Кіровоградська	18773	1,60	1397	1,41	3610	1,18	13766	1,79
Луганська	39856	3,39	2396	2,42	9538	3,12	27922	3,63
Львівська	75439	6,42	4123	4,17	20709	6,77	50607	6,57
Миколаївська	25904	2,21	1636	1,66	6417	2,10	17851	2,32
Одеська	38690	3,29	2684	2,72	12987	4,25	23019	2,99
Полтавська	25788	2,20	2527	2,56	6795	2,22	16466	2,14
Рівненська	28592	2,43	4768	4,82	6517	2,13	17307	2,25

100

Продовження таблиці 2.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Назва регіону	Перебували у черзі станом на 01.01.2010		У тому числі з правом одержання житла					
			позачерговим		першочерговим		у загальній черзі	
	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник	Абсолютний показник	Відносний показник
Україна	1174230	100	98821	100	305719	100	769690	100
Сумська	56888	4,84	4586	4,64	13332	4,36	38970	5,06
Тернопільська	22381	1,91	1511	1,53	6697	2,19	14173	1,84
Харківська	58580	4,99	4575	4,63	19342	6,33	34663	4,50
Херсонська	21725	1,85	1362	1,38	5912	1,93	14451	1,88
Хмельницька	51123	4,35	2387	2,42	9549	3,12	39187	5,09
Черкаська	27073	2,31	2899	2,93	6717	2,20	17457	2,27
Чернівецька	21157	1,80	992	1,00	3822	1,25	16343	2,12
Чернігівська	19270	1,64	3041	3,08	4310	1,41	11919	1,55
міста								
м. Київ	168808	14,38	15853	16,04	45193	14,78	107762	14,00
м. Севастополь	16836	1,43	607	0,61	4449	1,46	11780	1,53

Зменшення квартирної черги з 1990 р. по 2009 р. приблизно вдвічі пояснюється не лише задоволенням попиту на житло, а й умовами постановки на квартирну чергу (наявність постійної приписки, прийняття на квартирний облік громадян, забезпечених житлом менше за встановлений мінімальний рівень).

Із 1990 р. кількість сімей та однаків, які одержували житло, за рік зменшилася майже у 22 рази – із 235 до 11 тисяч у 2009 році. Отримали житло протягом 2009 року 11 тис. сімей, що становить 0,9 % від загальної кількості сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку (рис. 2.2).

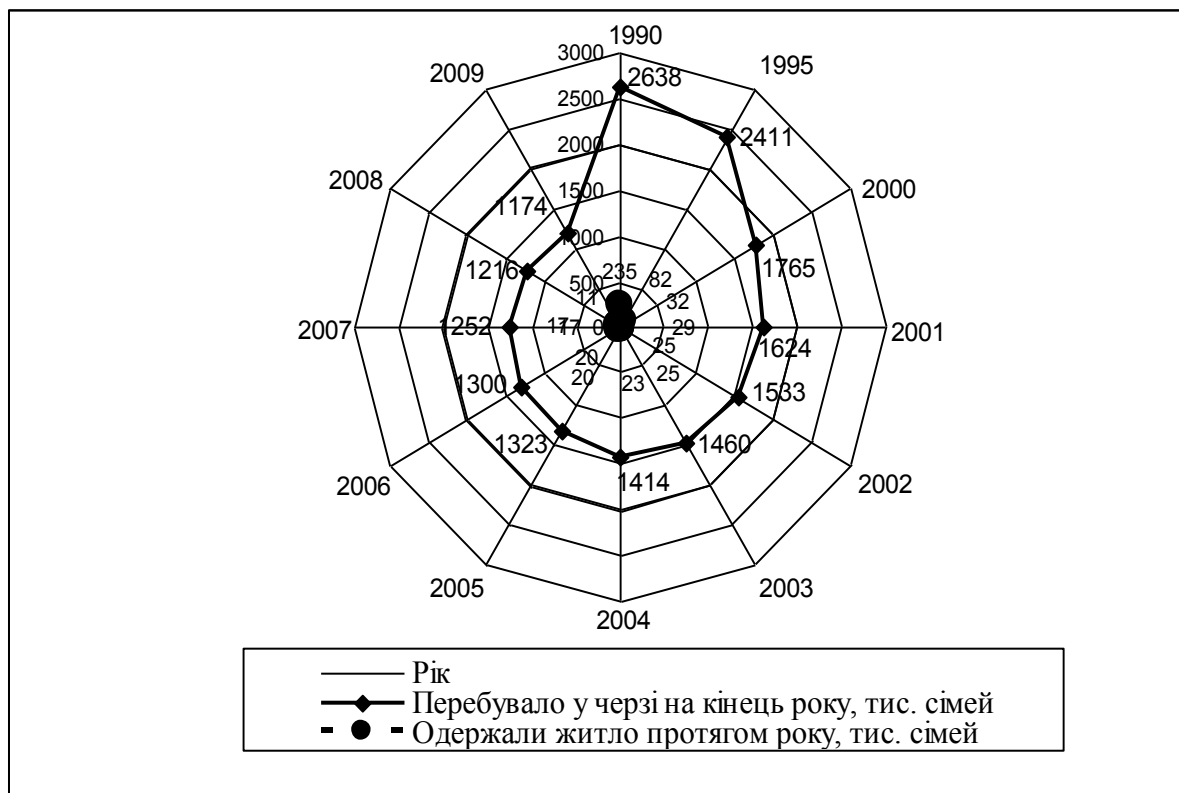


Рис. 2.2. Кількість сімей, що перебували на квартирному обліку та отримали житло у 2009 р. в Україні

Станом на кінець 2010 року тільки на офіційному квартирному обліку в Україні перебувало 1139 тис. сімей і самотніх громадян, із яких на

отримання державного житла – 879 тис., кооперативного житла – 258 тис., соціального – 615 осіб. Аналіз задоволення житлом населення України у 2010 р. виявив, що при збереженні існуючих темпів квартирна черга в Україні буде ліквідована через 100 років.

У результаті проведеного аналізу попиту по містах та районах Полтавської області станом на 1 січня 2011р. виявлено, що із загальної кількості сімей, які перебували на черзі, лише 1,1 % сімей отримали житло, що свідчить про незадоволений попит. Аналогічна ситуація в усіх регіонах України. Ураховуючи динаміку показників забезпечення житлом за останні п'ять років, що склалася, останні черговики, які перебувають на сьогодні на квартирному обліку в Полтавському регіоні, зможуть отримати квартири лише через 70 – 75 років. Крім того, спостерігається дефіцит якісного і водночас доступного за вартістю житла для середньо- та малозабезпечених верств населення. Таким чином, низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем і потребує ефективного розвитку житлового будівництва. Розв'язанням цієї проблеми є збільшення пропозиції житла, а саме збільшення обсягів житлового будівництва.

Незважаючи на пріоритетність розвитку житлового будівництва, з метою реалізації права громадян України на житло, темпи будівництва житла з 1960 до 2001 року знижувалися (рис. 2.3). У зв'язку із цим аналіз пропозиції житла шляхом збільшення житлового будівництва доцільно здійснювати відповідно до етапів економічного розвитку України. Так, зменшення обсягів житлового будівництва у 90-х роках ХХ ст. зумовлено застосуванням трансформаційних процесів економіки до ринкових умов господарювання, в результаті яких відбувся значний спад обсягів капітальних вкладень у житлове будівництво, що пов'язано зі змінами структури і форм власності будівельних організацій, недосконалістю цінової політики й відсутністю відповідної законодавчої бази .

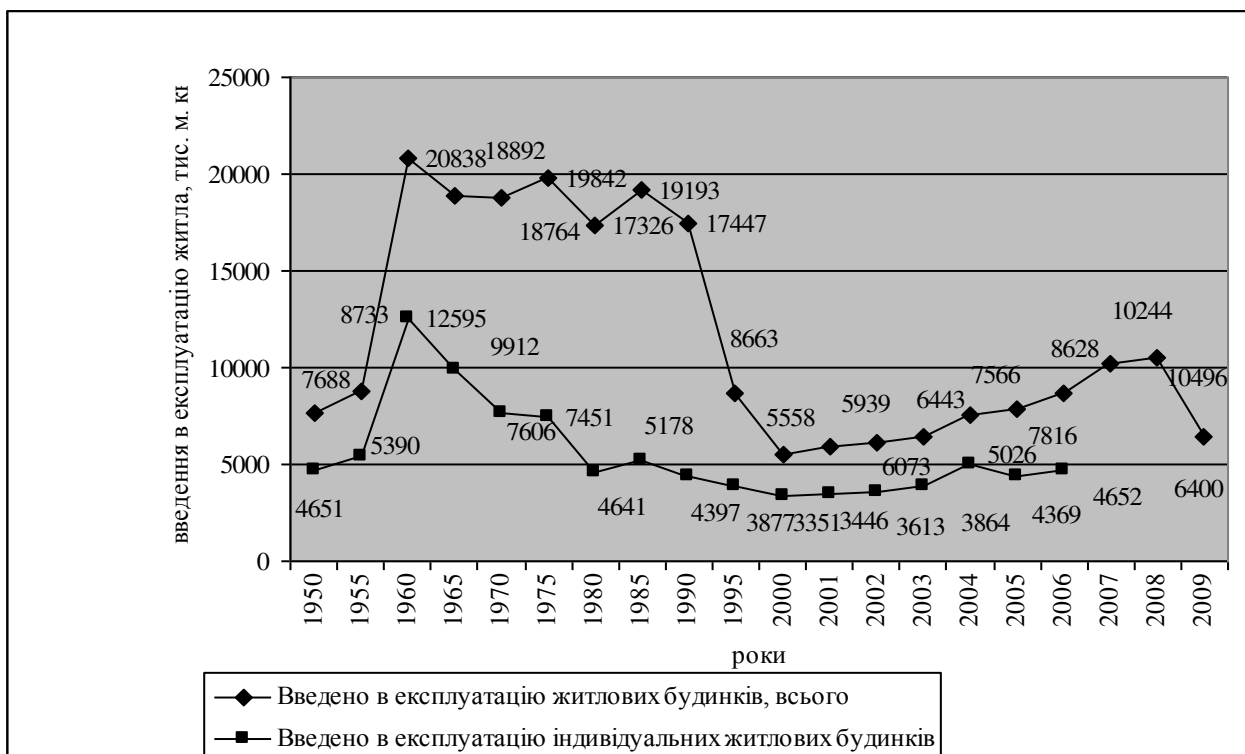


Рис. 2.3. Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні (тис. м² загальної площі)

Із стабілізацією економіки і зростанням купівельної здатності населення впродовж 2001 – 2008 рр. розпочалося поступове нарощування обсягів будівництва житла, що значною мірою було обумовлено активною участю банківського капіталу в цьому процесі. Динаміку введення в експлуатацію житла у період з 2001 до 2010 року за регіонами наведено у таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Уведення в експлуатацію житла за регіонами України
(тис. м² загальної площі)

Територіальна одиниця	Роки									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Україна	5558	5939	6073	6433	7566	7816	8628	10244	6399,6	9339,3
Автономна Республіка Крим	179	205	226	196	274	283	370	522	387,3	535,1
області										

Продовження таблиці 2.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Вінницька	141	232	273	302	340	350	379	396	171,5	292,2
Волинська	126	151	134	118	139	155	172	180	138,7	175,4
Дніпропетровська	431	450	456	373	348	375	402	422	170,4	226,1
Донецька	344	325	278	330	351	329	382	371	173,0	293,1
Житомирська	118	90	90	130	182	192	201	221	88,8	201,3
Закарпатська	213	168	135	165	187	232	293	351	169,2	293,3
Запорізька	131	129	121	125	203	159	139	220	101,2	144,0
Івано-Франківська	217	192	228	253	365	332	392	455	380,6	600,0
Київська	337	382	412	433	547	635	705	857	680,1	1184,2
Кіровоградська	78	83	96	94	104	108	105	121	66,5	97,8
Луганська	181	195	202	215	260	253	228	259	35,1	146,6
Львівська	372	313	336	398	545	499	483	670	391,6	642,0
Миколаївська	101	101	109	114	144	123	139	153	86,2	132,5
Одеська	268	343	402	378	482	450	663	793	537,2	639,8
Полтавська	169	172	182	169	225	210	224	278	155,5	246,3
Рівненська	107	97	121	159	194	145	234	254	98,3	206,6
Сумська	110	97	127	152	140	143	143	185	138,6	181,4
Тернопільська	149	175	121	156	194	245	204	304	146,2	288,3
Харківська	249	324	332	348	369	367	422	538	427,5	416,2
Херсонська	128	123	112	123	152	163	162	188	75,2	182,4
Хмельницька	168	175	201	243	228	287	265	310	266,1	361,5
Черкаська	109	145	119	146	138	161	178	204	144,8	186,7
Чернівецька	116	110	106	125	211	201	226	305	164,8	293,8
Чернігівська	95	104	92	105	124	153	125	186	104,8	160,0
міста										
Київ	859	1004	1000	1001	1050	1201	1301	1401	947,9	1012,13
Севастополь	62	54	62	82	70	65	91	100	152,5	200,4

Після зростання обсягів житлового будівництва із 2001 по 2008 рік у результаті світової фінансової кризи відбувається суттєвий його спад. Починаючи із 2009 року в Україні спостерігається зменшення обсягів житлового будівництва. Протягом 2009 р. у регіонах України введено в експлуатацію 6,4 млн. м² житла, що на 39% менше, ніж у 2008 р. Причиною зменшення обсягів житлового будівництва значною мірою стало скорочення (у 2,5 рази) обсягів уведеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками житла, частка якого в загальному обсязі становила 35,7% (у 2008 р. – 55,6%). Більшу частину житла (80,7%) було

введено в експлуатацію в містах країни. Порівнянно з 2008 роком його обсяги зменшилися на 32,4 % (у сільській місцевості – на 56,7 %).

У 2009 році зросли обсяги житлового будівництва лише в Харківській області та місті Севастополь (у 2008 році – в 17 регіонах України). Більше половини (58,6%) загального обсягу житла побудовано в семи регіонах України: місті Київ, Київській, Одеській, Харківській, Львівській, Івано-Франківській областях і АРК.

Кризові явища, в результаті світової фінансової кризи, що вплинули на діяльність будівельної галузі в цілому, супроводжувалися тенденціями щодо зменшення темпів уведення в експлуатацію житла у 2009 році та збільшення обсягів незавершеного будівництва. Так, станом на 1 січня 2010 року, в Україні налічувалося 4 356 об'єктів незавершеного будівництва. «За даними регіонів, на цей час налічувалося 49 777 квартир зі ступенем готовності 50 %, для завершення будівництва яких необхідно було 7 млрд. 953 млн. гривень. Крім того, для добудови 27 846 квартир зі ступенем готовності 70% необхідно було 4 млрд. 140 млн. гривень» [91].

Станом на 1.01.2009 у Полтавському регіоні налічувалося 788 квартир загальною площею 61 722 м² зі ступенем готовності, більшим ніж 70 %, 812 квартир загальною площею 50247 м² – це об'єкти незавершеного будівництва зі ступенем готовності 50 – 70% (табл. 2.4).

У 2010 р. поліпшилася ситуація з будівництвом та введенням в експлуатацію нового житла. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва і ЖКГ, у 2011 році в Україні було введено в експлуатацію 9,7 млн. м² нового житла, середньостатистична площа нової квартири в 2010 р. становила 120 м², що майже вдвічі більше від аналогічного показника 1991 р. Разом із тим навіть збільшені темпи зведення нових будинків не задовольняють існуючий попит на житлову нерухомість.

Таблиця 2.4

Розподіл кількості незавершених будівель за рівнем будівельної готовності, спорудження яких тимчасово припинено або законсервовано, станом на 01.01.2009 по Полтавській області

Територіальна одиниця	Кількість будівель, усього	у тому числі з рівнями будівельної готовності									
		1 – 30%	у відсотках до загальної кількості	31 – 50%	у відсотках до загальної кількості	51 – 70%	у відсотках до загальної кількості	71 – 90%	у відсотках до загальної кількості	91 – 99%	у відсотках до загальної кількості
Полтавська область	141	35	24,8	31	22,0	42	29,8	20	14,2	13	9,2
Полтава	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0
Комсомольськ	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Кременчук	5	4	80,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Великобагачанський р-н	5	1	20,0	1	20,0	1	20,0	2	40,0	0	0,0
Гадяцький район	10	1	10,0	2	20,0	5	50,0	2	20,0	0	0,0
Глобинський район	5	1	20,0	0	0,0	0	0,0	4	80,0	0	0,0
Гребінківський район	2	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0
Диканський район	2	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Зіньківський район	3	1	33,3	2	66,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Карлівський район	7	1	14,3	0	0,0	4	57,1	1	14,3	1	14,3
Кобеляцький район	11	0	0,0	8	72,7	2	18,2	0	0,0	1	9,1
Козельщинський район	3	1	33,3	0	0,0	1	33,3	0	0,0	1	33,3
Котелевський район	6	2	33,3	0	0,0	2	33,3	2	33,3	0	0,0
Кременчуцький район	3	2	66,7	0	0,0	1	33,3	0	0,0	0	0,0
Лохвицький район	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Миргородський район	13	4	30,8	2	15,4	5	38,5	0	0,0	2	15,4
Новосанжарський район	4	2	50,0	1	25,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0
Оржицький район	11	0	0,0	1	9,1	7	63,6	3	27,3	0	0,0
Пирятинський район	3	1	33,3	1	33,3	0	0,0	0	0,0	1	33,3
Полтавський район	5	3	60,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	1	20,0
Решетилівський район	5	0	0,0	2	40,0	0	0,0	0	0,0	3	60,0
Семенівський район	16	4	25,0	2	12,5	7	43,8	3	18,8	0	0,0
Хорольський район	6	0	0,0	2	33,3	1	16,7	0	0,0	3	50,0
Чорнухинський район	8	3	37,5	2	25,0	2	25,0	1	12,5	0	0,0
Чутівський район	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Шишацький район	4	1	25,0	0	0,0	2	50,0	1	25,0	0	0,0

Обсяг уведеного житла у 2011 р. порівняно з 2010 р. зріс на 0,8 %, при цьому без урахування житла, введеного відповідно до Порядку та Тимчасового порядку, – на 43,5 %. Обсяг житла (будинки із двома та більше квартирами) зріс в 1,4 раза, у гуртожитках – в 1,9 раза. Питома вага житла, введеного в експлуатацію в міських поселеннях, становила 74,0 % загального обсягу (у 2010 р. – 67,5 %), у сільській місцевості – 26,0 % (у 2010 р. – 32,5 %) [38].

Разом із цим особливо низьким залишається ступінь забезпеченості молоді житлом в Україні: тільки 33% молодих родин живуть в окремих квартирах (для всіх родин цей показник складає 56,3%), 11% проживають у комунальних квартирах, 14% наймають квартиру, 10% живуть у гуртожитках, 1% – у непристосованих приміщеннях. Близько 31% молодих родин узагалі не забезпечені житлом. Із 2,5 млн. молодих родин в Україні близько 800 тисяч мають потребу в поліпшенні житлових умов. У той же час саме в цих родинах народжується до 80% дітей [92]. Тому розв’язання житлових проблем молодих родин – це один із головних шляхів вирішення демографічних проблем в Україні.

Аналіз забезпеченості громадян України житлом за якісними ознаками станом на 1 січня 2011 р. показує, що в Україні близько 116 тис. квартир є комунальними, у них проживає по декілька сімей; 4 млн. м² житла віднесено до категорії старого та аварійного; 7 млн. українських сімей, або 41% від загальної кількості домогосподарств, володіють менш ніж 13,65 м² житлової площі на одну людину, тобто нижче за мінімальну норму, передбачену в Житловому кодексі України, з них 2 млн. 600 тис. сімей (15,5% від загальної кількості) володіли менш ніж 9 м² на одну людину, а 1 млн. 500 тис. сімей (9,1%) – менш ніж 7,5 м² житлової площі на одну людину (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Кількість сімей, які мають житлову площу в розрахунку на одну особу меншу, ніж зазначено в санітарних нормах (13,65 м²)

Рік	Кількість сімей, які мають житлову площу меншу, ніж зазначено в санітарних нормах, тис.	У відсотках до загальної кількості сімей
2000	8362	47,3
2001	8290	47,0
2002	7959	45,2
2003	7767	44,1
2004	7530	42,7
2005	7454	42,5
2006	7230	41,5
2007	7299	42,1
2008	7033	40,9
2009	7095	41,5
2010	7121	41,8

Великопанельні 5-поверхівки першого покоління загальною площею 15 млн. м² житла потребують реконструкції. Усе це свідчить про необхідність формування активної житлової політики на державному та регіональному рівнях, що забезпечить позитивну динаміку будівництва нового й реконструкції існуючого житла з урахуванням у першу чергу санітарних норм, платоспроможного попиту, розв'язання проблеми будівництва соціального житла для малозабезпечених громадян, молодіжного будівництва.

Процеси старіння населення, високий рівень захворюваності, низька якість життя, зростання бідності потребують вирішення питання забезпечення незахищеної верстви населення житлом спеціального призначення, зокрема будівництва житлових будинків з обслуговуванням, будинків-інтернатів для інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку. За період з 1990 по 2007 р. відбулося збільшення кількості будинків-інтернатів на 16%, яке супроводжувалося одночасним зменшенням

кількості місць у них на 6,5%, що негативно вплинуло на забезпечення житлом цієї групи населення [93]. Станом на початок 2010 р. у сфері управління органів праці та соціального захисту населення України перебувало 325 будинків-інтернатів, з них 74 – для громадян похилого віку й інвалідів, 152 – психоневрологічного профілю, 55 – дитячих, 5 спеціальних будинків-інтернатів, а також 39 пансіонатів для ветеранів війни та праці, де проживало майже 55 тис. осіб [82]. За 2010 рік порівняно з 2009-м відбулося зменшення кількості інтернатів, а також у них місць, в тому числі як для громадян похилого віку та інвалідів дорослих, так і для інвалідів дітей (приблизно на 1%) [38, с. 470].

Діючі будинки-інтернати не в змозі задовольнити існуючі потреби в цих закладах, потребує поліпшення рівень комфортності умов проживання. Тому цілком закономірним постає питання про будівництво спеціалізованого житла для осіб похилого віку, як відокремлених будинків-інтернатів, так і житлових будинків з обслуговуванням. Одночасно зі збільшенням кількості будинків-інтернатів потребує формування мережа стаціонарних відділень із невеликою кількістю проживаючих. Створення таких соціальних закладів дасть змогу наблизити стаціонарні соціальні послуги до звичайного місця проживання осіб похилого віку, не розриваючи родинні й соціальні зв'язки, що склалися.

Проведений аналіз стану забезпеченості будинками-інтернатами у Полтавській області виявив, що встановленого законодавством пенсійного непрацездатного віку досягли 463 тис. пенсіонерів (загальна кількість населення області становила – 1 млн. 536 тис.), у тому числі 77 тис. 300 інвалідів. 82 тисячі пенсіонерів Полтавської області належать до категорії тих, хто потребує надання соціальних послуг, з них 20400 осіб потребують постійного обслуговування соціальними працівниками вдома [94]. Кількість будинків-інтернатів у Полтавській області із 1995 р. по 2010 р. включно залишається незмінною – 14, разом з цим спостерігається зменшення місць у

них із 2865 у 1990 р. до 2555 у 2010 р. на 11%, яке відбулося в основному за рахунок зменшення місць для дітей – інвалідів із 1990 р. по 2010 р. більше ніж удвічі. Поглиблений аналіз щодо наявності місць у будинках-інтернатах для громадян похилого віку та інвалідів по районах і містах Полтавської області є неможливим у зв'язку з конфіденційністю інформації [106, с. 346].

Таким чином, із метою забезпечення населення житлом формування житлової політики потребує врахування напрямів будівництва житлового фонду загального, соціального та спеціального призначення, що сприятиме реалізації збалансованої житлової політики в ринкових умовах господарювання.

2.2. Фінансове забезпечення розвитку житлового будівництва

Недосконалість фінансово-кредитної системи, процесу реконструкції та утримання житлового фонду, обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, наслідки фінансової кризи – усе це значно загостило житлову проблему в Україні.

Будівництво житла в Україні регулюється Галузевою програмою розвитку житлового будівництва на 2010 – 2011 рік, базуючись на положеннях Концепції державної житлової політики, в якій визначено перехід від державного забезпечення житлом громадян до створення умов, завдяки котрим кожний громадянин матиме можливість за власними потребами збудувати, придбати у власність, отримати житло у найм або в оренду. Концепцією державної житлової політики визначені фактори, що зумовлюють реформування державної житлової політики, а також основні напрями та шляхи її реалізації. Реформування державної житлової політики зумовлено невідповідністю житлових відносин змінам в економіці країни, скороченням обсягів державного фінансування житлового будівництва, падінням платіжної спроможності населення, недосконалістю діючої системи фінансування [95]. Одним із напрямів

підвищення рівня забезпечення житлом громадян України, визначених Галузевою програмою розвитку житлового будівництва на 2010 – 2011 роки, стало збільшення обсягів будівництва житла шляхом удосконалення механізму фінансування у житловому будівництві [96].

Україна, поступово втрачаючи пріоритетну в минулому роль держави в наданні житла населенню, упроваджує нові моделі фінансування житлового будівництва, зокрема, використовуючи такі схеми фінансування та забезпечення житлом населення: дотаційні, корпоративні, банківські.

Дотаційна схема фінансування полягає у спрямуванні коштів на будівництво житла й пільгове кредитування за рахунок державного та місцевих бюджетів із метою реалізації державних програм, а саме: молодіжного житлового будівництва, забезпечення житлом військовослужбовців, «Будинок на селі», забезпечення житлом постраждалих від аварії на Чорнобильській АЕС, забезпечення житлом державних службовців [97 – 100].

Корпоративна схема фінансування використовує залучення коштів фізичних осіб і банків із метою здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових холдингів [101 – 104].

Банківська схема забезпечує фінансування житлового будівництва за рахунок житлових іпотечних кредитів [105, 107, 108].

Цільове державне довгострокове кредитування будівництва житла відповідно до затверджених програм здійснюють організації: Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву; фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі Автономної Республіки Крим, обласні та міста Севастополь.

Саме для розв'язання проблеми забезпеченості молоді житлом використовується дотаційна схема фінансування. Можливості й перспективи дотаційної схеми фінансування доцільно розглянути на прикладі реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на

2002 – 2012 роки, спрямованої на створення додаткових умов для забезпечення житлом молоді, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва для молодих сімей і одиноких молодих громадян [97]. Програма розроблена відповідно до Указу Президента України «Про додаткові заходи з реалізації державної молодіжної політики» та постанов Кабінету Міністрів України «Про організацію житлового кредитування населення України» і «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла» передбачала поліпшення житлових умов близько 70 тис. молодих сімей. Кредитування житлового будівництва для молоді є складовою державної молодіжної політики. Упродовж 2000 – 2006 рр. обсяг кредитів із Державного бюджету України на поліпшення умов молодих сімей у регіонах постійно збільшувався – з 6199,90 тис. грн. у 1998 році до 103200,00 тис. грн. у 2006 р. (рис.2.4) [109].

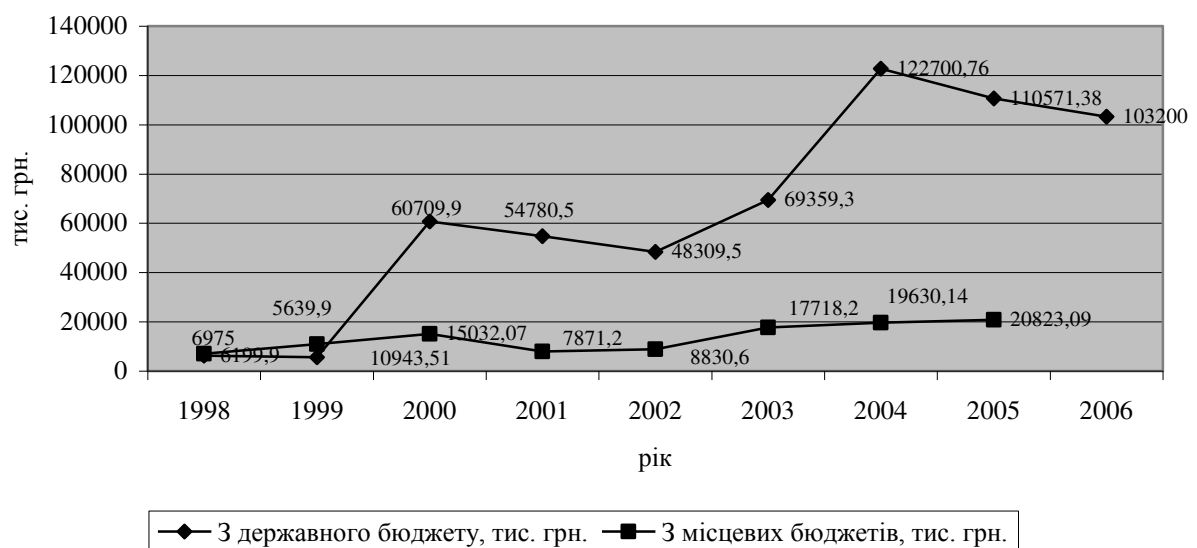


Рис. 2.4. Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування в Україні

Згідно з Програмою право на отримання кредиту мала кожна молода сім'я віком до 35 років, а також одинокі молоді люди. Фактор наявності дітей у молодих сім'ях та їх кількості впливає на умови кредитування: до народження первістка сім'я сплачувала 3% річних, а з його появою отримувала право на безпроцентний кредит; при народженні другої дитини держава сплачувала 25% від суми кредиту; третя дитина давала право на сплату 50% суми кредиту державою при терміні погашення кредиту – 30 років після одержання житла. Розмір кредиту на будівництво житла визначається регіональним управлінням Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з урахуванням норми, що становить 21 м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м² на сім'ю, вартості будівництва за цінами, що діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва без урахування першого внеску позичальника [109 – 111].

Крім соціальної, функціонувала програма, розрахована на більш заможних молодих людей: надання кредитів банками із частковою компенсацією відсотків. Постановою Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 №853 затверджено Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво житла. Цей порядок визначає механізм відшкодування частини відсотків за кредитами терміном на 10 – 20 років [112]. Часткова компенсація визначається в розмірі однієї облікової ставки Національного банку України для кандидата, який не має дітей або має одну дитину; півтори облікової ставки – за наявності двох дітей; подвійної – для кандидата, що має трьох дітей. Важливою умовою кредитування програмою визначено: мінімальний перший внесок – не менше 25% від вартості житла, відсоткова ставка в національній валюті – 17% річних, в іноземній – 13 – 14% зі щомісячним погашенням кредиту.

Починаючи з 2003 року розпочала дію програма будівництва і купівлі житла за кредити на вторинному ринку з компенсацією відсоткової ставки комерційним банкам із метою залучення додаткових ресурсів. Поступово зростала позитивна динаміка фінансування програми житлового кредитування з бюджетів усіх рівнів, зокрема з місцевих.

У 2005 – 2008 рр. – відбувалося зниження обсягів фінансування забезпечення молоді житлом, і як наслідок у 2009 р. повна зупинка фінансування кредитування молоді з Державного бюджету [110]. Реформування у державній молодіжній житловій політиці, розпочаті у 2010 р., передбачали відродження програми забезпечення молоді житлом; переведення Фонду до сфери управління профільного Міністерства – Мінрегіону України та виконання Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки [110].

Новий етап розвитку державних житлових програм розпочався у 2011 р. шляхом збільшення майже вдвічі фінансування із загального фонду Держбюджету програми молодіжного пільгового кредитування – до 60 млн. грн.; збільшено фінансування з держбюджету програми доступного житла – до 100 млн. грн.; розпочато роботу над створенням Єдиного державного реєстру громадян, що потребують поліпшення житлових умов. За програмами, які виконував Фонд, у 2011 р. передбачалося отримання різних видів державної підтримки на будівництво власних квартир 1000 – 1500 сімей.

Корпоративну схему фінансування житлового будівництва використовує у своїй діяльності холдингова компанія «Київміськбуд» [113 – 115]. Законом України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» запроваджена нова організаційна форма та економічний механізм стимулювання розвитку житлового будівництва і розширення можливостей соціального

забезпечення населення України. Відповідно до Закону залучені кошти фізичних і юридичних осіб на пенсійні вклади спрямовуються на довгострокове кредитування будівництва житла під заставу цього житла [116]. На початок 2007 р. холдингова компанія з будівельної організації перетворилась у потужний фінансово-будівельний комплекс, у портфелі замовлень якого з кожним роком зростала частка робіт, що виконують підприємства-члени холдингу за власними замовленнями як інвестори будівництва. Активна виробничо-фінансова діяльність «Київміськбуду» заклала основи розвитку в м. Київ первинного ринку житла, що мало велику соціальну значущість, оскільки завдяки їй була сформована нова соціально активна група громадян-інвесторів. Вибрана стратегія роботи холдингу на ринку житлової нерухомості спрямована на формування та розвиток загальноміських і загальнодержавних соціальних програм, в основу яких покладено принципи соціального партнерства. З 1995 року «Київміськбуд» перетворився в будівельно-інвестиційну організацію, яка зводила житло й залучала приватні інвестиції населення, для цього підприємствами холдингової компанії «Київміськбуд» був створений інвестиційний партнер – акціонерно-комерційний банк «Аркада». Підприємствами холдингової компанії «Київміськбуд» вводяться щорічно більше 700 тис. м² житла. Нині банк «Аркада» пропонує 5 житлових програм, що різняться принципом формування зобов'язань за позиками.

Корпоративна схема фінансування житлового будівництва, яка передбачає залучення коштів громадян, залежить від короткострокових коливань ринкової кон'юнктури цін на житло й процентних ставок за кредитами, приховує значні ризики інвесторів, що фінансують об'єкти незавершеного будівництва, не достатньою мірою стимулює відповідальність щодо виконання інвестиційних угод стосовно термінів і якості будівництва.

Потреба в іпотечному кредитуванні в Україні сформувалася швидше, ніж його законодавче забезпечення. Довгострокове іпотечне кредитування – найбільш поширений та ефективний засіб забезпечення житлом населення в усьому світі. Іпотека збільшує платоспроможний попит на житло та сприяє підвищенню обсягів будівництва.

Широке використання іпотечних кредитів населенням Європи розпочалося в середині 1960-х, а в 1987 році уніфіковано Європейський іпотечний простір. Надання позик під заставу нерухомості сприяє збільшенню інвестицій у житлове будівництво. У світовій практиці застосовуються такі основні моделі фінансування довгострокових житлових іпотечних кредитів: модель універсальних банків, модель житлових заощаджень, модель іпотечних банків, модель фінансування через вторинний ринок іпотечних цінних паперів. Стандарти надання й обслуговування іпотечних кредитів у зарубіжних країнах різняться. Основними вимогами до надання «стандартних» іпотечних кредитів у США є: співвідношення суми кредиту до застави, що не перевищує 80% від ринкової вартості предмета застави, яким є житло, котре купують на кредитні ресурси; частка платежів за кредитом у сукупних доходах позичальника не перевищує 28%; житло, яке купують, є основним місцем проживання позичальника; процентна ставка, як правило, фіксована на весь термін кредиту (15 – 30 років) [103; 105; 117].

В Україні на початок 2007 р. спостерігалось збільшення попиту на іпотечні кредити, що було зумовлено швидким зростанням цін на житлову нерухомість. За таких обставин іпотечний кредит залишався чи не єдиним засобом купівлі або будівництва власного житла. На початок 2007 року обсяг загального іпотечного портфеля українських банків перебував у межах 10,7 млрд. грн., до 2010 року планувалося його зростання майже в 5 разів [118]. Причинами обмеження обсягів вітчизняного іпотечного кредитування в той період стали: нестача довгострокових ресурсів у

комерційних банках і відсутність дієвих інструментів їх залучення на внутрішньому вторинному ринку; порівняно низькі доходи основної маси населення України; нерозвинутість іпотечної інфраструктури на регіональних рівнях; невизначеність землеволодіння; відсутність національних іпотечних традицій. Лідерами на ринку іпотечного житлового кредитування у 2006 році були Укрсоцбанк, Приватбанк, УкрСиббанк (рис. 2.5.)

В аналізований період з точки зору кредиторів ризикованість іпотечного кредитування була пов'язана з такими факторами: відсутністю єдиного реєстру прав на нерухоме майно; складністю і тривалістю процесу реалізації права власності на заставлене майно, зокрема відсутній механізм виселення; несприяння законодавчої бази продажу кредитних портфелів банків; неузгодженість норм Закону України «Про іпотеку» з іншими чинними законами.

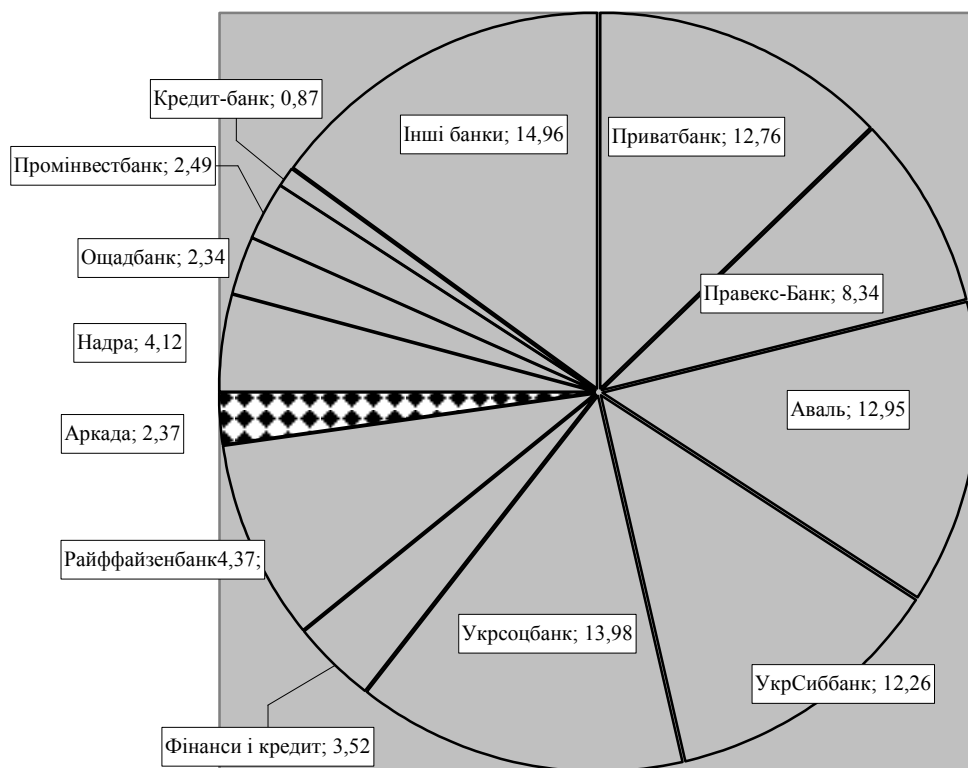


Рис. 2.5. Частка банків на ринку житлового іпотечного кредитування на 01.01.2007, % (за даними Української національної іпотечної асоціації)

На початок 2007 року на фінансовому ринку спостерігалось підвищення процентних ставок як в іноземній, так і в національній валюті, що пов'язано зі зростанням попиту населення на кредитні ресурси. Найдешевші кредити у валюті можна було одержати в банках «Ажио» – 10,6%, «Райффайзенбанк» – 11%, Міжнародному іпотечному банку – 11,5%, «УкрСиббанк» – 11,5%, у банку «Фінанси і кредит» – до 12%, оператори яких надавали позики на великий термін із мінімальним внеском – до 25%. Інші банки з низькими ставками кредитували не більше 70% вартості квартири та на короткий термін.

Рекордним для ринку іпотеки в Україні став 2008 рік, коли темпи приросту заборгованості за іпотечними кредитами банків сягнули 190 %; при цьому середня вартість житла на ринку також зросла – на 56 %. У 2010 році спостерігається зменшення заборгованості за іпотечними кредитами на 10 %, відповідно зменшилися й ціни на житло [119].

Саме 2008 рік виявився переломним для національного іпотечного ринку. Економічна нестабільність у країні, що супроводжувалася високими темпами інфляції, затяжні кризові явища на світових фінансових ринках та коливання курсу долара, зміни в банківському законодавстві, спрямовані на подолання зростаючих кредитних ризиків і розривів ліквідності, негативно вплинули на іпотечний бізнес банківських установ. Проте, внаслідок існування певного часового впливу різних економічних факторів, у 2008 році динаміка іпотечного ринку України не зазнала різких змін. І якщо не враховувати впровадження більш жорстких умов кредитування, він інерційно продовжував зростати (рис. 2.6).

Позитивна тенденція в іпотечному кредитуванні після гострої кризи 2008 – 2009 рр. банківської системи України намітилася у 2010 році. Так, якщо у 2008 році іпотечні програми пропонували понад 90 банків, то наприкінці березня 2010 року – 19, 01.10.2010 – 24 банки, а вже на

15.02.2011 їх кількість сягнула 30. На початок 2011 року комерційні банки здійснювали кредитування як первинної, так і вторинної нерухомості.

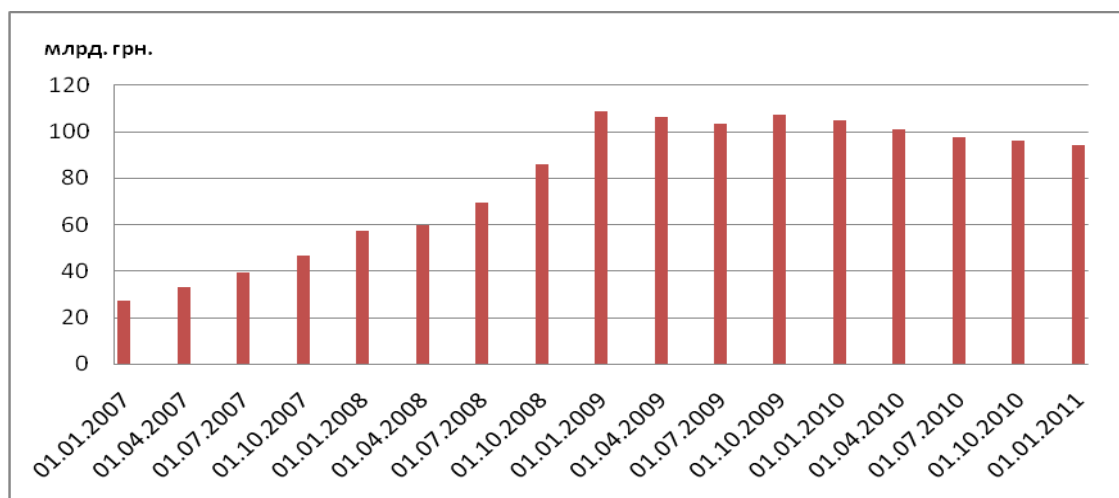


Рис. 2.6. Обсяги заборгованості за іпотечними кредитами на 2007 – 2011 рр., млрд. грн.

Однак головною умовою здійснення кредитування первинної нерухомості була наявність у володінні позичальника вторинної нерухомості (табл. 2.6) [120 – 122].

Таблиця 2.6

Умови надання іпотечних кредитів банками України на 01.05.2011

Кредитор	Ставка, відсотки річ., на 01.01.2011	Термін, на 01.01.2011	Мінім. перший внесок	Комісія, відсотки від суми кредиту		Додаткова інформація
				разова	щомісячна	
1	2	3	4	5	6	7
ВТБ Банк	18 %	15 років	30%	0.99%	-	Вторинне житло
Ощадбанк	19,39 %	5 років	30%	1%	-	Вторинне
	18,2 %	10 років				
	18,1 %	15 років				Готове первинне
	18 %	20 років	30%			
Укрсоцбанк	17 %	20 років	30%	0,99%	-	Вторинне
	15,91 %	25 років	25%	0,50%	-	Первинне
Індекс Банк	15,5 %	20 років	40%	1%	-	Вторинне і готове первинне
	17 %		50%			
Марфін Банк	18,4 %	20 років	50%	0,5 % + 0,5 % (за розр.-кас. обсл.)	0,03%	Вторинне

Продовження таблиці 2.6

1	2	3	4	5	6	7
БМ Банк	17,64 %	20 років	20%	0,3 – 1 %(за перерахування коштів)	-	Вторинне і готове первинне
	17,71 %	10 років	20%			
ОТП Банк	16,99 %	10 років	30%	1 %+0,75 % (за перерахування коштів)	-	Вторинне
	16,25 %	15 років	50%			
УкрСиббанк	17,9 %	15 років	30%	1,50%	-	Вторинне
	17,9 %	5 років	40%			
СберБанк Росії	18,62 %	20 років	40 %	1,85	-	Вторинне
	18,18 %		50 %			
	17,6 %		60 %			
Київська Русь	19,6 %	10 років	30-39%	1 – 3% (залежить від ставки кредиту)	-	Тільки первинне
	17,6 %		40-49 %			
	17,6 %		50 %			
Мегабанк	17 %	15 років	30 %	3%	-	Вторинне
Кредит-промбанк	22 %	15 років	30%	1 %+0,75 % (за перерахування коштів)	-	Первинне
	20 %	15 років	30%			Первинне
Форум	23,50 %	15 років	50 %	2 – 4 %	-	Вторинне
	17,95 %		35 %	3 – 5 %	-	Первинне
Ерсте Банк	20,99 %	5 років	50 %	1,50%	-	Вторинне
	21,49 %	10 років				
	16,13 %	15 років				
Кредобанк	19,49 %	5 років	50 %	1 %+200 грн.	0,2 % min 150грн.	Вторинне
	18,7 %	15 років	30 %			
	25 %	5 років	50 %			Первинне
	22,5 %	15 років				
Укргазбанк	22 %	10 років	30 %	1 %	-	Вторинне
Універсал банк	17,1 %	20 років	30 %	1,5 %	-	Вторинне, первинне
	17,47 %	15 років	40 %			Первинне
	17,25 %	10 років	30 %			під заставу вторинного
БТА Банк	23 %	4 роки	50 % / 40 %	2 %+1500грн.	-	Вторинне і готове первинне
Банк Київ	20 %	5 років	30 %	1 %	-	Вторинне
	21 %	10 років				
	22 %	15 років				
Індустріал Банк	22,1 %	20 років	70 – 80 %	300 грн. +1 %	-	Вторинне
	21,13 %	15 років				
ЮніКредит Банк	17,10 %	20 років	30 %	1,8%	-	Вторинне
	17,44 %		40 %			
Кредит Європа Банк	19,9 %	7 років	50 %	1,98%	-	Вторинне і первинне
Піреус Банк МКБ	17,5 %	20 років	30 %	2%	-	Первинне
	17 %		50 %	1,50%		
Таврика	22 %	7 років	50 %	2%	-	Первинне
Фольксбанк	19,99 %	15 років	40 %	1,99%	-	Первинне

Продовження таблиці 2.6

1	2	3	4	5	6	7
Банк Кіпра	19,9 %	10 років	40 %	-	-	Вторинне і первинне
Всеукр. банк розвитку	23 %	10 років	30 %	-	0,45 %	Вторинне і первинне
	24 %			-	0,60 %	
Даніель	18 %	20 років	40 % / 30 – 20%	4%	-	Вторинне і первинне
МетаБанк	24,8 %	3 роки	30 %	1069 грн.	-	Вторинне
Український Бізнес Банк	15 %	10 років	50 %	2%	0,70 %	Вторинне і готове первинне

Характерними особливостями кредитування нерухомості у першій половині 2011 р. стала тенденція до зменшення середньої відсоткової ставки за іпотечними кредитами з 26 до 19 % та терміну кредитування, зокрема мінімальний термін банківського кредиту в більшості випадків залишився на рівні 3 – 5 років, а максимальний зменшився з 30 до 25 років (на первинну нерухомість). Більша частина банків (БМ Банк, Даніель, Індекс-Банк, Київська Русь, Кредитпромбанк, Кредобанк, Марфін Банк, Ощадбанк України, Піреус Банк МКБ, Укрсоцбанк, Фольксбанк, Форум, Універсал Банк) надавали іпотечні кредити в середньому на 15 – 20 років з попереднім внеском не менше 40 – 50% ціни квартири на вторинному ринку житла та 25 – 35% на первинну нерухомість [122]. Кредитуванням на вторинному ринку житла у першій половині 2011 р. займалися 25 банківських установ: Банк Кіпру, БМ Банк, БТА Банк, Всеукраїнський банк розвитку, ВТБ Банк, Даніель, Індекс Банк, Кредит Європа Банк, Кредобанк, Мегабанк, МетаБанк, Марфін Банк, СберБанк Росії, Банк «Київ», Індустріалбанк, УкрСиббанк, ЮніКредит Банк, ОТП Банк, Ощадбанк, Український Бізнес Банк, Укргазбанк, Укрсоцбанк, Форум, Ерсте Банк, Універсал банк; первинному ринку – 18, зокрема Банк Кіпру, БМ Банк, БТА Банк, Всеукраїнський банк розвитку, Даніель, Індекс Банк, Київська Русь, Кредит Європа Банк, Кредитпромбанк, Ощадбанк, Піреус

Банк МКБ, Таврика, Український Бізнес Банк, Укрсоцбанк, Форум, Ерсте Банк, Універсал банк (табл. 2.6).

За результатами аналізу, у 2011 р. відбулося поживавлення у сфері житлової іпотеки порівняно з попередніми трьома роками: з'явилися пропозиції щодо рефінансування іпотечних кредитів, активізувалися програми кредитування за участю Державної іпотечної установи, поліпшилася ситуація з молодіжним кредитуванням, удосконалювалося законодавче забезпечення, але незважаючи на вищенаведене, майже всі банківські установи, крім двох, збільшили розмір першочергового внеску суми кредиту на купівлю житла до 30 – 32%; простежується тенденція до зменшення терміну іпотеки та кількості банків, що беруть участь в іпотечному кредитуванні.

Основними стримуючими факторами розвитку вітчизняного іпотечного ринку у 2011 р. стали: відсутність стабільних і довгострокових ресурсів фінансування іпотеки; низький рівень капіталізації та розвитку інституційних інвесторів; недостатній рівень розвитку нормативної й законодавчої бази; існування ризиків іпотечного кредитування (валютних, кредитних ризиків, ризику ліквідності тощо); несприятлива ситуація на ринку нерухомості України; недостатній рівень технічного забезпечення процесу іпотечного кредитування. Поновленню функціонування ринку іпотечного кредитування в першу чергу сприятиме стабілізація економіки та ситуації на грошовому ринку.

Таким чином, при використанні банківської схеми фінансування будівництва житла даються взнаки неприйнятні умови кредитування для більшості населення України, а саме: термін кредитування та високі процентні ставки за кредитами; валютизація ринку іпотечних кредитів заважає організації циклу рефінансування первинних іпотечних кредиторів із боку національних інвесторів; відсутній режим змінюваної процентної ставки; значним недоліком є і короткострокові джерела фінансування

довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів. З метою створення інфраструктури фінансового сектора економіки й інструментів фондового ринку, які б сприяли залученню довгострокових фінансових ресурсів у кредитну систему України для розширення операцій банків і небанківських фінансових установ у сфері іпотечного кредитування в цілому та житлового кредитування зокрема, прийнятий Закон України «Про іпотечні облігації», який набрав чинності з 15 лютого 2006 року [123].

Таким чином, правомірно стверджувати, що з 2006 року в Україні з'явився новий фінансовий інструмент – іпотечні облігації. Уведення в оборот цінних паперів – іпотечних облігацій – передбачає Закон України «Про іпотечні облігації». Рефінансування іпотечного кредитування за рахунок випуску іпотечних облігацій призведе до зниження процентних ставок за кредитами. Законом передбачено, що випуск іпотечних цінних паперів здійснює фінансова установа, яка видає населенню кредити з метою задіяти «довгі» гроші. Купуватимуть іпотечні облігації такі інституційні інвестори, як пенсійні фонди, страхові компанії з метою збереження цих засобів у довготермінових активах (рис. 2.7). Виконання обов'язків банку-емітента перед власником іпотечних облігацій забезпечується кредитними договорами, заставою за якими є нерухомість. Відповідно до закону існують два джерела рефінансування: випуск іпотечних облігацій; продаж кредитів інвесторам усередині держави або за кордоном, що в результаті призведе до зниження ціни кредиту на 5 – 6% і до поліпшення становища банків, зменшення невідповідності між залученими та виданими засобами.

З моменту прийняття Закону України «Про іпотечні облігації» було здійснено тільки три випуски в незначних обсягах, останній з яких належав Державній іпотечній установі та був погашений у 2011 р., що свідчить про практичну відсутність в Україні на сьогоднішній день такого інструмента,

як іпотечні облігації, хоча європейська практика свідчить що за рахунок саме облігацій профінансовано 30 – 40% іпотечних кредитів.

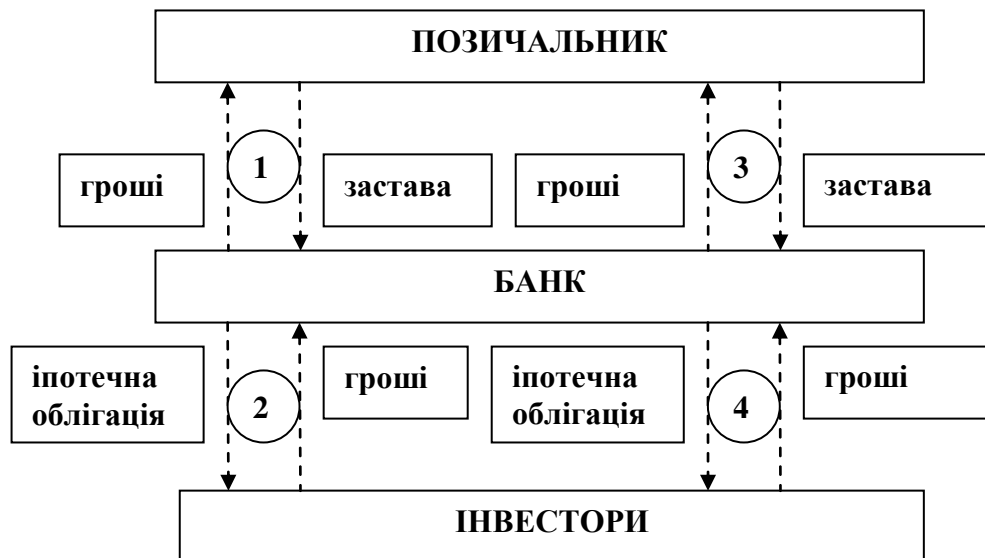


Рис. 2.7. Схема функціонування іпотечних облігацій

1 – у банку береться кредит на купівлю житла, яке одразу стає заставою для банку.

2 – банк випускає іпотечні облігації, забезпечені правами-вимогами за іпотечними договорами. Інвестори (пенсійні фонди, страхові компанії) купують іпотечні облігації.

3 – банк видає кредити під заставу нерухомості вже з одержаних від інвесторів грошей.

4 – банк випускає нові іпотечні облігації, забезпечені правами-вимогами за новими іпотечними договорами.

На жаль, в Україні інвестиційні джерела є занадто обмеженими, сукупний розмір довгострокових ресурсів у розпорядженні інституціональних інвесторів є недостатнім для задоволення потреб ринку

іпотечного кредитування. Разом із цим, з іншого боку, в Україні зберігається й обмежений набір інструментів інвестування, відповідно низький ступінь диверсифікації активів може поставити під загрозу існування інституцій, які приймають цільові внески громадян, що стосується насамперед страхових компаній та пенсійних фондів. Саме обіг іпотечних облігацій створює умови для диверсифікації активів інституціональних інвесторів і є передумовою успішних структурних реформ у сфері накопичувального пенсійного та страхового забезпечення [125].

Так, наприклад, у Республіці Казахстан при чисельності населення 16,5 млн. ос. відкрито близько 8 млн. пенсійних рахунків, на яких накопичено майже 2 трлн. тенге (понад \$13 млрд.). Головним інструментом інвестування для недержавних пенсійних фондів виступали саме іпотечні облігації, випущені Казахстанською іпотечною компанією (КІК), яка була заснована Національним банком Казахстану у 2000 році.

У Європі ринок іпотечних облігацій сконцентрований у Німеччині, Данії, Швеції, на які припадає 85% європейського ринку іпотечних облігацій, 25% ринку іпотечних облігацій зосереджено в Іспанії, Франції, Австрії, Нідерландах, Португалії, Фінляндії та Норвегії. Найбільший у Європі ринок іпотечних облігацій сформувався в Німеччині, яка посідає третє місце у світі після США та Японії. Тенденція до зростання ринку іпотечних облігацій спостерігається в більшості країн ЄС.

Протягом 2002 – 2007 років в Україні активно створювалася система фінансово-кредитних механізмів, спрямованих на фінансування масового будівництва житла. Однією з юридичних підстав створення такої системи є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю», що визначає загальні принципи, правові й організаційні основи залучення коштів фізичних і юридичних осіб з метою фінансування та управління цими коштами.

Згідно із Законом суб'єктами такої системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла є як фінансові установи, що здійснюють управління коштами (управитель), так і фізичні та юридичні особи (довірителі), які передали їх в управління. Оскільки мета передачі коштів, як правило, – отримання довірителями у власність житла, то у такому разі, відповідно до ст. 5 Закону, йдеться про створення фінансовою установою фонду фінансування будівництва (ФФБ) [124].

Типова схема фінансування будівництва житла через ФФБ включає чотирьох основних його учасників: управителя ФФБ, забудовника, інвестора, страхову компанію (рис. 2.8). Управитель ФФБ утворює фонд і виконує функції фінансування житлового будівництва. Схема «Фонд фінансування будівництва» передбачає обов'язковість ліцензованого посередника (банк чи фінансова установа), який керує роботою схеми, що практично унеможливорює зловживання і нецільове використання коштів інвесторів, зводить до мінімуму ризики ринку житлового будівництва [102 – 104; 124].



Рис. 2.8. Схема фінансування будівництва житла через ФФБ

1. Управитель (фінансова компанія або банк) утворює Фонд фінансування будівництва.
2. Управитель ФФБ та забудовник укладають Генеральну угоду, в якій обумовлюють ключові умови фінансування будівництва житла.
3. Забудовник (підрядники, субпідрядники забудовника) відкриває розрахунковий рахунок у банку, який визначає управитель ФФБ і страхує будівельні ризики в страховій компанії.
4. Покупці квартир укладають договір з управителем ФФБ, перераховують кошти і стають довірителями ФФБ.
5. Управитель відповідно до графіка, визначеного в Генеральній угоді, перераховує кошти забудовнику.
6. Забудовник за кошти, одержані від управителя, будує житло.
7. Збудоване житло передається довірителям.

Разом із тим відповідна схема фінансування житлового будівництва призводить до подорожчання житла. Так, за управління будівництвом фонди беруть комісійні із забудовників та з довіритель фондів в розмірі 2 – 5%, якщо фонд створений банком, то комісійні збільшуються ще на 2%. У зв'язку із цим, вартість житла зростає на 4 – 7%. Необхідність працювати за такою схемою, яка обходиться забудовнику в 1 – 1,5 млн. грн., унеможлиблює існування малих будівельних компаній, оскільки однією з вимог до фінансових установ щодо утворення ФФБ відповідно до ліцензійних умов є відношення власного капіталу з позиковим у розмірі 1 до 5 [124].

На нашу думку, така схема фінансування разом із певними перевагами мала й недоліки, а саме: у Законі відсутнє визначення об'єкта будівництва; обов'язковість використання цієї схеми фінансування, яка відповідно до Закону поширюється на масове будівництво, у той же час не наведено визначення масового будівництва; Законом не передбачено

гарантій для споживачів; не визначена відповідальність забудовників за несвоєчасне виконання робіт [124 – 126].

Таким чином, із метою розв’язання житлової проблеми потребують удосконалення існуючі моделі фінансування житлового будівництва. У зв’язку із цим необхідно вжити таких заходів, які віднесено до першого етапу формування ринку житла на регіональному рівні в Україні: створення ефективних фінансово-кредитних механізмів, що забезпечать економічну доступність житла різним верствам населення; запровадження економічного стимулювання банків, які виділять кредитні ресурси для реалізації державних програм забезпечення житлом; розроблення механізмів залучення активів обов’язкової накопичувальної пенсійної системи та недержавних пенсійних фондів на цільове адресне кредитування будівництва житла.

2.3. Антикризове регулювання розвитку житлового будівництва в Україні

Стабілізація розвитку житлового будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи та посткризовий період передбачають реформування житлової політики з урахуванням антикризового регулювання розвитку житлового будівництва. Збільшення обсягів житлового будівництва із 2001 по 2008 р. не розв’язало житлову проблему в Україні, що потребувала визначення нових підходів до питання забезпечення населення житлом та розвитку житлового будівництва. Незважаючи на тенденцію до збільшення обсягів будівництва, з початком світової фінансової кризи спостерігається стрімке падіння показників уведення в експлуатацію житла, що пояснюється зменшенням обсягів фінансування будівельної галузі, скороченням

замовлень на будівництво об'єктів у різних галузях і сферах діяльності, що призвело до появи кризових ситуацій у житловому будівництві та необхідності розроблення антикризових заходів щодо його розвитку.

Дослідження науково-методичних засад здійснення антикризової політики й управління проведено у роботах О.О. Беляєва, Л.Д. Буряк, В.О. Василенко, Н.І. Глазунова, Л.О. Лігоненко, А.М. Поддєрьогіна, О.Д. Чернявського [127, 128, 130, 131]. Питанням антикризового регулювання окремих галузей національного господарства присвячені праці Р.Б. Тяна, М.Ф. Іванова та інших учених [132 – 133]. Проблемам поліпшення стану будівельного ринку переймалися А. Беркута, А. Гойко, В. Дорогунцов, В. Кравченко, Ю. Манцевич, К. Паливода, Т. Федосєєва.

Незважаючи на існуючі дослідження, в сучасних умовах актуальним є оцінювання реального будівельного ринку України в умовах глобальної фінансової кризи, розв'язання існуючих проблем шляхом пропозиції антикризових заходів, визначення прогнозів та перспектив розвитку житлового будівництва в державі.

В Україні зниження обсягів виробництва і реалізації продукції у будівництві, в тому числі й у житловому, на початку 2009 р. становило 57,7% порівняно з 2008 р. Якщо у 2008 році в Україні було введено в експлуатацію 10 млн. 496 тис. м² житла, що на 2,5% більше, ніж у 2007 році, то протягом 2009 року в регіонах України введено в експлуатацію 6,4 млн. м² житла, що на 39% менше, ніж у 2008 році. Однією із причин зменшення обсягів житлового будівництва стало скорочення обсягів уведеного в експлуатацію житла, в тому числі й індивідуальними забудовниками, частка якого в загальному обсязі становила 35,7%. Незначне зростання обсягів будівництва у 2009 р. зафіксовано у Харківській області та м. Севастополь. Більше половини (58,6%) загального обсягу житла побудовано в семи регіонах України: Києві, Київській, Одеській, Харківській, Львівській, Івано-Франківській областях

і Криму. Зменшення обсягів загальної площі збудованого житла за рахунок коштів державного бюджету у 2009 р. на 37,6% (107,6 тис. м²) за аналогічний показник 2008 р. потребувало антикризового регулювання розвитку житлового будівництва. За даними Держкомстату України, у 2008 р. було введено в експлуатацію 65,6 тис. квартир, з них у межах міст – 56,4 тис., у сільській місцевості – 9,2 тис. квартир [133].

Оскільки житлове будівництво залежить від тенденцій на фінансових ринках, соціальної, економічної та фінансової політики держави, зокрема щодо методів державного регулювання будівельної галузі, то стабільний його розвиток потребує використання адекватних механізмів реалізації державної антикризової політики. Кризова ситуація, що склалася в будівництві, виникла переважно через відсутність цілісної державної стратегії розвитку житлового будівництва. Класична економічна категорія «кризи» [134, с. 10] означає небажану і драматичну фазу в економічній системі. Каталізатором кризових процесів є коливання й негативні явища, що відбуваються в соціально-економічному житті суспільства.

Фінансова криза у США, головною причиною якої було зростання обсягів неповернених житлових кредитів ненадійними позичальниками, розпочалася у 2006 р. і набула міжнародних масштабів у 2007 р. Відповідно криза такого масштабу вплинула на економіку України, котра інтегрувала у світову економіку: уперше за останні роки в Україні знизився показник середньої заробітної плати та виникла заборгованість з її виплати майже на 2% протягом жовтня 2008 р.; невчасно почало виплачуватися пенсійне забезпечення; виникли проблеми у банківській сфері. Крім банківського сектора, світова фінансова криза вплинула й на будівельну галузь України, через значні зміни в умовах іпотечного кредитування (підвищення ставок та посилення вимог) багато потенційних покупців не змогли отримати іпотечний кредит, значна їх частина зайняла вичікувальну позицію, розраховуючи на іпотечну кризу в Україні й

відповідне зниження цін на житло, що призвело до застою на первинному та вторинному ринку житла України. У ситуації, яка склалася, більшість будівельних компаній знизили темпи будівництва, а деякі взагалі зупинили будівництво як нових об'єктів, так і їх завершення, та, як наслідок, за останній квартал 2008 р. капіталовкладення в будівництво нового житла скоротилося на 19%, що виявилось найгіршим показником за останні 15 років.

Одним із напрямів розв'язання нагальних проблем у сфері житлового будівництва, викликаних фінансовою кризою, стало прийняття Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [127]. Законом визначено шляхи подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві: викуп у забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла; надання громадянам державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості; отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки; надання фізичним і юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами; збільшення статутних капіталів державних банків і Державної іпотечної установи для надання кредитів на завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків; викупу державою у кредиторів іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами на будівництво та придбання житла до набрання чинності Законом «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» і віднесених до категорії ризикованих.

Важливою складовою антикризового регулювання розвитку житлового будівництва став розроблений механізм державної підтримки добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва та запропонований порядок його фінансового забезпечення, в якому визначено черговість фінансування: зокрема, в першу чергу їх спрямування повинне здійснюватися на завершення будівництва житла, що має високий ступінь будівельної готовності, у 2009 році більш як 70% готовності; у 2010 році – більш як 50% готовності. У зв'язку із цим на виконання доручень Уряду України у кожному регіоні було створено робочі групи з відбору об'єктів незавершеного житлового будівництва, що можуть бути добудовані за державної підтримки. Радою з питань подолання наслідків впливу світової фінансової кризи на будівельну галузь було схвалено критерії такого відбору та типову форму заявки, які разом з рекомендаціями щодо встановлення ступеня готовності об'єктів були надіслані в регіони з метою визначення переліку об'єктів незавершеного будівництва житла (рис. 2.9) [127].

Таким чином, державна підтримка на добудову об'єктів незавершеного будівництва зі ступенем готовності більше 70% – це механізм залучення коштів на завершення будівництва вже спроектованих та майже споруджених об'єктів, при цьому вибір будівельних матеріалів і виробів будівельного призначення здійснюється забудовниками самостійно відповідно до проектно-кошторисної документації. Разом із цим відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» з метою розв'язання проблеми щодо завершення об'єктів житлового будівництва прийнято ряд змін до законодавчих актів, що регулюють житлове будівництво.

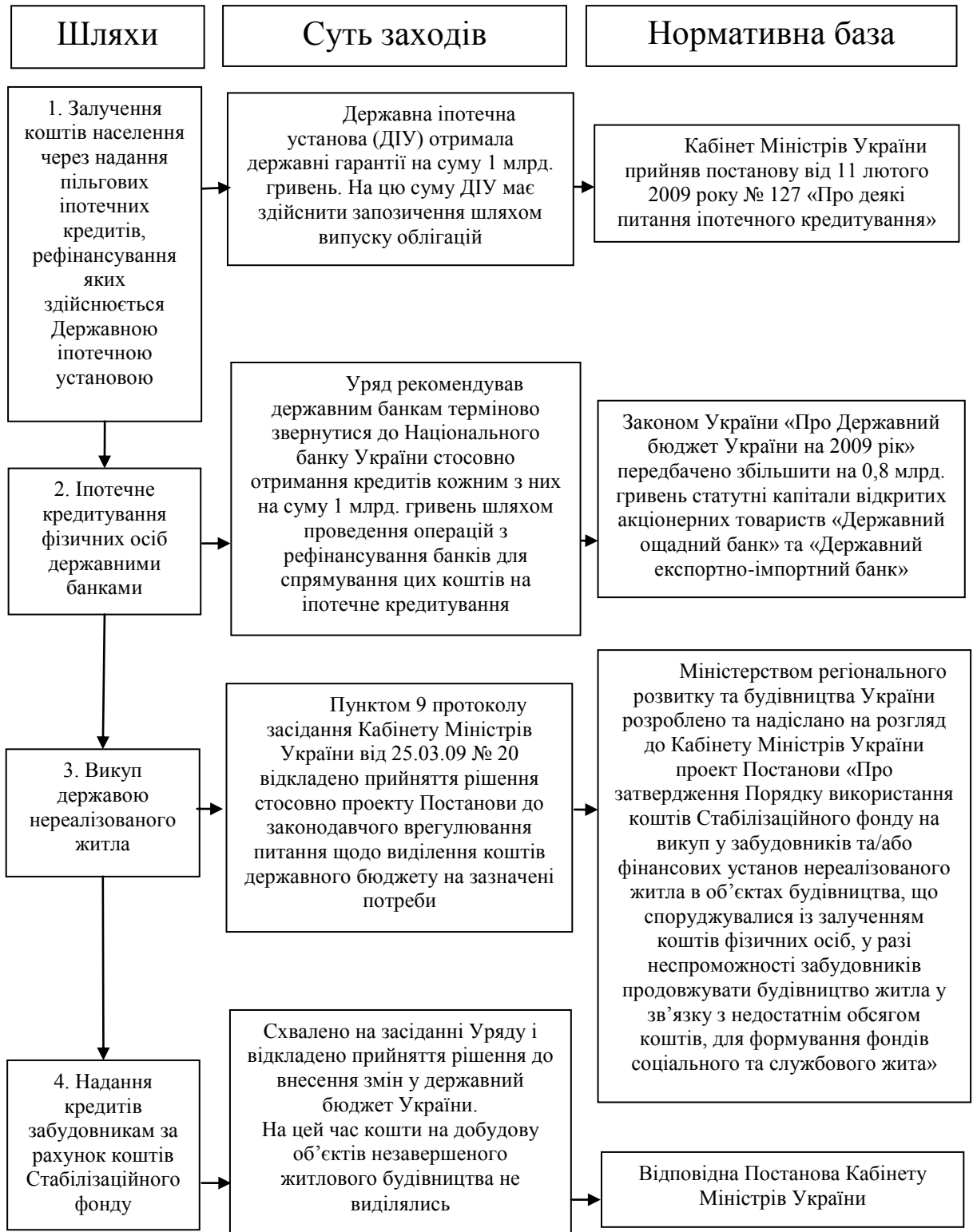


Рис. 2.9. Механізм державної підтримки добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва

Так, були внесені зміни до Закону України «Про планування і забудову територій» щодо умов отримання дозволу на виконання будівельних робіт іноземними юридичними особами, передбачаючи подання, крім документів, що підтверджують факт залучення громадян та юридичних осіб України до виконання будівельно-монтажних робіт обсягом не менш як 90 % їх загального обсягу, також використання не менш як 50 % вітчизняних виробів та матеріалів, зокрема будівельних конструкцій, що дозволило створити сприятливі умови для розвитку і збереження вітчизняного будівництва в сучасних економічних умовах. На державному рівні було визначено шляхи подолання кризових явищ, які сприятимуть добудові житлових будинків. Кошти на здійснення заходів спрямовувалися в першу чергу на завершення будівництва об'єктів, що відповідають визначеним Кабінетом Міністрів України вимогам.

За результатами відбору об'єктів незавершеного житлового будівництва, які можуть бути добудовані за державної підтримки, в Полтавській області станом на 01.01.2009 у визначеній їх структурі із 78 житлових будинків 14 – мали ступінь готовності 91 – 99%, що в першу чергу потребувало завершення будівництва (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

Розподіл кількості незавершених будівель, що зводяться, за рівнем будівельної готовності на 01.01.2009

Райони, міста Полтавської області	У тому числі за рівнями будівельної готовності										
	Кількість будівель, усього	1 – 30%	У відсотках до загальної кількості	31 – 50%	У відсотках до загальної кількості	51 – 70%	У відсотках до загальної кількості	71 – 90%	У відсотках до загальної кількості	91 – 99%	У відсотках до загальної кількості
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Полтавська область	78	44	56,4	3	3,8	6	7,7	11	14,1	14	17,9

Продовження таблиці 2.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Полтава	21	11	52,4	0	0,0	1	4,8	4	19,0	5	23,8
Комсомольськ	17	17	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Кременчук	17	11	64,7	1	5,9	1	5,9	1	5,9	3	17,6
Лубни	3	2	66,7	0	0,0	0	0,0	1	33,3	0	0,0
Миргород	7	2	28,6	1	14,3	0	0,0	2	28,6	2	28,6
Гадяцький район	3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7
Глобинський район	2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0
Новосанжарський район	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0
Пирятинський район	2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0
Полтавський район	2	1	50,0	0	0,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0
Хорольський район	2	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0
Шишацький район	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0

Найбільша питома вага житлових будівель рівнем готовності 91% – 99% станом на 01.01.2009 у містах Полтава, Кременчук, Миргород, Гадяцькому та Глобинському районах. Рівень готовності будівель у розрізі районів Полтавської області наведено на рисунку 2.10. Так, 100% готовності мають житлові будинки в Глобинському районі, які потребують введення в експлуатацію; 66,7% – в Гадяцькому районі; 28,6 % – у м. Миргород.

Разом з антикризовим регулюванням розвитку житлового будівництва в Україні потребує застосування антикризове управління на підприємствах будівельної галузі, яке включає: гнучкість; адаптивність; матричні структури; мотивування; орієнтоване на антикризові ситуації; мобільність; неформальність в управлінні; установка на оптимізм і впевненість; програмно-цільові підходи; інтеграцію за цінностями професіоналізму; оцінки наслідків рішень та альтернатив; диверсифікованість управління; ініціативність; своєчасність рішень;

систему ситуаційного реагування; корпоративність; взаємоприйнятність; високі критерії якості рішень; професійну довіру; цілеспрямованість; чітку організацію; мотивацію ініціативи і самоорганізації; селекцію персоналу; дослідження альтернатив; аналіз і самооцінку наслідків [140, с. 18].

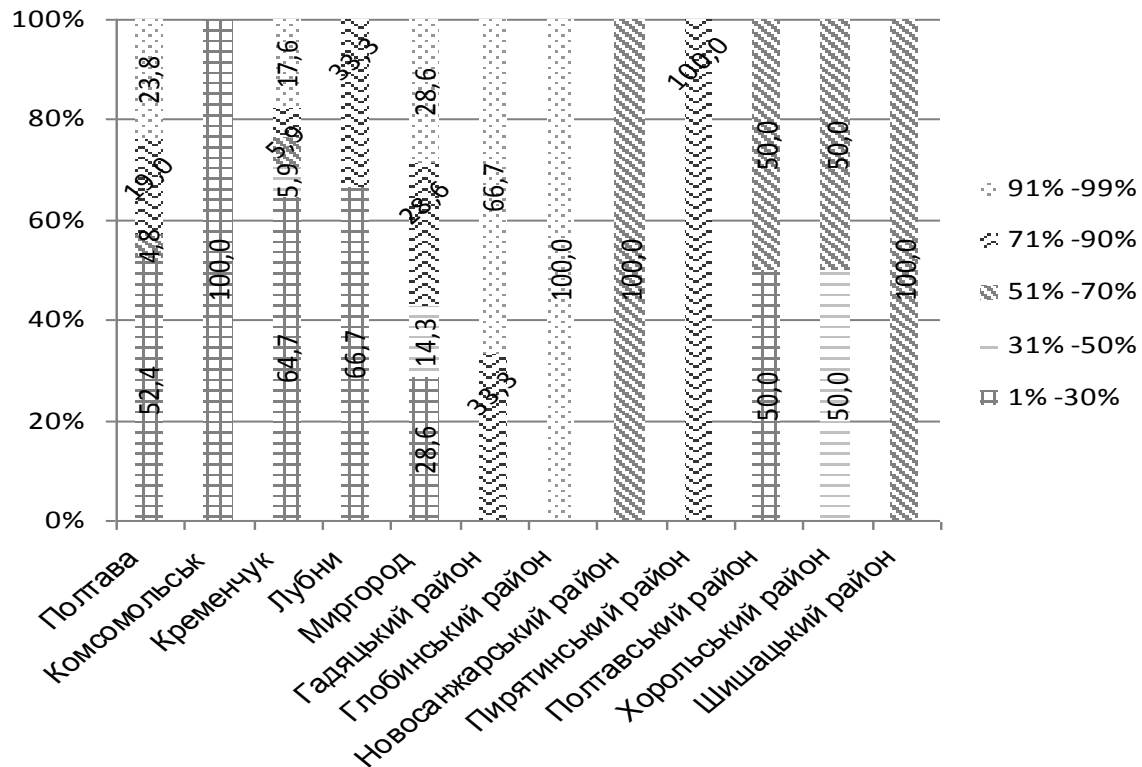


Рис. 2.10. Рівень готовності житлових будівель у відсотках до загальної кількості по районах Полтавської області станом на 01.01.2009

Антикризове управління складається з декількох типів – активного, реактивного та планового [141, с. 186 – 188]. Активне управління найчастіше використовується на невеликих підприємствах, керівництво яких спеціально не здійснює моніторингу середовища та прогнозування, починаючи реагування з моменту отримання інформації про незворотність погіршення результатів діяльності підприємства, не маючи попередніх планів чи сценаріїв можливих дій у разі виникнення певних кризових ситуацій. Спираючись на результати діяльності в попередньому періоді, підприємство вибирає та впроваджує найоптимальніші оперативні дії та

тільки за негативного результату починає розглядати можливості використання стратегічних заходів, втрачаючи час, необхідний для простих і недорогих заходів, що можуть вивести з кризи, або й саму можливість виходу з кризи, не враховуючи можливість кризи до розширення та поглиблення із часом. Великим підприємствам зі значним досвідом успішної роботи притаманне реактивне управління, яке пов'язує із запізненням реагування, що призводить до втрат із запізненням початку потрібних дій. Найефективнішим є планове антикризове управління, оскільки воно дає змогу запобігти настанню кризи за рахунок розроблення та впровадження певних заходів [135 – 139].

Особливість системи антикризового управління на підприємствах будівельної галузі полягає в тому, що вони, з одного боку, мають виконувати функції, притаманні будь-якій системі управління (планування, організація, мотивація, координація та контроль), а з другого – виконання цих функцій має специфічну спрямованість: своєчасна ідентифікація кризових явищ, що існують зовні й усередині підприємства; розроблення й упровадження заходів щодо запобігання, ліквідації або пом'якшення впливу негативних факторів на діяльність підприємства; прискорена та дієва реакція на зміни в зовнішньому оточенні; розроблення й можливість уведення в дію таких механізмів (управлінських, фінансових, організаційних), які навіть у найскладнішій ситуації могли б забезпечити вихід підприємства з такого стану з найменшими витратами, при цьому впровадження та функціонування підсистеми антикризового управління на підприємстві потребує відповідного організаційного, соціально-психологічного й інформаційно-методичного забезпечення.

Антикризове управління базується як на загальних закономірностях, притаманних управлінським рішенням, так і на специфічних особливостях, пов'язаних зі здійсненням антикризових процедур. Так, управління завжди

цілеспрямоване, вихідним пунктом його є вибір і формування цілей. Специфічним атрибутом процесів антикризового управління є система контролю та раннього виявлення ознак кризової ситуації [142, с. 205].

Антикризове управління підприємствами будівельної галузі, метою якого є розроблення й першочергова реалізація заходів, спрямованих на нейтралізацію найбільш загрозливих факторів, що призводять до кризи на підприємстві, містить напрями: розпізнавання передкризових ситуацій, проблеми запобігання кризі, проблеми життєдіяльності організації у кризовому становищі, проблеми виходу з кризи, проблеми ліквідації наслідків кризи, методологічні проблеми антикризового управління, фінансово-економічні проблеми антикризового управління, правові проблеми антикризового управління, проблеми організації антикризового управління, соціально-психологічні проблеми антикризового управління. У зв'язку із цим правомірно виокремити основні стадії антикризового управління: діяльність із запобігання кризі (вплив на збої та кризові ситуації); управління в умовах кризи (вплив на окремі локальні та системну кризу); діяльність з виведення підприємства з кризи (досягнення стабілізації та перехід до зростання).

Наявні різновиди криз потребують різних підходів до управління ними. Механізм управління, що характеризує засоби впливу, також має свої особливості, так не завжди звичайні засоби впливу дають необхідний ефект передкризовій чи кризовій ситуації. У механізмі антикризового управління пріоритети повинні віддаватися: мотивуванню, орієнтованому на антикризові заходи; економії ресурсів; запобіганню помилок; обережності; установкам на оптимізм і впевненість, соціально-психологічну стабільність діяльності; інтеграції із цінностями професіоналізму; ініціативності у розв'язанні проблем і пошуку найкращих варіантів розвитку; корпоративності, взаємоприйнятності, пошуку і підтримці інновацій; глибокому аналізу ситуацій; професіоналізму [146, с. 96].

Механізм антикризового управління реалізується відповідно до функцій: передкризове управління, управління в умовах кризи, управління процесами виходу з кризи, стабілізація хитких ситуацій (забезпечення керованості), мінімізація втрат і упущених можливостей, своєчасне прийняття рішень, які у своїй сукупності характеризують антикризове управління [147, с. 70].

Для антикризового управління в житловому будівництві особливе значення має перспективність, можливість вибрати і побудувати раціональну стратегію розвитку, що у свою чергу передбачає розроблення стратегії з визначенням етапів, напрямів, заходів щодо її реалізації, й найбільш складним, тривалим та інформаційно насиченим при цьому є етап оцінювання тенденцій розвитку житлового будівництва за минулі 5 – 10 років, оскільки перспективи розвитку житлового регіону залежать від зовнішніх і внутрішніх чинників. До зовнішніх чинників відносять географічне й геополітичне положення регіону, клімат, макроекономічну ситуацію в країні, тенденції світової та національної економіки і зовнішніх економічних відносин тощо. До внутрішніх – стан ресурсів, фінансові джерела, умови господарської діяльності, що об'єднуються поняттям господарського клімату, стан міського середовища, інфраструктури, якість роботи комунальних служб тощо. Аналіз зовнішніх і внутрішніх чинників дозволяє встановити потенціал розвитку, а також визначити сфери більш детальної оцінки та напрямки регулювання з боку держави.

Метою розроблення стратегії антикризового регулювання розвитку житлового будівництва є створення організаційних передумов формування житлового фонду для забезпечення зростання рівня добробуту населення і стандартів проживання, ефективне відтворення і модернізація виробничого потенціалу регіону. Реалізація вказаної мети потребує деталізації етапу оцінювання динаміки розвитку житлового будівництва, розв'язання низки завдань щодо формування і здійснення регіональної містобудівної

політики, земельних відносин, розвитку ринкових відносин у будівництві й удосконалення державного регулювання будівельної галузі, обґрунтування першочергових заходів для виходу з кризи та перспективних з метою подальшої стабілізації.

До низки основних завдань стратегії антикризового регулювання розвитку житлового будівництва правомірно віднести:

- формування програмно-цільових засад удосконалення житлової, містобудівної політики, архітектурно-будівельної та проектної діяльності, вирішення питань захисту населених пунктів від природних і техногенних процесів;

- окреслення основних напрямів системи державного регулювання в управлінській, економічній, інвестиційній, нормативно-правовій сферах у напрямі розвитку житлового будівництва;

- розроблення механізмів реалізації заходів у сфері розвитку житлового будівництва (зокрема, з реконструкції та ліквідації старого й аварійного житлового фонду), забезпечення безпеки житла, будівництва об'єктів соціальної сфери, житлово-комунального господарства, виробничого призначення, модернізації бази будівельної індустрії та промисловості будівельних матеріалів;

- формування принципів взаємодії з виробничими структурами інших галузей, задіяних на потребах розвитку житлового будівництва;

- розроблення системи заходів щодо науково-технічного і кадрового забезпечення розвитку житлового будівництва;

- визначення напрямів організаційного, інформаційного і ресурсного забезпечення розвитку житлового будівництва та їх реалізація;

- встановлення очікуваних результатів від упровадження стратегії антикризового регулювання розвитку житлового будівництва і забезпечення моніторингу її реалізації [148].

Отже, особливістю розроблення стратегії, яка реалізується в антикризовому регулюванні, є те, що заходи мають бути поділені на першочергові для виходу з кризи та перспективні для подальшої стабілізації економіки галузі. Кожний з визначених заходів вимагає встановлення відповідних організаційних, правових, економічних та фінансових інструментів його реалізації. Визначення таких інструментів вимагає відповідних навичок і спеціальних знань, тому здійснюватися цей етап повинний фахівцями у відповідній галузі. Чіткість формулювання заходів впливає на процес складання картки операційних дій та на організацію процесу моніторингу реалізації стратегії антикризового регулювання будівельної галузі.

Таким чином, антикризове регулювання розвитку житлового будівництва потребує розроблення стратегії антикризового регулювання, метою якої є створення організаційно-економічних передумов формування житлового фонду та передбачає оцінку: попиту на житло, динаміки розвитку житлового будівництва, формування і здійснення регіональної містобудівної політики, земельних відносин, удосконалення державного регулювання будівельної галузі.

РОЗДІЛ 3

РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛА ТА УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

3.1. Аналіз стану житлового фонду

Стан забезпечення громадян житлом, який ускладнюється незадовільним станом житлових будівель та низькою якістю будівництва житлового фонду, залишається найбільш гострою соціальною проблемою в Україні. Сучасні житлові умови більшості населення країни вкрай незадовільні, якість умов життя оцінюється як одна з найнижчих порівняно з Європою. Так, на початок 2011 року в Україні лише 1,9% громадян були задоволеними своїми житловими умовами; 5,1% громадян – дуже незадоволеними [150] (рис. 3.1). Найбільше незадоволеними є громадяни Закарпатської області (21,6%), м. Севастополь (8,8%), м. Київ (7,1%), Одеської (6,8%), Херсонської (6,5%) областей. Найменша частина дуже незадоволених своїми житловими умовами в Івано-Франківській (0,9%), Рівненській (1,3%), Дніпропетровській (1,7%) областях.

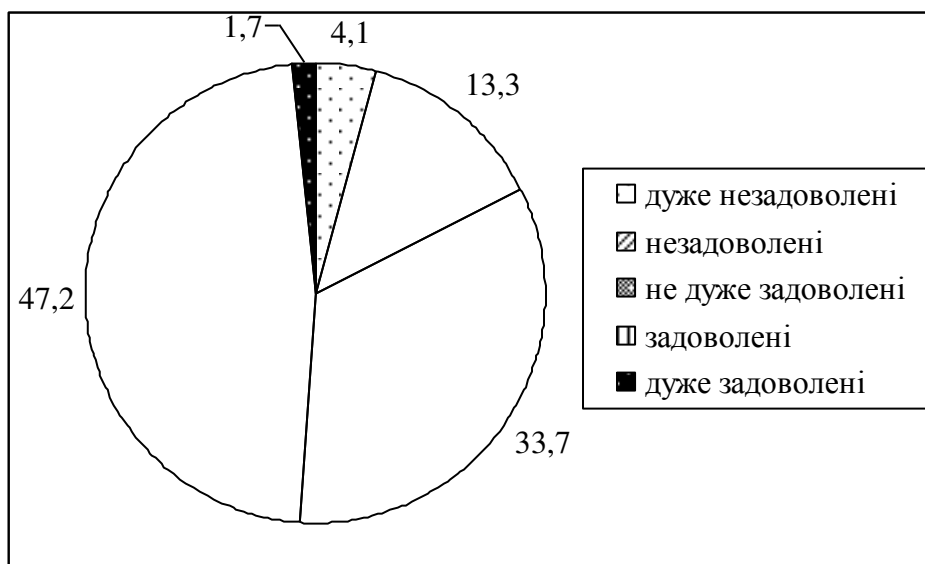


Рис. 3.1. Розподіл домогосподарств за ступенем задоволення своїми житловими умовами у 2011 р., %

Відсутність житла та незадовільний його стан є однією з причин негативної демографічної ситуації в країні, у зв'язку із чим забезпечення громадян якісними житловими умовами, котрі відповідали б технічним, санітарним, естетичним вимогам, в Україні є найактуальнішою соціальною проблемою, розв'язання якої сприятиме забезпеченню соціальної безпеки в Україні.

На початок 2011 року окрему квартиру в Україні мали 47,4% сімей, 45,3% проживали в індивідуальному будинку (рис. 3.2). Розподіл домогосподарств областей України за типом житла значно відрізняється, що пояснюється їх регіональними особливостями. Так, від 60 до 70 % населення, яке має індивідуальний будинок, проживає у Закарпатській (72,4%), Івано-Франківській (69,9%), Тернопільській (67,8%), Чернівецькій (68,3%), Вінницькій (68,2%) та Волинській (63,6%) областях. У Луганській, Харківській, Донецькій, Дніпропетровській областях цей показник знаходиться у межах 31 – 35%.

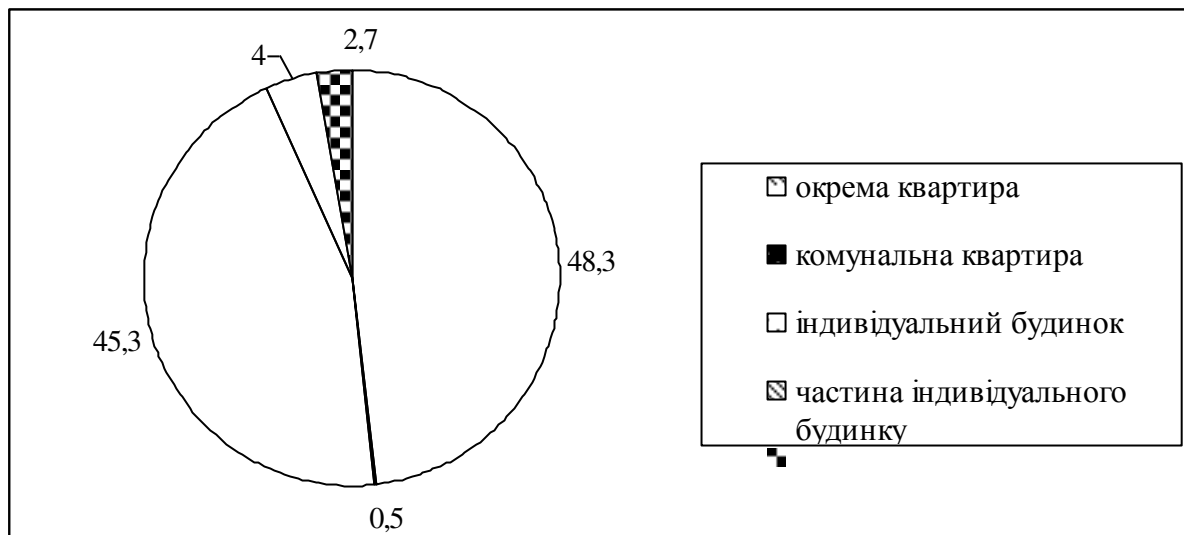


Рис. 3.2. Характеристика житла сімей за типами в Україні у 2011 р., %

Розподіл домогосподарств в Україні у 2011 р. за формами власності житла був таким: приватної власності – 95,3%, державної – 2,0%, відомче – 0,2%, наймають у фізичних осіб – 2,5%.

Такі диспропорції у забезпеченні населення житлом та його якісних характеристиках потребують аналізу всього існуючого житлового фонду. Документом, який визначає якість житла в Україні, є Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затверджений наказом Держбуду України, № 215 від 30.09.1998 [151], у якому всі існуючі будинки поділяються на 6 класів залежно від терміну експлуатації, якості конструкції та наявності інженерних мереж (табл. 3.1). Отже, класифікатор визначає основи стандартизації якості житла, до критеріїв оцінювання комфортності якого належить організація внутрішнього простору, якість будівництва і використовуваних конструкцій матеріалів, інженерного забезпечення і застосовуваного устаткування, а також відповідність температури в приміщенні, якісні характеристики щодо опалювання, каналізації, вентиляції, сміттєвивозу тощо.

Таблиця 3.1

Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання

Клас будинку	Характеристика за основними ознаками
1	2
1	Особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 – 3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим каркасом, із залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 3,0 м і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт
2	Капітальні будинки (термін служби 125 років) із цегляними стінами (товщина в 1,5 – 2,5 цеглини), із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,7 – 3,0 м, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби чи виконано капітальний ремонт

Продовження таблиці 3.1

1	2
3	Будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного або штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 – 2,7 м, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби
4	Будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного й штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м, в яких строк експлуатації перевищує 50% терміну служби
5	Будинки зі стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), із залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м.
6	Будинки зі стінами полегшеної конструкції – збірнощитові, каркасно-засипні, каркасно-комишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брущаті) тощо, термін служби яких складає 30 – 50 років

На сьогодні житловий фонд України складає близько 20 відсотків вартості основних фондів країни, збереження якого є важливим завданням державної житлової політики. Житловий фонд нараховує 10,4 млн. будинків загальною площею більше 1 млрд. м² всіх форм власності. Міський житловий фонд містить історичну забудову, будинки перших масових серій 60 – 70-х рр., масову забудову 70 – 80-х рр. і сучасні житлові будинки (рис. 3.3). До історичної забудови належать престижні, прилеглі до центрів міст території зі зручним та надійним транспортним сполученням і повним складом об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури. Проблема забезпечення житлом у післявоєнний період наприкінці 40 – 50-х років минулого століття при відбудові зруйнованих міст, селищ, промислових підприємств і всього народного господарства України в основному розв'язувалася шляхом будівництва дво-, триповерхових будинків найпростіших архітектурних форм з місцевих будівельних матеріалів і конструкцій, які збереглися до нашого часу.

Щільність історичної забудови у 2,5 – 3,0 рази вища за сучасні нормативи, а фізичний стан конструктивних та інженерних систем цих будинків у більшості випадків потребує санації.

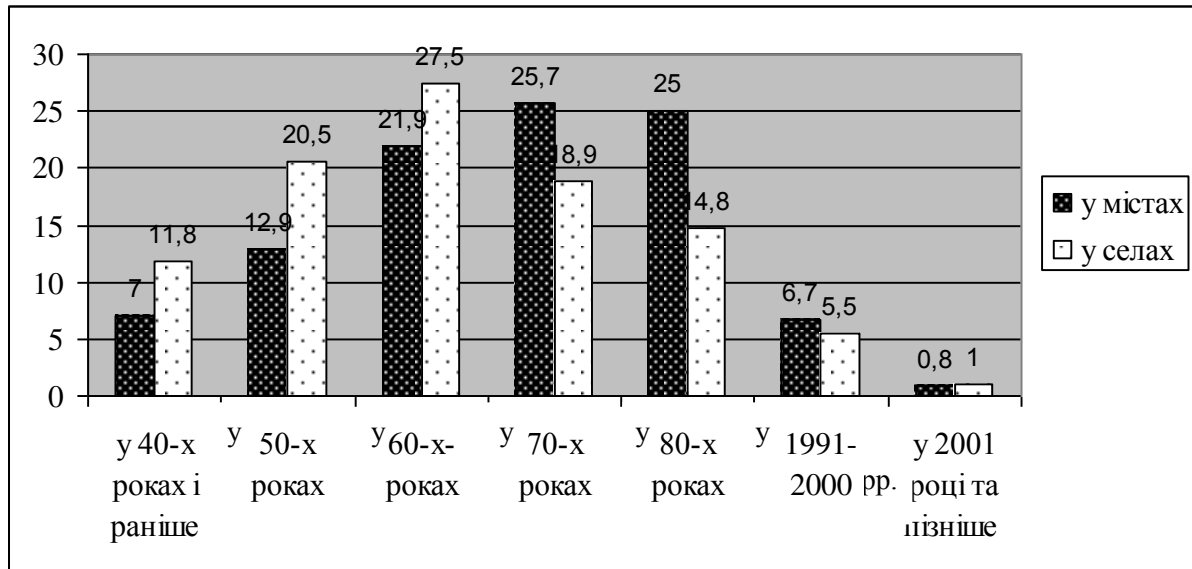


Рис. 3.3. Розподіл житла у 2011 р. за часом будівництва, %

З розвитком індустріальних методів житлового будівництва на початку 60 – 70-х років минулого століття у населених пунктах країни зводилися п'ятиповерхові будинки перших масових типових серій із цегли. Вони були великопанельними і великоблочними різної поверховості, кількість їх у загальному обсязі житлового фонду міст України в наш час складає 10 – 39%. Забудова міст п'ятиповерховими будинками здійснювалась у вигляді кварталів і мікрорайонів на вільних територіях. У будинках житлового фонду індустріального періоду будівництва мешкає близько чверті населення країни. Щільність забудови цих територій була вищою за сучасні нормативи. Указаний житловий фонд, який має переважно до 80% великопанельних, великоблочних і цегляних будівель із так званими малометражними квартирами, призначений для заселення сім'ями, та на сьогодні ці будинки мають суттєві недоліки архітектурних і містобудівних рішень, які вже не відповідають достатньою мірою життєзабезпечуючим якостям будівель. Так, по-перше, забудова

подібними будівлями здійснювалася, як правило, без урахування містобудівного та історико-культурного значення ділянок, природного ландшафту, що призвело до деградації архітектурного обличчя міст. По-друге, з дотриманням тогочасних норм інсоляції були значно збільшені відстані між будинками, що обумовило низьку щільність житлової забудови, нераціональне використання земельних ресурсів у містах, збільшення витрат на інженерні комунікації, проведення магістралей і транспортних мереж. По-третє, цілком очевидною є невідповідність сьогоденню морально-естетичних характеристик п'ятиповерхової забудови, яка здійснювалася з використанням типових проектів для будівництва житла, здешевлення його вартості для забезпечення кожного громадянина житлом до 1980 р., що в результаті призвело до невиразності фасадів будинків та міст у цілому, а низький рівень будівельно-оздоблювальних робіт став причиною швидкого морального старіння п'ятиповерхівок. Морально застаріле і внутрішнє планування будинків: житлова площа однокімнатної квартири становила 16 м^2 , на сьогоднішній день вона становить від 30 до 40 м^2 , двокімнатної – 22 м^2 ($48 - 58 \text{ м}^2$); трикімнатної – 30 м^2 ($60 - 70 \text{ м}^2$); чотирикімнатної – 40 м^2 ($74 - 85 \text{ м}^2$); мінімальна площа кухні – $4,5 \text{ м}^2$ (в однокімнатній – не менше 7 м^2 ; у двокімнатних і з більшою кількістю кімнат – 8 м^2) [153, 154]. По-четверте, будівельна індустрія 50 – 70-х років минулого століття була нездатна забезпечити масштабне будівництво високоякісними комплектуючими деталями та матеріалами. Нестача якісних будівельних матеріалів, цементу, металопродукції, дерев'яних конструкцій, якісної цегли позначилася і на якості збудованого житла. Тому фізичний знос більшості таких будинків на сьогодні сягає 60 – 70%. Крім фізичного зносу, невідповідності санітарним, теплотехнічним нормам та параметрам, такі будинки морально застаріли і не можуть сприяти нормальному психологічному, фізичному стану мешканців, що в результаті привело до

утворення нерівності в умовах комфортності між різними за часом зведення видами забудов. Лише в Києві майже 4000 будівель («хрущовки» та інший застарілий житловий фонд) із загальною житловою площею 10 млн. м² потребують реконструкції. Проблема руйнації величезних житлових масивів залишається актуальною саме сьогодні, адже площа будівель, які необхідно ремонтувати або реконструювати в країні щороку, збільшується на 1,5 млн. м². Тому, якщо не вжити дієвих заходів, за 5 – 7 років, коли фізичний знос становитиме близько 80%, вже неможливо буде врятувати житло, як і неможливо буде за короткий час збудувати нове [151]. Моральне старіння п'ятиповерхівок визначається також відсутністю у будинках соціально-побутових і торгових закладів, гаражів, неможливістю користуватися прилеглою територією з наданням індивідуальних ділянок. Фізичний стан п'ятиповерхової забудови визначається як недоліками та прорахунками, допущеними при проектуванні й будівництві, так і значною мірою фізичним зносом будинків. Так, очевидним є незадовільний стан зовнішніх стін панельних будівель, ненадійна гідро- та теплоізоляція, що обумовлює постійні підмокання та промерзання. На дуже низькому конструктивному рівні вирішені стики панельних стін між собою й віконними блоками, невідповідність тепло- та звукоізоляційним вимогам огорожувальних конструкцій. Інженерні системи й комунікації таких будинків потребують невідкладного ремонту. Виходячи із цього, п'ятиповерхова житлова зона кварталів і мікрорайонів міст потребує комплексної реконструкції будинків та інфраструктури на територіях існуючої міської забудови.

Політика інтенсивного будівництва житла у 70 – 80-ті роки минулого століття була спрямована на задоволення першочергових потреб населення, зокрема забезпечення потреби у житлових площах, і потребувала застосування індустріальних методів будівництва, використання інших конструктивних систем та сучасних технологій

будівництва житла. У зв'язку із цим відбувалося зведення 9-, 12-поверхових і більшої поверховості великопанельних будинків на вільних, віддалених від центрів міст територіях. Багатоповерхові житлові будинки, що збудовані в той період і будуються до цього часу, відрізняються від п'ятиповерхових більшою комфортністю, але разом із цим ще мають багато недоліків: у першу чергу недостатніми залишаються теплозахисні характеристики огорожувальних конструкцій, типові планувальні рішення квартир не дозволяють використовувати сучасне кухонне, санітарно-гігієнічне й інше побутове обладнання; архітектурні рішення будинків і територій забудов однотипні, монотонні та просторово не співмасштабні людині. У сучасних умовах ефективно розв'язується проблема комерційного житла з комфортними квартирами або сімейними будинками для заможних громадян, індивідуальних будинків громадянам з середнім рівнем достатку, та практично залишається без змін забезпечення житлом громадян, які мають право (і таких більше 1,4 млн.) на отримання соціальних квартир, та громадян, котрі не мають такого права і коштів на придбання квартири [152].

Виявлено, що у 2011 р. в Україні збільшилася до 59% питома вага домогосподарств, площа житла на одну особу яких понад 13,65 м². Разом із цим питома вага домогосподарств, площа житла на одну особу котрих до 7,5 м², в Україні становить 9,1% (рис. 3.4). Такі відмінності в забезпеченості житлом пояснюються будівництвом індивідуального житла. Найбільша частина домогосподарств із площею житла на одну особу понад 13,65 м² у Вінницькій (71,4%), Житомирській (60,4%), Запорізькій (61,5%), Київській, Миколаївській (62,9%), Кіровоградській (62,1%), Полтавській (63,1%), Сумській (65,9%), Черкаській (73,3%), Чернігівській (63,4%) областях. Найбільша частина домогосподарств із площею житла на одну особу до 7,5 м² у Закарпатській (11,4%), Львівській (13,7%), Херсонській, Чернівецькій (11,1%), Хмельницькій (11,3%), м. Київ (16,4%). Такі диспропорції

забезпеченості житлом громадян України в регіональному розрізі вимагають виваженої житлової політики як на державному рівні, так і на регіональному.

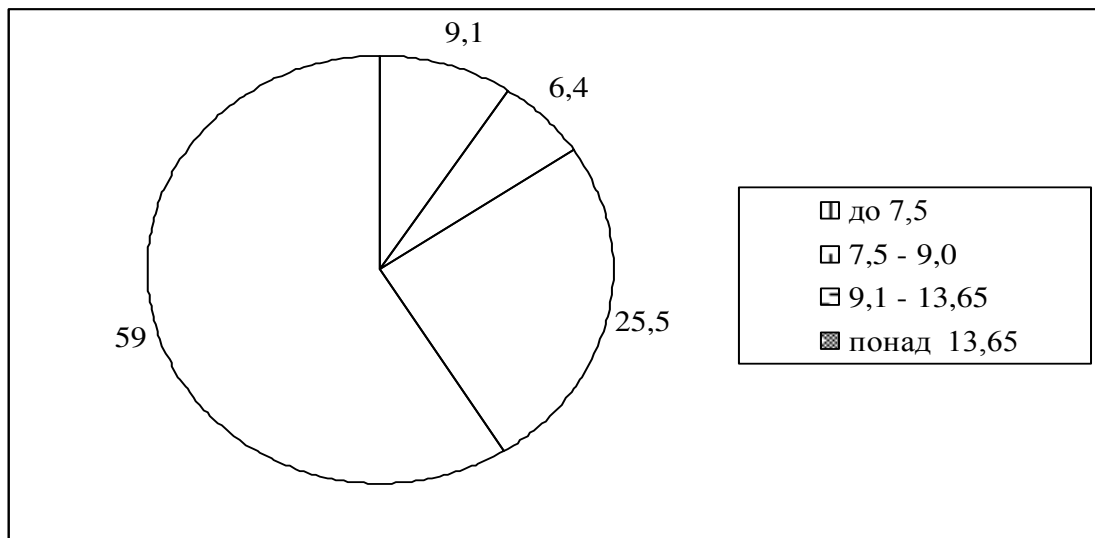


Рис. 3.4. Розподіл домогосподарств за розміром житлової площі на одну особу в Україні у 2011 р., %

Таким чином, у структурі існуючого житлового фонду у 2011 р. за роками зведення найбільшу частину складають житлові будівлі, введені в експлуатацію у 60 – 70-х роках, – по 23,6 % та у 80-х роках – 21,9%, що потребує проведення капітального ремонту цих будівель (рис. 3.5).

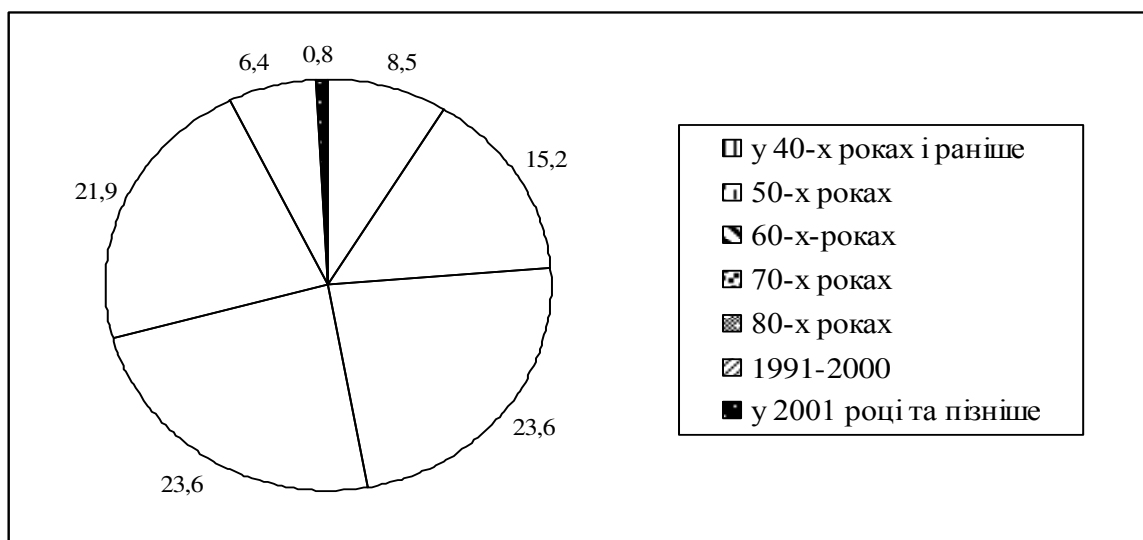


Рис. 3.5. Розподіл домогосподарств в Україні за часом будівництва житла у 2011 р., %

Лише з 2001 року частина будівель, у яких виконувався капітальний ремонт, становить 24,6%. Про актуальність визначеної проблеми свідчить і те, що до 1970 р. останній капітальний ремонт здійснювався лише у 1,1% будівель. У 54,1% будівель капітальний ремонт взагалі не виконувався (рис. 3.6).

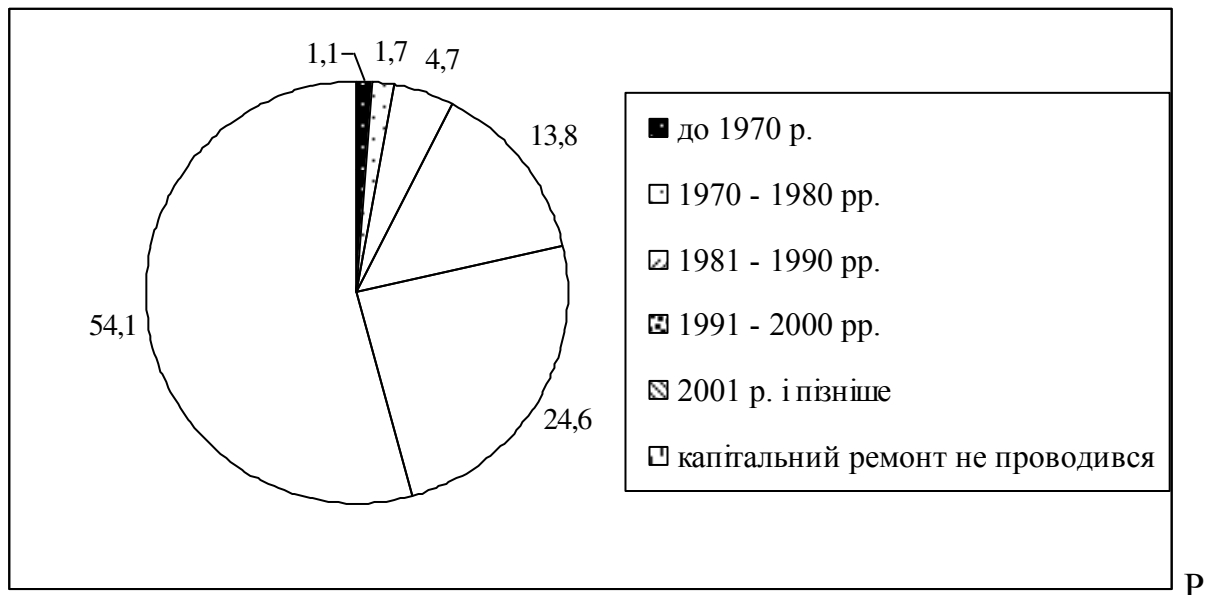


рис. 3.6. Розподіл домогосподарств в Україні за часом виконання останнього капітального ремонту житла, %

Офіційна законодавча статистика України зазначала (на 01.01.2004), що «кожен третій будинок потребує капітального ремонту, в аварійних та вкрай застарілих будинках мешкає більш ніж 300 тис. мешканців, які потребують відселення з наданням необхідного житла», «незадовільний технічний стан і низькі експлуатаційні якості житлового фонду, побудованого за проектами перших масових серій великопанельних, блочних і цегляних будівель, обсяги яких складають 23% всього міського житлового фонду України, потребують негайного проведення сучасних комплексних заходів з реконструкції та капітального ремонту». Тому затягування процесу реконструкції й ремонту житлового фонду в

результаті призведе до виведення його з експлуатації. Невідкладного відновлюючого ремонту потребують близько 60% житла (43 млн. м²), а 0,8 – 1,2% невідкладного відселення, вкрай застарілі та аварійні будівлі складають від 0,4 до 0,8%. При цьому, за оцінками фахівців країн СНД (Росія, Україна, Білорусь), з кожним роком вартість відновлюваного ремонту буде дорожчою, а життєвий цикл будівель коротшим, і відповідно, ефективність вкладених інвестицій зменшиться. Крім того, збільшується вірогідність аварійного обрушення будівель або їх окремих, найбільш важливих несучих конструкцій [152]. Масову реконструкцію застарілого житла необхідно розпочинати негайно і здійснювати з інтенсивним нарощуванням темпів, ураховуючи, що щільність житлової забудови п'ятиповерхових будівель перших масових серій у два й більше разів нижча від діючих сьогодні норм стандартів України, вказані території мають значні резерви ущільнення, що потребує реалізації житлової політики у напрямі реконструкції житла забудови 60 – 70-х рр. минулого сторіччя та будівництва нового житла на забудованих раніше територіях з максимальним використанням існуючих будівель і інфраструктури міських територій.

Таким чином, у соціально-економічних умовах, що склалися, законодавчо визначено, що найбільш актуальною проблемою залишається питання регіонального розвитку будівництва, реформування житлово-комунального господарства та їх складових – необхідності комплексної реконструкції об'єктів житлової нерухомості з можливим максимальним використанням існуючих будівель і інфраструктури міської забудови.

3.2. Реконструкція житлових будинків

Аналіз житлового фонду виявив, що весь регіональний житловий фонд тією чи іншою мірою потребує реконструкції, на яку в найближчі 10 – 15 років повинні бути спрямовані значні обсяги інвестицій.

Реконструкція житла в тому вигляді, у котрому вона нині здійснюється (утеплення фасадів, надбудова мансард, прибудова еркерів, вставок між будинками та ін.), розв'язує лише локальні завдання енергозбереження, збільшення площі частини квартир, приросту кількості квартир при знесенні п'ятиповерхових будинків та використанні пілотних з метою розселення «у 1,5 раза більшої» кількості сімей при реконструкції п'ятиповерхівок. Суттєвого приросту кількості квартир для черговиків і для комерційних цілей при цьому не відбувається. Потік інвестицій у нове житлове будівництво і потік інвестицій у реконструкцію житлового фонду, направлені на досягнення власних цілей, не забезпечують розв'язання головних завдань – інтенсивного приросту житла для населення та збереження існуючого житлового фонду способом продовження життєвого циклу будинків, які реконструюються, і перетворення інфраструктури міської забудови.

Реконструкція житлового фонду, спрямована на збільшення показника середньої забезпеченості житлом, поліпшення його технічного стану та якості здійснюється за напрямками: капітальний ремонт; модернізація; знесення. Капітальний ремонт призначений для підтримання житлових будівель у робочому стані шляхом здійснення періодичної реабілітації їх техніко-економічних характеристик. Модернізація здійснюється шляхом часткового оновлення, заміни застарілого житлового фонду для підвищення техніко-економічних показників. Знесення ветхого або аварійного житлового фонду відбувається з метою будівництва нового житла.

Правові, економічні, соціальні й організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів визначені Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», відповідно до якого реконструкція житлового фонду –

це його перебудова з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та житлової площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, із заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) й будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону) (рис. 3.7). Джерелами фінансування реконструкції, заміни житлового фонду є:

- кошти інвесторів, які беруть участь у реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду;
- кошти фондів реконструкції, заміни житлового фонду, утворених відповідно до Закону;
- кошти державного та місцевих бюджетів з подальшим їх поверненням;
- інші джерела, не заборонені законом.

У 2011 р. невідкладного ремонту потребувало близько 60 % житлового фонду, застарілі та аварійні будівлі складають від 0,4 до 0,8 %. Цілком закономірним є те, що з кожним роком вартість відновлювального ремонту збільшуватиметься, а життєвий цикл будівель буде коротшим, що призведе до зменшення ефективності вкладених інвестицій. Про необхідність проведення реконструкції свідчить і вірогідність аварійного обрушення будівель або втрата властивостей окремих конструкцій.

Ускладнює процес реконструкції житлових будівель потреба у масовому відселенні з будинків сотень тисяч сімей, що потребує відповідно до існуючих нині соціальних норм будівництва житла в 1,5 раза більше від наявного.

Експлуатація житлових будинків перших масових серій до повного зносу призведе до соціальної катастрофи як у країні в цілому, так і в кожному регіоні, а обмеженість земельних ресурсів у межах міста потребує масової реконструкції застарілого житла з використанням методів її виконання як з відселенням мешканців будинків, так і без відселення.



Рис. 3.7. Концептуальні засади державної політики у напрямі реконструкції житлового фонду

Знесення житлового будинку або кількох будинків може бути виправдане лише у випадку його незадовільного технічного стану, застарілого або аварійного станів, а також у випадках відчуження (викупу) землі для загальноміських потреб. Разом із цим потрібно враховувати вартість знесення 1 м³ будівлі. Метод знесення п'ятиповерхівок і зведення на їх місці сучасних багатоповерхових будинків вибирається залежно від регіональних особливостей, які включають наявність вільних територій, розвиненість інфраструктури, потужність комунікаційних мереж, проблеми утилізації та переробки будівельних відходів від розборки чи руйнації будівель, що зносяться. У середньому на 1 м² житла, яке зноситься, припадає 1 м³ будівельних відходів, що потребує їх переробки, вивозу чи захоронення за межами міста, оскільки переробку та ефективне використання вторинної сировини таких значних обсягів відходів на сьогоднішній день в Україні не організовано. Тому актуальним в умовах сьогодення є розроблення і реалізація автономної системи управління утилізацією будівельних відходів у вигляді нової галузі будіндустрії. Усе зазначене потребує пошуку ефективних методів реконструкції застарілого житлового фонду.

Починаючи з кінця 90-х років минулого століття, відповідно до ряду постанов Кабінету Міністрів України, у всіх регіонах на базі продуманих і організованих регіональних програм накопичується досвід реконструкції, капітального ремонту та модернізації житлових будівель індустріальної забудови. Але разом із цим правомірно зазначити, що в регіональному аспекті в Україні реалізованих проектів і програм майже немає, тому що вони стосуються в основному прибудов та надбудов від двох до чотирьох мансардних поверхів, переобладнання дахів, прибудов сходово-ліфтових блоків, лоджій, облаштування теплоізоляції огорожувальних конструкцій.

З метою призупинення процесу швидкого фізичного зносу матеріалів і конструкцій будівель та інженерних мереж, пошуку інженерних рішень

реконструкції, визначення будівельних технологій її проведення, що в сукупності забезпечувало б вимоги якості, екологічності, прийнятних вартості й термінів, безпеки, енергозбереження та поліпшило б економіку експлуатації житла, розроблена неурядова програма масового оновлення та збереження житлового фонду, автори якої запропонували принципи і концептуальні рішення й технології, що забезпечать масове оновлення та збереження застарілого житлового фонду [141, с. 186-188].

Перевагами для інвестування коштів у реконструкцію житла є можливість добудови житлових площ, які можуть слугувати комерційним ресурсом для покриття витрат, це наявність як земельної ділянки, так і комунікацій для обслуговування житлового фонду, створена соціальна інфраструктура [156]. Разом із цим потрібно враховувати необхідність ретельного обстеження й експертизи житлового будинку, що вимагає фінансових ресурсів, а обсяг дослідницьких та експертних робіт займає тривалий період часу. Неурядовою програмою масового оновлення й збереження житлового фонду в Україні запропоновано здійснювати реконструкцію методами «ширококорпусного будинку» та «фламінго» на металокаркасній основі як основними при створенні варіантів типових проектів реконструкції й модернізації будинків. До концептуальних рішень належать такі: здійснення капітального ремонту, зокрема заміна санітарно-технічного обладнання та комунікацій, ремонт і оздоблення квартир та загальних позаквартирних просторів, фасадів із можливою заміною деталей балконних огорож, входів тощо; у плануванні квартир допускається часткове пересування перегородок і влаштування нових віконних та дверних отворів. Також здійснюється модернізація – перепланування існуючого житлового будинку зі збереженням конструкції на основі вдосконалення його архітектури: збереження кімнатності квартир у секції, місць розташування сантехнічних приміщень і планування; збільшення площі приміщень за рахунок прибудови еркерів,

переобладнання фасадів будинків; розширення квартир на прибудинкову територію в межах, установлених поперечними стінами квартир у секції, зміна кімнатності та планування квартир; на верхніх поверхах – розміщення квартир у просторі нових поверхів і мансард, зміна кімнатності й планування квартир. Із цією метою навколо зовнішнього периметра старого будинку створюється пально-колонна опорна система спеціальної конструкції, на якій монтується автономний металевий каркас нового будинку та здійснюється його капітальний ремонт. І старий, і новий будинки зовні мають вигляд єдиного архітектурного комплексу. Технологія дозволяє заощадити значні фінансові ресурси й уникнути багатьох технологічних проблем, які обов'язково виникають у разі знесення старого та будівництва на його місці нового будинку або в разі створення надбудов на несучих стінах старого будинку. Системи життєзабезпечення нового будинку автономні, він має площу забудови, що складається з площі забудови старого будинку та доданої площі забудови за рахунок території забудови старої будівлі і є площею, обмеженою периметром старого будинку та периметром зовнішніх несучих опор нового будинку.

Таким чином, автори програми запропонували технологію виконання капітального ремонту без відселення мешканців і модернізації будинків та інфраструктури територій забудови застарілого житлового фонду. Сьогодні, навіть у післякризових умовах, завдяки прозорості й ефективності використання коштів і високій рентабельності будівництва, є можливості залучення приватних інвестицій для реконструкції житлового фонду. Запропонована неурядова програма масового оновлення та збереження житлового фонду в Україні є масштабним всеукраїнським інфраструктурним інноваційно-інвестиційним проектом і сприятиме збереженню житлового фонду України, поліпшенню житлових умов

населення і суттєво вплине на подолання наслідків світової фінансової кризи.

3.3. Сучасна структура управління житловим фондом

Трансформаційні перетворення в економіці України виявили проблеми зміни пріоритетів у створенні нового та утриманні існуючого житлового фонду. Збільшення обсягів будівництва житла з 1995 р. по 2008 р. на 17% не сприяло поліпшенню ситуації щодо вирішення житлового питання малозабезпечених громадян. Актуальним залишається розв'язання проблеми будівництва доступного та соціального житла. З урахуванням обмеженості земельних ділянок під будівництво нового житла й необхідності їх резервування для розвитку соціально-економічної інфраструктури населених пунктів цілком закономірно постає питання збереження вже існуючого житлового фонду, формування інституту власника житла з метою одержання населенням якісних житлово-комунальних послуг [157]. Останнім часом житлове господарство міст України переживає значні труднощі, спостерігається тенденція щодо погіршення технічного стану житлового фонду, його утримання, кожний третій будинок потребує проведення капітального або поточного ремонту. Щорічний недоремонт житлового фонду призвів до зростання кількості житлових будинків з пошкодженими водозливами, затопленнями та засміченими підвальними приміщеннями, поламаними входними дверима. Збільшилася кількість аварійних ситуацій із сантехнічним обладнанням і внутрішньобудинковими інженерними комунікаціями, протікають покрівлі, значно погіршився технічний стан ліфтів; усе це свідчить про те, що існуюча система обслуговування житла, у якій житлово-експлуатаційна організація одночасно виступає у ролі замовника та виконавця робіт з обслуговування й утримання житлових будинків, є неефективною і не може забезпечити вимог мешканців щодо повноти та якості житлових

послуг. На початок 2011 р. 90% квартир у житлових будинках – приватизовані, а самі будинки – на балансі ЖЕО. Із загального збору платежів за послуги, які надають ЖЕО, 65% йде на заробітну плату працівників цих організацій, а решта – на утримання будинку. Тому про якісні послуги, що надаються ЖЕО, говорити не доводиться. Основними недоліками існуючої системи управління житлово-комунальним господарством міст є:

- невідповідність розмірів платежів за користування житлом фактичним витратам на його утримання;
- зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій, і як наслідок, значні витрати (води, теплової енергії тощо) та низька енергоефективність (близько 70 % житлового фонду збудовано до 1970 р., зношеність основних фондів перевищує 60 %, енергоємність послуг у 2,5 – 3 рази перевищує показники європейських держав; якщо на початку 90-х років минулого століття у середньому по Україні на 100 км комунальних мереж припадало 30 – 40 аварій, то останнім часом цей показник сягнув 180 аварій на 100 км водопроводу та 10 – 20 на 100 км мереж теплопостачання);
- відсутність повноважень щодо координації та контролю роботи ЖБК, ОСББ, приватних ЖЕО й інших організацій, які працюють у сфері послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- низький рівень інформатизації процесів управління житлово-комунальним господарствам, зокрема відсутність єдиної бази платників за житлово-комунальні послуги за їх видами й можливості оперативного контролю нарахування та сплати мешканцями за житлово-комунальні послуги в розрізі балансоутримувачів будинків (побудинковий облік) окремих платників;

- наявність комунальних підприємств у сфері житлово-комунального господарства, які не підпорядковані управлінню житлово-комунального господарства;
- відсутність чітко визначених виконавців у кожній сфері житлово-комунального господарства міста;
- відсутність механізмів залучення приватних структур і мешканців до здійснення заходів у сфері житлово-комунального господарства.

Альтернативним варіантом утримання та експлуатації житлового фонду є нові форми самоорганізації населення – об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки визначено, що одним із пріоритетних її завдань є запровадження ефективних форм управління житловими будинками, розв'язання якого забезпечується насамперед створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), а також упровадженням конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг [158]. Існуюча система обслуговування житла, у якій житлово-експлуатаційна організація одночасно виступає у ролі замовника та виконавця робіт з обслуговування й утримання житлових будинків, стала неефективною і не може забезпечити вимог мешканців щодо повноти та якості житлових послуг.

В Україні статус ОСББ визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно зі статтею 1 цього Закону ОСББ – це юридична особа, створена власниками приміщень для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Створення і діяльність об'єднання регулюється Цивільним (1540-06), Житловим (5465-10), Земельним кодексами України, законами України: «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 №2866-111, «Про державну реєстрацію юридичних та фізичних осіб-

підприємців», «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1869, «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.92 № 2482-ХІІ, постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил користування приміщеннями житлових будинків» від 24.01.2006 №45; «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 12.07.2005 №560; «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення» від 21.07.2005 №630; «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 № 1521 зі змінами згідно з постановою КМУ від 22.09.2004 р. № 1242 та наказами Держжитлокомунгоспу України «Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян» від 15.09.92 №56; «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» від 25.08.2005 № 76; «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» від 27.08.2003 № 141; «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд» від 10.09.2004 № 150 та ін.

На відміну від будинків комунальної власності, члени ОСББ самостійно визначають кошторис утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку, структуру і стиль управління, формують штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату (управителя, сантехніка, двірника, електрика, бухгалтера, консьєржа тощо), мають право оптимального вибору виконавців житлово-

експлуатаційних послуг (вивезення сміття, дезінфекції, ремонтних робіт), визначають черговість проведення поточного ремонту і головне – набувають реального впливу на якість цих робіт.

Об'єднання має печатку, банківський рахунок, укладає цивільно-правові договори, за своїми зобов'язаннями відповідає своїм майном (але не особистим і не спільним майном своїх членів), є неприбутковою організацією [159]. Створення і діяльність об'єднання регулюється Цивільним, Житловим, Земельним кодексами України.

Пріоритетним напрямом держави в житлово-експлуатаційному господарстві є демонополізація у сфері управління та утримання житлового фонду через стимулювання процесу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Як свідчить світовий досвід, ОСББ – це найефективніший спосіб поліпшити умови проживання і досягти європейського рівня життя населення. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку створюється власниками квартир для управління, утримання та використання неподільним і загальним майном, членство в якому згідно зі світовим досвідом є обов'язковим, зокрема у таких країнах, як Німеччина, Швейцарія, Данія, Нідерланди, Норвегія, Польща [159].

Основна діяльність ОСББ спрямована на реалізацію права власності мешканців багатоквартирного будинку на володіння та користування спільним майном, належне утримання будинку і прибудинкової території, сприяння якісному житлово-комунальному обслуговуванню за обґрунтованими цінами. Власники квартир, об'єднуючись в ОСББ, отримують статус юридичної особи, що дозволяє їм стати власниками всього будинку з його допоміжними приміщеннями, а також прилеглою до будинку територією. Земельним кодексом України визначено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в

постійне користування установам і організаціям, котрі здійснюють управління цими будинками. Таким чином, створення ОСББ сприяє недопущенню ущільнення забудови на прибудинковій території.

Оскільки в Україні у 2010 р. нараховувалося близько 230 тисяч багатоквартирних будинків, а на ремонт кожного з них потрібно принаймні 2 млн. грн., то загалом виходить, що лише ремонт житлового фонду коштував би щонайменше 460 млрд. грн. [160]. Зрозуміло, що в сучасних умовах держава не в змозі утримувати це житло, в результаті чого збереження та утримання житлового фонду потребує розроблення фінансових механізмів, зокрема залучення приватних інвестицій, кредитів банків, участі у фінансуванні органів місцевого самоврядування і в першу чергу – власників житла.

Перші ОСББ в Україні були створені в 1992 р. Незважаючи на те, що створення ОСББ у 2008 р. було визнано одним із стратегічних завдань держави, їх кількість, як у цілому по Україні, так і в регіонах, залишалася незначною (Табл. 3.2) [160 – 162]. Станом на 1 вересня 2010 р. у державі функціонували 11222 ОСББ, у тому числі 907 об'єднань створено протягом 2010 року. Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається в Донецькій області, де на той час функціонувало 2026 таких об'єднань, у т.ч. створено у 2010 р. – 94, у Дніпропетровській (відповідно 638/90) та Львівській (761/57) областях. Активно процес створення ОСББ відбувався в Тернопільській області, де протягом 2010 р. започатковано 98 об'єднань, Миколаївській (80) та Херсонській (64) областях. У той же час найбільш низькі показники створення ОСББ відмічаються в Кіровоградській (4), Київській (6), Сумській (6), Житомирській (8) та Харківській (9) областях [163].

Таблиця 3.2

Створення ОСББ у період із 01.01.2000 по 01.01.2008

Регіони	Станом на 01.01.2000		Станом на 01.01.2002		Станом на 01.01.2003		Станом на 01.01.2004		Станом на 01.01.2005		Станом на 01.01.2006		Станом на 01.01.2007		Станом на 01.01.2008	
	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%	К-сть	%
АР Крим	46	4,08	61	3,59	79	3,62	155	5,58	155	4,27	242	5,54	253	4,71	301	4,29
Вінницький	1	0,09	14	0,82	19	0,87	31	1,12	39	1,07	120	2,75	144	2,68	162	2,31
Волинський	6	0,53	13	0,77	99	4,53	109	3,92	130	3,58	126	2,89	139	2,59	189	2,69
Дніпропетровський	8	0,71	39	2,30	64	2,93	106	3,82	153	4,21	188	4,31	228	4,24	338	4,82
Донецький	103	9,13	199	11,72	183	8,38	302	10,87	341	9,39	360	8,25	588	10,94	1052	15,00
Житомирський	15	1,33	36	2,12	52	2,38	60	2,16	72	1,98	76	1,74	85	1,58	103	1,47
Закарпатський	3	0,27	10	0,59	10	0,46	11	0,40	20	0,55	20	0,46	21	0,39	38	0,54
Запорізький	2	0,18	39	2,30	59	2,70	75	2,70	95	2,62	135	3,09	171	3,18	206	2,94
Івано-Франківський	14	1,24	55	3,24	72	3,30	83	2,99	98	2,70	124	2,84	181	3,37	239	3,41
Київський	2	0,18	16	0,94	42	1,92	48	1,73	52	1,43	58	1,33	60	1,12	62	0,88
Кіровоградський	16	1,42	28	1,65	33	1,51	47	1,69	47	1,29	54	1,24	59	1,10	73	1,04
Луганський	185	16,40	220	12,96	220	10,07	244	8,78	264	7,27	295	6,76	318	5,92	369	5,26
Львівський	87	7,71	101	5,95	129	5,91	187	6,73	233	6,42	314	7,19	407	7,57	523	7,46
Миколаївський	74	6,56	127	7,48	184	8,42	267	9,61	300	8,26	365	8,36	407	7,57	449	6,40
Одеський	100	8,87	124	7,30	141	6,46	256	9,22	271	7,46	287	6,57	370	6,88	461	6,57
Полтавський	116	10,28	124	7,30	130	5,95	137	4,93	157	4,32	182	4,17	212	3,94	227	3,24
Рівненський	11	0,98	16	0,94	32	1,47	44	1,58	64	1,76	104	2,38	108	2,01	149	2,12
Сумський	57	5,05	39	2,30	53	2,43	54	1,94	54	1,49	62	1,42	74	1,38	145	2,07
Тернопільський	7	0,62	16	0,94	22	1,01	52	1,87	66	1,82	116	2,66	173	3,22	250	3,56
Харківський	59	5,23	74	4,36	115	5,27	198	7,13	248	6,83	265	6,07	278	5,17	300	4,28
Херсонський	34	3,01	60	3,53	85	3,89	102	3,67	124	3,42	148	3,39	182	3,39	239	3,41
Хмельницький	16	1,42	40	2,36	65	2,98	78	2,81	110	3,03	139	3,18	170	3,16	248	3,54
Черкаський	7	0,62	24	1,41	40	1,83	64	2,30	71	1,96	92	2,11	121	2,25	135	1,92
Чернівецький	6	0,53	45	2,65	53	2,43	70	2,52	82	2,26	97	2,22	117	2,18	151	2,15
Чернігівський	10	0,89	27	1,59	41	1,88	50	1,80	60	1,65	64	1,47	78	1,45	111	1,58
м. Київ	143	12,68	115	6,77	125	5,72	223	8,03	298	8,21	298	6,83	389	7,24	431	6,14
м. Севастополь	-		36	2,12	37	1,69	27	0,97	27	0,74	35	0,80	43	0,80	63	0,90
Усього по Україні	1128	100,00	1698	100,00	2184	100,00	2778	100,00	3631	100,00	4366	100,00	5376	100,00	7014	100,00

У той же час, оцінка зазначених показників створення ОСББ відносно наявного в регіонах багатоквартирного житлового фонду (5 поверхів та вище) вказує на те, що кращі результати мають Тернопільська область – 47,8%, Херсонська – 44,8%, Миколаївська – 34,0% та Чернівецька – 30,2%, гірша ситуація складається в Київській області – 5,4%, Кіровоградській – 7,1%, Харківській – 7,2%, Дніпропетровській – 7,9% та в м. Київ – 6,5% [163].

Поряд із створенням ОСББ однією з умов забезпечення якісних зрушень у житлово-комунальній галузі є також і створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, що дозволить розмежувати функції між замовниками та виконавцями послуг, надати замовникам можливість вибирати виконавців послуг на конкурсних засадах, і знайти таким чином баланс між якістю та вартістю житлово-комунальних послуг. Як свідчить зарубіжний досвід, розв'язати це завдання можна шляхом створення умов для діяльності професійних управляючих (керуючих) компаній будь-яких форм власності, що спеціалізуються на утриманні й обслуговуванні житлового фонду. Станом на 1 вересня 2010 року в житлово-комунальній галузі працювали 62 комунальні служби єдиного замовника (СЄЗ), під час створення яких закладалася концепція управляючої (керуючої) компанії, та 509 приватних підприємств, при цьому з початку року не тільки не було створено жодного приватного підприємства, а, навпаки, їх кількість скоротилася з 518 на 9 підприємств. Частка зазначених підприємств на ринку житлово-комунальних послуг не перевищує 6%, іншу частину займали комунальні житлово-експлуатаційні підприємства: найбільшу кількість СЄЗ було створено у Донецькій області (33) та м. Київ (10), у 16 регіонах зафіксовано відсутність зазначеного процесу. Найбільша кількість приватних підприємств працює у Донецькій (102), Сумській (36), Полтавській (29) областях і в м. Київ (69), найменша – у Черкаській (1),

Волинській (2), Львівській (2), Закарпатській (4) та Хмельницькій (4) областях. У 2011 р. робота з упровадження нових форм господарювання у сфері обслуговування житлового фонду здійснювалася, на жаль, не досить активно, рівень виконання завдань зі створення ОСББ тоді становив від 30,5 % у Харківській області до 0% у Полтавській, Івано-Франківській і Закарпатській областях [164].

У процесі моніторингу реформування житлово-комунального господарства Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства проаналізовано ситуацію зі створення й функціонування ОСББ, звернень, які надходили від керівників ОСББ, ССЗів та приватних підприємств щодо проблем, які виникають у зв'язку з їх створенням і діяльністю. З метою розв'язання зазначених проблем заходами Мінжитлокомунгоспу з виконання Програми економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» є, зокрема, сприяння й підтримка створення ОСББ (у т.ч. формування системи підготовки управителів багатоквартирних будинків), а також створення фонду для спільного фінансування державою й ОСББ першого капітального ремонту житлового будинку. Так, на підтримку організації та функціонування ОСББ у 2010 році Уряд з державного бюджету фінансує заходи за такими напрямками:

- реконструкція й капітальний ремонт житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання (ремонт або заміна ліфтів, які перебувають в аварійному стані) – 43,7 млн. грн.;
- надання державної підтримки для реалізації інвестиційних проектів з технічного переоснащення та капітального ремонту житлових будинків (зданих в експлуатацію до 1 січня 1989 р.) і капітального ремонту ліфтів у житлових будинках, в яких утворюються нові чи вже існують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, – 146,7 млн. грн.;

- забезпечення широкої громадської підтримки державної політики формування і розвитку житлово-комунального господарства – 620 тис. грн.

Наказом Мінжитлокомунгоспу № 343 від 22 вересня 2010 року створено робочу групу з питань розроблення роз'яснень «Про деякі питання оподаткування діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та управляючих компаній у сфері житлового господарства». Міністерство співпрацює з проектом USAID «Реформа міського теплозабезпечення в Україні», який в свою чергу співпрацює з 36 містами та надає їм підтримку у підготовці проектів необхідної правової й нормативної документації, включаючи моделі рішень органів місцевого самоврядування, що сприятимуть створенню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку на місцевому рівні. У співпраці з Мінжитлокомунгоспом у містах створюються центри підтримки ОСББ, завданням яких є інформаційно-просвітницька робота з мешканцями міста, надання щоденних індивідуальних консультацій з юридичних, фінансово-економічних та інших питань щодо процедури реєстрації й поточної діяльності ОСББ, фахівцями Центру надається необхідна правова інформація ініціативним групам, головам правлінь, а також консультації за принципом «гарячої телефонної лінії з питань ОСББ» [163]. З метою збільшення кількості ОСББ важливим питанням є удосконалення нормативно-правової бази щодо створення та функціонування ОСББ. Необхідним є ініціювання внесення змін до:

1) законів України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»; «Про оподаткування прибутку підприємств»; «Про податок на додану вартість»;

2) постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження формування порядку встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та Типового договору про

надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 20.05.2000 № 529; «Про затвердження Правил користування електричною енергією» від 31.07.1996 № 28; «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» від 20.05.2009 № 484.

Таким чином, з метою ефективного утримання житлового фонду необхідні структурні реформи, які дадуть змогу створити економічну модель експлуатації та розвитку житлового господарства країни, забезпечити його надійне і якісне обслуговування.

РОЗДІЛ 4

ОСНОВНІ НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

4.1. Концептуальні засади формування житлової політики

Житлова політика є невід’ємною складовою соціально-економічної політики України, що має на меті підвищення добробуту населення, у тому числі й створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, хто потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступну ціну від держави чи територіальної громади. Виходячи із цього, метою державної житлової політики є створення економічних, соціальних та правових умов для реалізації конституційного права громадян на житло.

Особливістю формування житлової політики в сучасних умовах є необхідність розроблення та прийняття нової концепції житлової політики, яка б відповідала соціально-економічним змінам у державі та потребам її громадян. У зв’язку із цим урядові органи повинні вибрати кінцеві цілі житлової політики, що, як правило, робиться у термінах максимізації функції суспільного добробуту, та, оцінивши політичні інструменти, якими володіють, визначити цільові показники, котрих прагнуть досягти [170, с. 79 – 80].

Кінцевою метою житлової політики як на державному, так і на регіональному рівні є підвищення життєвого рівня населення шляхом створення умов для забезпечення всіх громадян житлом у розмірі, не меншому, ніж його визначено за санітарними нормами на особу. Із цією метою цільовими показниками доцільно визначити такі: середня забезпеченість житлом ($\text{м}^2/\text{ос.}$); середня площа оселі (м^2); динаміка введення житла в експлуатацію; кількість квартир на 1000 осіб. На державному рівні необхідно затвердити мінімальні соціальні житлові стандарти, згідно з якими розв’язувалося б питання забезпечення житлом

малозахищених верств населення, до котрих доцільно віднести: стандарти визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов (на основі критеріїв забезпеченості житлом і рівня доходів); норми надання житлових приміщень за договорами безплатного користування та соціального найму; нормативи споживання комунальних послуг; стандарти допомоги громадянам, які потребують соціальної підтримки в забезпеченні житлом і поліпшенні житлових умов; стандарти надання допомоги незаможним громадянам при оплаті житлово-комунальних послуг; граничний розмір частки витрат домогосподарства на оплату найму житла; граничний розмір витрат домогосподарства на утримання житла.

Найважчим є етап оцінювання інструментів, оскільки потребує врахування диференційованого підходу до забезпечення житлом різних верств населення з урахуванням їх фінансового становища: шляхом створення інститутів фінансування та рефінансування, виділення субвенцій, субсидій, формування законодавчої бази, використання елементів економічної, грошово-кредитної, податкової політики.

Формування житлової політики України необхідно здійснювати як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях відповідно до таких напрямів: розширення житлового будівництва шляхом будівництва нового й реконструкції існуючого житлового фонду; поліпшення утримання та схоронності житлового фонду.

Здійснення житлової політики в напрямі розширення житлового будівництва повинне передбачати створення житлового фонду різного цільового використання, а саме: житлового фонду загального, соціального, спеціального призначення та різних форм власності: приватної, державної, комунальної власності, що потребує визначення пріоритетів, форм і засобів участі держави в будівництві кожного виду житла. До функцій держави у створенні приватного житлового фонду відносять такі: сприяння забудовникам у будівництві житла, що матиме невисоку вартість;

визначення державних і місцевих соціальних стандартів вартості доступного житла для набуття його у власність чи наймання громадянами, які потребують поліпшення житлових умов; розвиток фінансового механізму придбання житла та залучення коштів населення для проведення капітального ремонту; придбання громадянами у власність доступного житла у приватному житловому фонді шляхом надання громадянам, які перебувають на обліку осіб, що потребують поліпшення житлових умов, з використанням власних коштів, у визначеному законом порядку державної підтримки (адресних субсидій чи іпотечних кредитів для будівництва або придбання у власність житла чи земельних ділянок для будівництва житла). Що стосується створення державного житлового фонду, то держава може бути власником спеціального та соціального житлового фонду й повинна створити необхідні умови, в разі потреби, для поетапної передачі такого житла у комунальну власність. Комунальний житловий фонд перебуває у віданні територіальної громади, яка може бути власником житла загального, соціального та спеціального призначення. На державному рівні визначено, що соціальне житло, призначене для постійного проживання, може перебувати тільки у комунальній власності, плата за нього може бути вищою, ніж визначені місцеві соціальні стандарти. До повноважень органів місцевого самоврядування належить право приймати рішення про особливості включення гуртожитків для проживання сімей у житловий фонд загального або соціального призначення у порядку, визначеному законом. Ефективним механізмом, який сприяє активізації будівництва соціального житла в сучасних умовах, повинне стати податкове регулювання, про що свідчить досвід зарубіжних країн, зокрема США, де механізм надання податкових пільг одержав значне поширення.

Поряд із будівництвом нового житла пріоритетним напрямом житлової політики є реконструкція існуючого житлового фонду. Показник

співвідношення будівництва нового житла та реконструкції старих житлових об'єктів в Україні значно вищий, ніж у розвинутих країнах. У Німеччині інвестиції, спрямовані на будівництво нового житла, становлять 53%, на реконструкцію – 47%. Про позитивні зрушення в напрямі реконструкції житлового фонду свідчить прийняття Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», який визначає правові, економічні, соціальні й організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів із заміною застарілого житлового та нежитлового фонду [178]. Концептуальними засадами державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду є: сприяння реалізації права громадян України на житло; раціональне використання території; визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника й механізмів фінансування; гарантії та забезпечення майнових прав громадян. Щодо вирішення питання комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в Україні на державному рівні правомірно розробити державну програму з реконструкції, заміни житлового фонду; внести зміни до нормативних актів; затвердити державні стандарти, норми та правила. На регіональному рівні необхідно: провести інвентаризацію застарілого житлового фонду з метою визначення технічного стану та експлуатаційних даних, обсягів, вартості, черговості здійснення реконструкції; встановити умови надання земельних ділянок та умови плати на час будівництва, а також порядок і обсяг компенсацій приватним власникам земель приватної власності на випадок виникнення потреби в цих землях згідно із затвердженою містобудівною документацією.

Таким чином, з метою реконструкції застарілого житлового фонду є доцільним:

- розроблення і прийняття програми реконструкції застарілого житлового фонду;
- забезпечення розроблення системи податкових пільг підприємств, що здійснюють інвестиції у реконструкцію застарілого житлового фонду;
- ухвалення генеральних планів міст із виділенням зон і окремих будинків для проведення реконструкції застарілого житлового фонду;
- проведення конкурсів із залучення інвесторів-забудовників для реалізації проектів реконструкції, заміни житлового фонду;
- відповідно до законодавства здійснювати контроль за механізмом оплати різниці у вартості нового житла та житла, з якого населення було відселене;
- проведення експерименту зі здійснення реконструкції застарілого житлового фонду;
- розв'язання питання власності на землю, на якій розміщені будинки, що вилучаються під час комплексної реконструкції кварталів.

Стан житлового фонду, якість житлово-комунальних послуг в Україні перебувають на низькому рівні, що є наслідком незначної конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, інвестиційній непривабливості галузі, недостатнього бюджетного фінансування технічного переоснащення об'єктів ЖКГ, відсутності реального господаря багатоквартирних будинків. Оскільки в Україні нараховується близько 230 тисяч багатоквартирних будинків, ремонт кожного з яких потребує біля 2 млн. грн., то в цілому виходить, що лише ремонт житлового фонду коштуватиме щонайменше 460 млрд. грн., що свідчить про неспроможність держави утримувати це житло, в результаті чого збереження та утримання житлового фонду потребує розроблення фінансових механізмів, зокрема залучення приватних інвестицій, кредитів банків, участі у фінансуванні органів місцевого самоврядування і в першу

чергу – власників житла. Одним із засобів поліпшення утримання та схоронності житлового фонду, ефективного використання й управління приватизованими квартирами мешканців багатоквартирних будинків є створення ОСББ, активізація створення яких сприятиме в першу чергу визначенню ефективного власника будинку, дозволить підвищити якість житлово-комунальних послуг і в результаті забезпечить схоронність житлового фонду України. Для поліпшення утримання та схоронності житлового фонду Уряд України стимулює процеси енергозбереження, тому що саме житлово-комунальний сектор нашої країни є одним із найбільших споживачів, який поглинає близько 36% паливної енергії, з яких 20 млрд. м³ (25% виробленої енергії) витрачається на опалення, вентиляцію і підігрів води, для порівняння: у металургії витрачається до 13%, в хімічній промисловості – 11% від усієї кількості спожитого газу. Біля третини від загального споживання умовного палива в Україні використовує житлово-комунальне господарство, тому в умовах зростаючих цін на основні види енергоресурсів і значної зовнішньоекономічної залежності від постачальників енергоносіїв питання поліпшення показників енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів у житлових будинках набувають особливої актуальності. Потенціал енергозбереження у житлово-комунальному господарстві за різними оцінками фахівців сягає 30 – 45%, що дозволить зменшити витрати палива приблизно вдвічі. Значні витрати палива у ЖКГ спричинені: великою енергоємністю процесів нагрівання води для потреб опалення і гарячого водопостачання; енерговитратністю системи обігрівання будинків та незадовільною якістю огорожувальних конструкцій; відсутністю системи управління споживанням теплової енергії у споживачів залежно від температури зовнішнього повітря; відсутністю обліку теплової енергії у споживачів і в котельних; втратами теплоти при її транспортуванні тепловими мережами; відсутністю

автоматичних систем регулювання вироблення теплоти в котельних та теплогенераторних; відсутністю економічних важелів у впровадженні енергозберігаючих технологій і обладнання; нескоординованістю політики та неузгодженістю тарифів на енергоносії, що спричиняє значний розрив між вимогами нормативних документів, урядових постанов і фактичним станом справ в енергозбереженні [155].

Разом із цим установлено, що основний потенціал енергозбереження зосереджено у споживача (до 45%), реалізація якого можлива за рахунок впровадження енергозберігаючих заходів на етапі споживання теплоти. Упровадження енергозберігаючих заходів і капітальний ремонт будинків вимагають достатньо великих коштів, термін окупності яких сягає від 8 до 15 років, так, наприклад, вартість повної термомодернізації житлового 5-поверхового 80-квартирного будинку становить близько 1,7 млн. грн. Реальним механізмом здійснення реформ у сфері теплопостачання та скорочення витрат енергоносіїв у житлових будинках може стати енергетичний аудит будинків, у результаті проведення якого буде проаналізовано стан будівлі й запропоновано найбільш ефективні заходи щодо енергозбереження, що сприятиме отриманню як фінансової вигоди за рахунок зменшення витрат теплоти, електроенергії, води або палива, так і організаційних (поліпшення теплового комфорту, умов життєдіяльності) та екологічних (зменшення викидів забруднюючих речовин у довкілля).

Належне утримання і збереження існуючого житлового фонду як напрям житлової політики України потребує реформування житлово-комунальної галузі, особливістю якого є монополізація управління житлом та комунальною інфраструктурою; зміна організаційно-правових форм організації ЖКГ; перерозподіл ринків послуг, повноважень щодо ЖКГ між рівнями влади; перехід на нові форми договірних відносин (оренда, концесії) та трансформація тарифної політики, відповідно до якої ціноутворення повинне здійснюватися з урахуванням ефективного

механізму ресурсозбереження підприємствами водопостачання, водовідведення та теплопостачання, що в результаті сприятиме забезпеченню отримання споживачами послуг установлених стандартів якості проживання, переходу до фінансування галузей за рахунок платежів населення з одночасним наданням житлових субсидій малозабезпеченим верствам населення.

З 1 січня 2010 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 – 2010 роки», прийнятий 11 червня 2009 року Верховною Радою України, яким затверджено Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки [158]. Основні принципи реалізації державної політики реформування житлово-комунального господарства, визначені Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки, включають: здійснення заходів щодо підвищення ефективності й надійності його функціонування, забезпечення стійкого розвитку для задоволення потреб населення та господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів. Таким чином, ефективна діяльність житлово-комунального господарства з метою належного утримання житлового фонду, поліпшення якості житлово-комунальних послуг населенню України потребує розроблення та виконання галузевих і місцевих програм модернізації та розвитку житлово-комунального господарства з урахуванням фінансових джерел їх реалізації.

У напрямі управління житловим фондом у процесі формування сучасної житлової політики пріоритетом повинна бути відповідальність власника житлового фонду за його збереження й ефективне використання. Державна політика у цьому напрямі ґрунтується на добровільності вибору

власниками житла способів управління житлом; забезпеченні конкуренції на ринку надання послуг з управління житлом; створенні правових, організаційних та економічних умов для професійного надання послуг з управління житлом, а також наданні такими особами житлово-комунальних послуг відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Визначені напрями формування сучасної житлової політики потребують у першу чергу реформування житлового законодавства з метою створення ринкових механізмів та інфраструктури ринку житла, які забезпечать громадянам державних і місцевих соціальних стандартів доступність набуття житла у власність чи користування житлом, управління ним, отримання житлово-комунальних послуг належної якості та проведення ремонту житла відповідно до їх платоспроможності, в основі якого повинний бути диференційований підхід до визначення системи житлових прав громадян-власників чи користувачів житла, яке належить до різних житлових фондів.

Таким чином, основними пріоритетами сучасної державної житлової політики є:

- розроблення, затвердження та виконання Загальнодержавної житлової програми, державних цільових і регіональних програм;
- проведення реформи житлового законодавства;
- запровадження механізму участі громадян, органів місцевого самоврядування та держави у фінансуванні будівництва доступного житла;
- запровадження державних житлових соціальних стандартів (норм і нормативів), державних соціальних житлових гарантій забезпеченості громадян житлом, а також місцевих житлових гарантій (стандартів, норм та нормативів);
- заохочення власників житла до вибору найбільш ефективних та конкурентних способів управління житловим фондом, які забезпечать його

експлуатацію та ремонт відповідно до встановлених нормативів, норм, стандартів і правил;

- формування умов для вільного, прозорого набуття права власності на земельні ділянки, призначені для житлового будівництва;
- сприяння розвитку на конкурентних засадах ринку житла;
- сприяння розвитку індивідуального будівництва житла;
- сприяння розробленню й упровадженню нових методів у житловому проектуванні, будівництві, виробництві енергозберігаючих, екологічно безпечних будівельних матеріалів та обладнання, а також їх доступності для громадян;
- стимулювання інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва, проектування й надання житлово-комунальних послуг;
- стимулювання населення до ощадливого використання енергетичних та інших невідновлюваних ресурсів, забезпечення енергетичної ефективності житлового фонду;
- захист прав споживачів, які беруть участь у фінансуванні житлового будівництва, будівництві житла, отримують або мають намір отримувати житлово-комунальні послуги, послуги з управління будинком.

Житлова політика регіону формується з урахуванням державної житлової політики та соціально-економічної політики регіону, здійснюваної на базі загальнодержавного законодавства з метою досягнення регіональних і місцевих цілей та завдань, і полягає: в сприянні розвитку будівництва комерційного, доступного та соціального житла шляхом розроблення й затвердження програм забезпечення громадян житлом, забезпечення розроблення і затвердження генерального плану й детальних планів територій та іншої містобудівної документації, розв'язання питань землекористування, створення фонду соціального житла; здійсненні реконструкції застарілого житлового фонду; в напрямі поліпшенні, схоронності та утриманні житлового фонду.

З метою будівництва доступного житла на регіональному рівні необхідно здійснити такі заходи:

1. Розроблення та оновлення Схеми планування території області і генеральних планів забудови населених пунктів регіону.

2. Визначення під час планування територій відповідних населених пунктів, земельних ділянок для будівництва доступного житла.

3. Формування реєстру об'єктів незавершеного житлового будівництва та визначення можливості й доцільності завершення їх добудови під доступне житло.

4. Створення сприятливих умов з боку органів місцевого самоврядування щодо розв'язання питань стосовно виділення земельних ділянок під забудову доступного житла, зменшення додаткових фінансових навантажень на забудовників.

5. Здійснення відбору громадян, які мають право на надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, та формування списків таких осіб.

6. Запровадження системи моніторингу щодо стану розвитку житлового будівництва, в тому числі будівництва доступного житла.

Згідно з Указом Президента України від 8 листопада 2007 року № 1077 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», відповідно до законів України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про місцеві державні адміністрації», на виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки» у Полтавській області у 2010 р. була розроблена Обласна цільова програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, метою якої було сприяння

реалізації державної житлової політики у сфері забезпечення громадян житлом на регіональному рівні, динамічному, збалансованому соціально-економічному розвитку регіону, гармонійному узгодженню інтересів та ефективній взаємодії влади, бізнесу і громадськості, залученню інвестицій у житлове будівництво.

Разом із цим правомірно відмітити необхідність розроблення на регіональному рівні відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», який набрав чинності з 01.01.2007, програми будівництва соціального житла, що сприятиме забезпеченню житлом малозахищених верств населення, відсутність якої стримує будівництво соціального житла та формування житлового фонду соціального призначення.

Таким чином, формування житлової політики України відбувається як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях відповідно до таких напрямів: розширення зведення житла шляхом будівництва нового й реконструкції існуючого житлового фонду; поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Регіональними складовими формування житлової політики є: забезпечення раціонального землекористування, спрощення процедури виділення земельних ділянок під будівництво, використання пільгового оподаткування в розрізі регіону з метою реконструкції існуючого житлового фонду, забезпечення житлом малозахищених верств населення відповідно до загальнодержавної програми.

4.2. Методичні підходи щодо формування житлової політики регіону в напрямі розвитку житлового будівництва

У зв'язку з відсутністю у науковій літературі усталених методичних підходів до формування житлової політики на регіональному рівні, автори розробили методичні рекомендації щодо формування житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва. У результаті проведених

досліджень установлено, що вони являють собою логічну послідовність, яка включає п'ять основних етапів (рис. 4.1).



Рис. 4.1. Логічна послідовність формування житлової політики на регіональному рівні в Україні в напрямі розвитку житлового будівництва

I етап. З метою визначення стану житлової політики в межах регіону та розроблення форм її реалізації доцільно на першому етапі – «Аналіз стану житлової політики в регіонах та постановка завдання щодо формування житлової політики на регіональному рівні», – використовуючи комплекс методів, основними з яких є аналітичний, економічного районування, графічний, метод багатокритеріального оцінювання, виділити критерії формування житлової політики та порівняти їх з

фактичними даними; здійснити економічне районування, ураховуючи економічне положення адміністративно-територіальних одиниць; здійснити комплексне оцінювання стану житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва по регіонах України.

Відповідно до методу багатокритеріального оцінювання авторами виділено такі показники, що характеризують стан житлової політики:

- 1) введення в експлуатацію житлових будинків за регіонами України;
- 2) щільність населення;
- 3) інвестиції в основний капітал у житлове будівництво;
- 4) кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку в міських поселеннях;
- 5) забезпеченість населення житлом;
- 6) кількість сімей та однаків, котрі одержали житло у міських поселеннях.

Ці показники позначено відповідно через $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$.

На основі цих показників, що характеризують стан житлової політики, визначаються відносні показники. Для показників, збільшення значень яких означає більш високий рівень розвитку житлового будівництва, а саме: введення в експлуатацію житлових будинків; обсяги інвестицій; забезпеченість населення житлом; кількість сімей, котрі одержали житло (це показники x_1, x_3, x_5, x_6), – відносні показники визначаються з рівності

$$y_i = \frac{x_i - x_i^{\min}}{x_i^{\max} - x_i^{\min}}, \quad (4.1)$$

де y_i – відносні показники багатокритеріальної оцінки стану житлової політики;

x_i – абсолютні показники багатокритеріальної оцінки стану житлової політики;

$x_i^{\min}$ – найменше значення показника x_i за регіонами України;

$x_i^{\max}$ – найбільше значення показника x_i за регіонами України.

Для показників, зменшення значень яких означає більш високий рівень розвитку житлового будівництва, а саме: щільність населення; кількість сімей та однаків, котрі перебували на квартирному обліку в міських поселеннях (це показники x_2 та x_4), – відносні показники визначаються з рівності

$$y_i = \frac{x_i^{\max} - x_i}{x_i^{\max} - x_i^{\min}}. \quad (4.2)$$

На основі отриманих критеріїв оцінювання стану житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва сформовано комплексний показник формування житлової політики на регіональному рівні, який визначається з рівності

$$W = \sum_{i=1}^n \alpha_i y_i, \quad (4.3)$$

де n – кількість показників, що розглядаються;

α_i – вагові коефіцієнти, які відображають різну значущість показників.

Оскільки в цій методиці всі показники прийняті рівноправними, то

$$\alpha_i = 1, \quad i = \overline{1, 6};$$

y_i – відносний показник багатокритеріального оцінювання стану житлової політики.

Отримані числові значення оцінки формування житлової політики регіонів України за запропонованими авторами показниками дають можливість визначити стан формування житлової політики з метою розроблення форм її реалізації. Загальна інтерпретація результатів оцінювання формування житлової політики наведено в табл. 4.1.

Постановка завдання щодо формування житлової політики передбачає прийняття рішень стосовно формування житлової політики, яка реалізується за умови найменших витрат з урахуванням застосування

новітніх технологій, механізмів фінансування, енергозбереження, раціонального використання земельних ресурсів.

Таблиця 4.1

Інтерпретація результатів оцінювання стану формування житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва

Бальна оцінка комплексного показника стану формування житлової політики	Характеристика стану формування житлової політики	Пропоновані форми реалізації житлової політики
$1 \leq W \leq 2$	Низький рівень формування житлової політики	Збільшення обсягів житлового будівництва
$2, 1 \leq W \leq 3$	Середній рівень формування житлової політики	Формування житлової політики з урахуванням рівня платоспроможності населення, потреби в соціальному житлі, необхідності реконструкції застарілого житлового фонду
$3, 1 \leq W \leq 4$	Високий рівень формування житлової політики	Укріплення лідируючих позицій

Житлова політика оцінюється показниками k_i , $i = \overline{1, n}$, збільшення значення яких означає вищий рівень житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва (уведення в експлуатацію житлових будинків; обсяги інвестицій; забезпеченість населення житлом; кількість сімей, котрі одержали житло), й показниками k_j , $j = \overline{n+1, r}$, зменшення значень яких означає більш високий рівень розвитку житлового будівництва (щільність населення; кількість сімей та однаків, котрі перебували на квартирному обліку в міських поселеннях). Оптимізація житлової політики полягає у виборі таких її варіантів, для яких

$$\begin{cases} k_i \rightarrow \max & i = \overline{1, n} \\ k_j \rightarrow \min & j = \overline{n+1, r} \end{cases} \quad (4.4)$$

при обмеженнях, що визначаються регіональними особливостями.

Отже, оптимальна житлова політика визначається вектором

$$\{k_1^0, k_2^0, \dots, k_n^0, k_{n+1}^0 \dots k_r^0\},$$

де k_r^0 – обчислено при розв’язанні багатокритеріальної задачі (4.4).

Для розв’язання багатокритеріальної оптимізаційної задачі (4.4) створюється загальний критерій [165]. Алгоритм етапів вищенаведеної методики правомірно представити в узагальненій формі методичних рекомендацій формування житлової політики на регіональному рівні (рис. 4.2).

II етап. На другому етапі передбачається формування житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва, яка здійснюється з урахуванням впливу економічної оцінки земельних ресурсів, що передбачає використання запропонованої методики врахування рентної складової оцінки земельних ресурсів у процесі формування житлової політики, відповідно до положень I розділу монографії.

Зазначена методика розрахунку ціни землі базується на авторському підході, згідно з яким ринок землі правомірно представити як дворівневу структуру для країн з перехідною економікою. У цьому випадку вважається, що земля із загальнодержавної власності переходить у приватну власність та набуває властивостей товару, при цьому враховано методологічну особливість ціноутворення на землю, а саме те, що ціна на землю визначається на основі отриманого доходу у формі ренти, котрий принесла ця земля за попередній період, або порівняно з аналогічними землями, тобто для такого ціноутворення необхідний певний період, в якому перебувала б земля в обороті й ураховувалася б диференціальна рента II, маємо на увазі ті затрати, що поніс орендар, отримані ним доходи та включені орендодавцем в орендну плату при здачі в оренду на наступний термін або при її продажу.

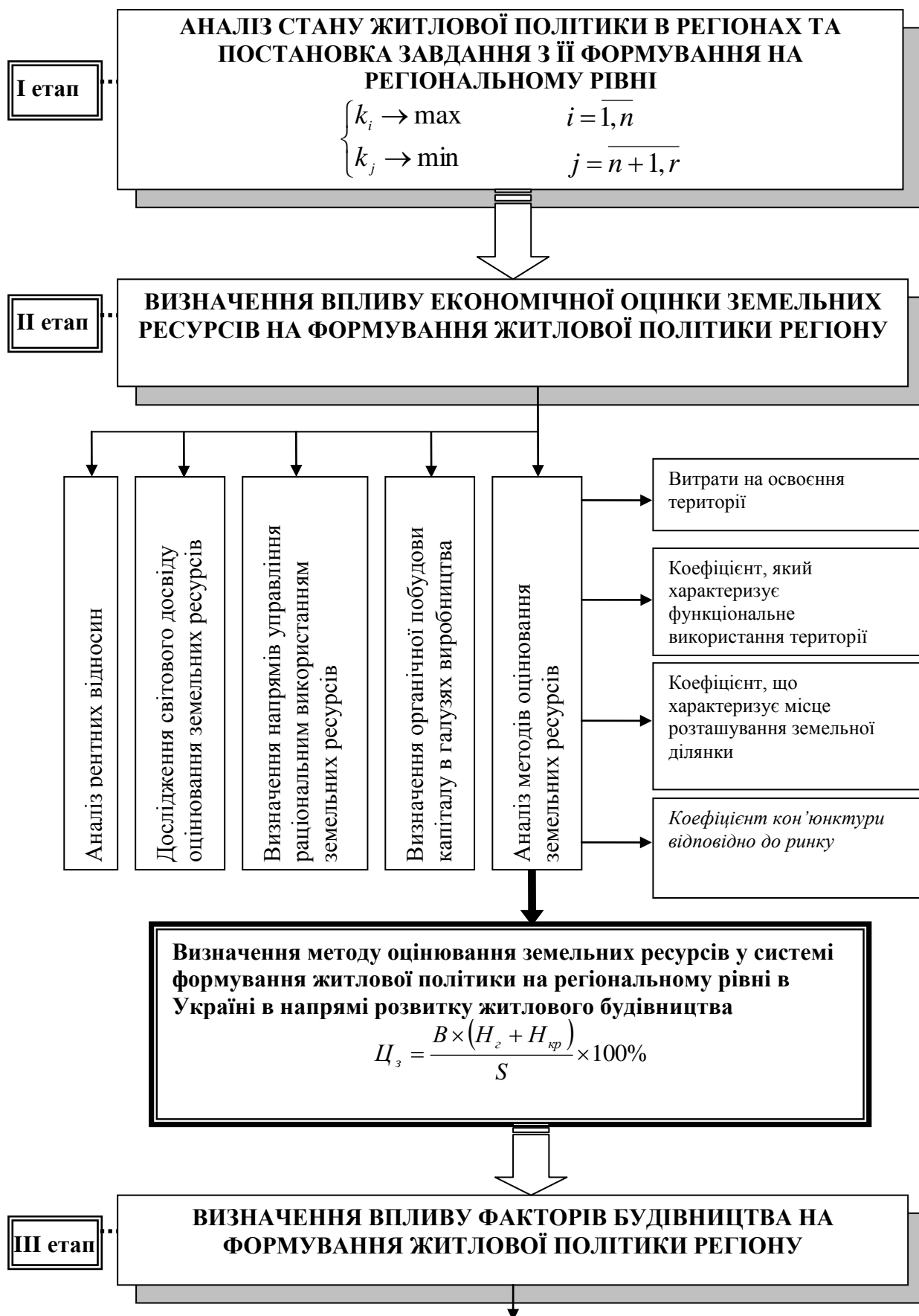


Рис. 4.2. Методичні рекомендації щодо формування житлової політики на регіональному рівні

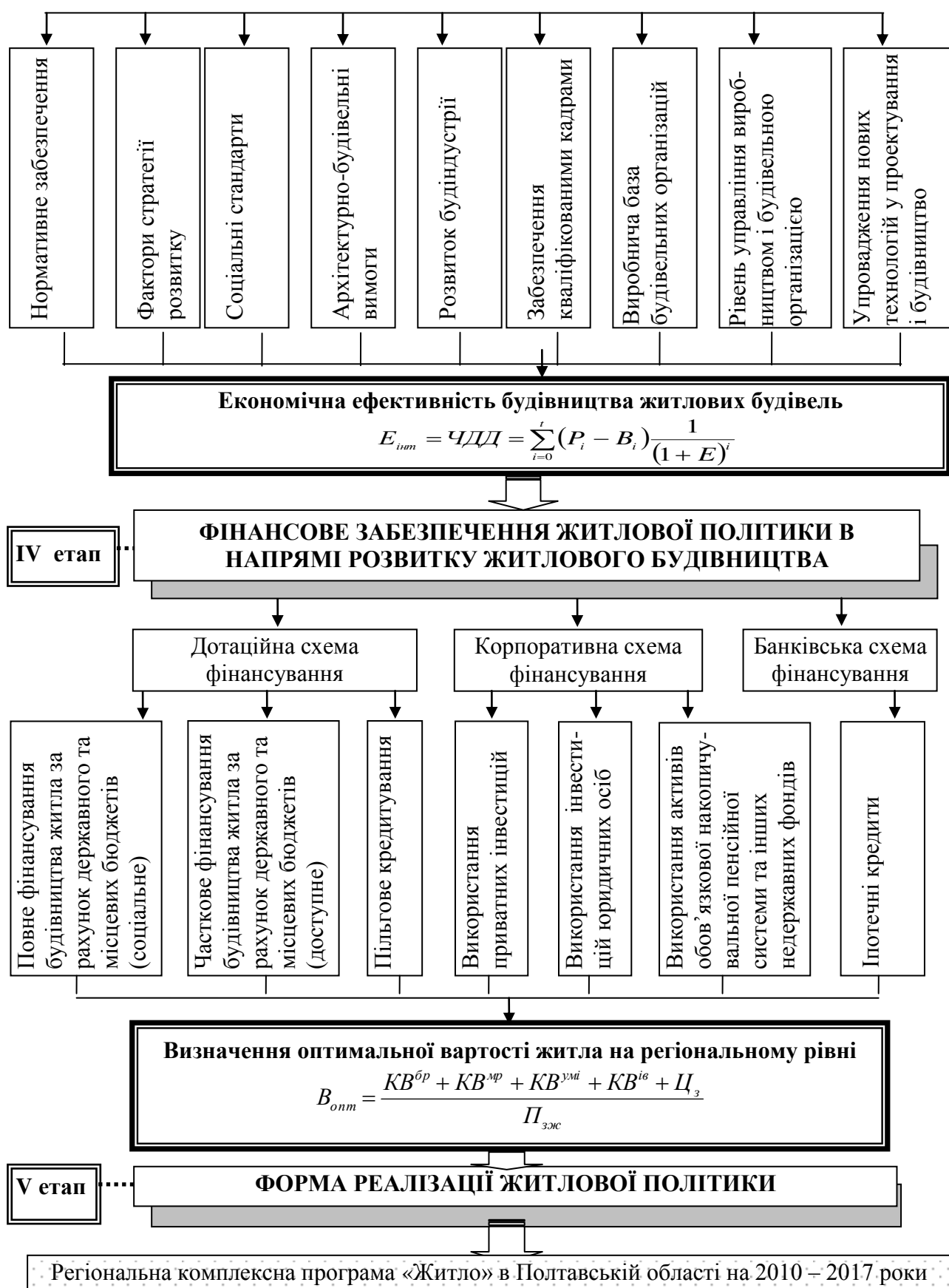


Рис. 4.2. Методичні рекомендації щодо формування житлової політики на регіональному рівні

Згідно зі світовими нормами такий термін в Україні відсутній об'єктивно, враховуючи термін реформування земельних відносин із 1991 року, тим більше, що ринку землі в Україні на початок 2012 року за його сутнісними та світовими ознаками не існує.

Другий підхід щодо визначення ціни на землю може бути застосований порівняно з аналогічними за якістю та місцем розташування земель, його доцільно застосовувати при ціноутворенні на землю в Україні, враховуючи попит і пропозицію на аукціонах оренди землі.

Таким чином, з урахуванням вищезазначеного підхід до ціноутворення на землю в Україні на початок 2012 року повинний мати як елементи загальносвітової практики стосовно ціноутворення, так і розрахунково-формульні, методологічною основою процесу розрахунку ціни землі є врахування вчення про ренту (підрозділ 1.4 монографії).

За авторським підходом, ринок землі в Україні представляється у системі двох рівнів – первинного ринку землі та вторинного: перший рівень передбачає, що за рішенням органів місцевого самоврядування земля відводиться, в цьому випадку щодо розгляду предмета дослідження в монографії, під будівництво або об'єкт підлягає приватизації із земельною ділянкою згідно з умовами приватизації, тоді розрахунок ціни землі під будівництво житла визначається формулою (1.3).

Другий рівень ринку землі – вторинний – відображає той стан, коли приватизована земля входить у ринковий обіг, тобто переходить від одного приватного власника до іншого, що передбачає розрахунок стартової ціни на аукціоні за формулою (1.4).

Запропонований порядок визначення ціни на земельні ділянки, призначені під будівництво житла, що включає два етапи та реалізується через два рівні ринку землі з урахуванням рентної складової, сприятиме підвищенню економічної ефективності використання територіальних ресурсів у процесі формування житлової політики регіону.

III етап. Цей етап передбачає на основі системного аналізу особливостей розвитку житлового будівництва, експлуатації й утримання житлового фонду, особливостей руху капіталу в будівництві, на загальнодержавному та регіональному рівнях визначення й урахування факторів впливу на процес формування житлової політики на регіональному рівні. До факторів впливу на процес формування житлової політики в регіонах доцільно віднести: нормативне забезпечення; фактори стратегії розвитку регіону; соціальні стандарти; архітектурно-будівельні вимоги; розвиток будівельної індустрії; забезпечення кваліфікованими кадрами; виробничу базу будівельних організацій; рівень управління виробництвом і будівельною організацією; упровадження новітніх технологій відповідно до її напрямів. Урахування факторів впливу на розвиток житлового будівництва дозволяє прогнозувати обсяги будівництва соціального житла відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» та доступного житла з метою створення умов щодо забезпечення громадян України житлом. Додаткового аналізу на цьому етапі методики формування житлової політики на регіональному рівні потребує визначення попиту на житло відповідно до квартирної черги за категоріями громадян з наступним визначенням шляхів розвитку житлового будівництва, а саме: стимулювання пропозиції будівництва та стимулювання платіжного попиту населення; реконструкції житлового фонду та його утримання. У межах етапу визначаються фактори впливу на розвиток житлового будівництва шляхом реконструкції існуючого житлового фонду.

Наступним кроком є визначення заходів щодо реалізації впливу факторів і ефекту від здійснення будівництва житла за рахунок зниження витрат праці, собівартості, матеріальних ресурсів, капітальних вкладень та оборотних активів, що приводить до зростання прибутку.

Порівняння різних інвестиційних проектів з метою вибору кращого з них для фінансування капітальних вкладень здійснюється з використанням економічних показників, зокрема показника чистого дисконтного доходу [4, с. 83]

$$E_{int} = ЧДД = \sum_{i=0}^t (P_i - B_i) \frac{1}{(1 + E)^i}, \quad (4.5)$$

де ЧДД – чистий дисконтний дохід;

P_i – результати, досягнуті на i -му кроці розрахунку;

B_i – витрати, у тому числі капітальні вкладення, що здійснюються на цьому ж кроці (за винятком амортизаційних відрахувань);

t – період розрахунку;

E – норма дисконту.

При виборі інвестиційного проекту будівництва доступного та соціального житла доцільно вибрати варіант за однакової економічної ефективності з найменшими витратами.

IV етап. При формуванні житлової політики на регіональному рівні на четвертому етапі передбачається фінансове забезпечення житлової політики у напрямі розвитку житлового будівництва, яке включає використання дотаційної, корпоративної та банківської схеми фінансування. Урахування фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва регіону за рахунок державного й місцевого бюджетів дозволяє прогнозувати розвиток соціального та доступного житла й визначати додаткові механізми його фінансування з урахуванням існуючих програм забезпечення населення житлом.

На цьому етапі згідно з проведеним аналізом прогнозується визначення оптимальної вартості 1 м² житла в регіоні (рис. 4.2).

Оптимальна вартість на первинному ринку житла включає запропоновані компоненти розвитку житлового будівництва, а саме земельну та виробничу складові,

$$B_{opt} = \frac{KB^{br} + KB^{mp} + KB^{umi} + KB^{iv} + C_z}{\Pi_{zж}}, \quad (4.6)$$

де B_{opt} – оптимальна вартість 1 м² житла на первинному ринку;

KB^{br} – кошторисна вартість будівельних робіт;

KB^{mp} – кошторисна вартість монтажних робіт;

KB^{umi} – кошторисна вартість устаткування, меблів, інвентарю;

KB^{iv} – кошторисна вартість інших витрат;

C_z – ціна землі під будівництво житла;

$\Pi_{zж}$ – площа загальна житлова, 1 м².

V етап. На етапі «Форма реалізації житлової політики» передбачається розроблення організаційно-нормативної форми реалізації житлової політики, якою є регіональна житлова програма. Регіональна житлова програма розробляється відповідно до законодавчої бази України, а саме Законів України «Про державні цільові програми», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України», «Про місцеві державні адміністрації», «Про місцеве самоврядування в Україні», Наказу Міністерства економіки та з питань Європейської інтеграції України «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо формування регіональних стратегій розвитку» [166 – 168].

Методичні рекомендації щодо формування житлової політики дозволяють визначати стан житлової політики в Україні та здійснювати її формування в напрямі розвитку житлового будівництва в ринкових умовах з урахуванням впливу економічної оцінки земельних ресурсів,

безпосередньо процесу будівництва та фінансового механізму його забезпечення.

Як організаційно-нормативну форму реалізації житлової політики на регіональному рівні, зокрема в Полтавській області, запропоновано розроблення регіональної комплексної програми «Житло», проект якої було розроблено та обґрунтовано в цьому дослідженні відповідно до методики формування житлової політики на регіональному рівні.

4.3. Нормативно-правове та програмне забезпечення формування житлової політики

Ключовим моментом процесу формування й реалізації житлової політики регіону є створення правових умов для здійснення такої політики через нормативно-правове та програмне забезпечення, так законодавчі акти встановлюють загальні правила формування житлової політики як на державному, так і на регіональному рівні й групуються відповідно до напрямів її реалізації: будівництво, реконструкція та утримання житла. У розрізі аналізу стану формування житлової політики регіону доцільно проаналізувати стан базового законодавства щодо її формування. Обов'язок держави щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати у власність або взяти в оренду, а громадянам, котрі потребують соціального захисту, житло надавати державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату визначено статтею 47 Конституції України [169].

Статтями 29, 71, 270, 331, 351, 377, 405, 413, 657, 1225, 1238 Цивільного кодексу України, який набрав чинності з 01.01.2004 зі змінами та доповненнями, регулюються особисті немайнові та майнові відносини у сфері житлового господарства, засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників (табл. 4.2) [72].

Таблиця 4.2

Основні положення Цивільного кодексу України, що регулюють особисті немайнові та майнові відносини в сфері житлового господарства

Стаття	Назва статті	Зміст положення
1	2	3
29	Місце проживання фізичної особи	Місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово.
71	Правочини, які здійснюють з дозволу органу опіки та піклування	1. Опікун не має права без дозволу органу опіки та піклування: 1) відмовитися від майнових прав підопічного; 2) видавати письмові зобов'язання від імені підопічного; 3) укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу чи обміну житлового будинку, квартири; 4) укладати договори щодо іншого цінного майна.
270	Види особистих немайнових прав	Відповідно до Конституції України фізична особа має право на життя, право на охорону здоров'я, право на безпечне для життя і здоров'я довкілля, право на свободу та особисту недоторканність, право на недоторканність особистого і сімейного життя, право на повагу до гідності й честі, право на таємницю листування, телефонних розмов, телеграфної та іншої кореспонденції, право на недоторканність житла, право на вільний вибір місця проживання й на свободу пересування, право на свободу літературної, художньої, наукової та технічної творчості.
331	Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва	2. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту прийняття його до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. 3. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).
657	Форма окремих видів договорів купівлі-продажу	Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Продовження таблиці 4.2

1	2	3
351	Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене	Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості.
377	Право на земельну ділянку в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на ній	До особи, котра набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).
413	Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови	1. Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. 2. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті. 3. Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу. 4. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім випадків, передбачених частиною п'ятою цієї статті. 5. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Продовження таблиці 4.2

1	2	3
1225	Спадкування права на земельну ділянку	1. Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення. 2. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності чи право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені. 3. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, необхідною для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.
405	Право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом	1. Члени сім'ї власника житла, котрі проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. 2. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла чи законом.
1238	Предмет заповідального відказу	1. Предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність чи за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить чи не входить до складу спадщини. 2. На спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме чи нерухоме майно, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування ними. Право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим чи нерухомим майном зберігає чинність у разі наступної зміни їх власника. Право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим чи нерухомим майном, одержане за заповідальним відказом, є таким, що не відчужується, не передається та не переходить до спадкоємців відказоодержувача. Право користування житловим будинком, квартирою або іншою будівлею, надане відказоодержувачеві, не є підставою для проживання у них членів його сім'ї, якщо у заповіті не зазначено інше. 3. Спадкоємець, на якого заповідачем покладено заповідальний відказ, зобов'язаний виконати його лише у межах реальної вартості майна, котре перейшло до нього, з вирахуванням частки боргів спадкодавця, що припадають на це майно. 4. Відказоодержувач має право вимоги до спадкоємця з часу відкриття спадщини.

Особливе місце щодо регулювання питання забезпечення реалізації права громадян на житло, управління житловим фондом, його утримання та збереження, правовідносини фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування у житловій сфері займає Житловий кодекс [39]. Правомірно зауважити, що Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. зі змінами не відповідає трансформаційним перетворенням в Україні, у зв'язку із чим постає гостра необхідність прийняття нового Житлового кодексу, хоча існують різні думки щодо нагальності його прийняття.

На нашу думку, саме новий Житловий кодекс повинний врегулювати: правове поле для реалізації громадянами України конституційного права на житло та запровадити державний нагляд і контроль за використанням житла та його утриманням; плату за утримання житла й житлово-комунальні послуги, відповідальність за порушення житлового законодавства, порядок вирішення житлових спорів; умови придбання приватного житла, користування житлом, реконструкції та утримання житлового фонду, приватизації й реприватизації житлових приміщень; створення умов для залучення широких мас населення до утримання житлового фонду та управління ним, що ліквідує споживацьке ставлення до житлового фонду і сприятиме його збереженню; прискорене впровадження конкуренції у сферу обслуговування житлового фонду; забезпечення можливості переходу у сферу виконання робіт та надання послуг на договірні відносини, що значно підвищить рівень захисту прав споживачів та сприятиме зниженню соціальної напруги в суспільстві. Але слід звернути увагу на те, що більшість питань, зокрема про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, про соціальне житло, про гуртожитки, про житлово-комунальні послуги врегульовано відповідними законами, тому новий Житловий кодекс повинний мати високий рівень упорядкування нормативного масиву, займати провідне місце в ієрархії

нормативно-правових актів і містити принципові норми щодо забезпечення реалізації права громадян на житло, управління житловим фондом, його утримання та збереження [39].

Правові основи приватизації житла, що знаходиться в державній власності, його подальшого використання й утримання визначені Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду», в якому зазначено, що метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні й збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин [171]. Цей Закон визначає поняття приватизації державного житлового фонду; об'єкти та способи приватизації; порядок розрахунків при приватизації квартир, будинків; порядок безоплатної передачі квартир; права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло; організація проведення приватизації та оформлення права власності; використання коштів, одержаних від приватизації; процес утримання приватизованих квартир (будинків), кімнат у гуртожитках; права власника на розпорядження приватизованою квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку; соціальний захист населення при приватизації.

Особливе місце в процесі формування житлової політики займає Концепція державної житлової політики, схвалена Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР [34], яка визначає основні напрями реалізації права громадян України на житло, акцентуючи увагу на тому, що одним із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни, важливим фактором зниження соціальної напруженості в суспільстві є спорудження, реконструкція та утримання житла. Саме ці положення є актуальними і в сучасних умовах. Щодо преамбули Концепції, то актуальним залишається обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла. Правомірно констатувати факт збільшення обсягів

житлового будівництва щорічно до 2008 р., але разом з цим і про незначний вплив цього показника на забезпеченість громадян України житлом. Прийняття законодавчих актів, зокрема Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2004 – 2010 роки» № 1869-IV від 24.06.2004; Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» № 525-V від 22.12.2006; Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV від 12.01.2006, покликані вирішувати актуальні питання житлової політики, тому, на нашу думку, потребує змін і сама Концепція державної житлової політики з урахуванням змін у соціально-економічній та політичній сферах нашої держави.

Проведений аналіз правової бази формування й реалізації житлової політики на державному рівні в напрямі розвитку житлового будівництва виявив, що на сьогоднішній день прийняття нової ідеології розвитку житлового будівництва, утримання житлового фонду та збалансованого розвитку ринкових відносин можливе на основі чітко визначених принципів, закладених у Житловий кодекс, Концепцію державної житлової політики з урахуванням існуючої законодавчої бази (табл. 4.3).

Таблиця 4.3

Правова база реалізації житлової політики на державному рівні в напрямі розвитку житлового будівництва

Період	Етапи	Нормативно-правові акти		Назва і зміст документа
1	2	3		4
1994 – 2000 рр.	Становлення	1	Розпорядження Президента України від 22.06.1994	«Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування»
		2	Розпорядження Президента України від 04.06.1996	«Про заходи щодо залучення коштів населення для будівництва житла»
		3	Указ Президента України від 14.06.1999	«Про іпотеку»

Продовження таблиці 4.3

1	2	3		4
		4	Указ Президента України від 27.06.1999 р.	«Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»
		5	Закон України від 20.04.2000 №1674- III	«Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії Київміськбуд»
		6	Закон України від 20.04.2000 № 1699- III	«Про планування та забудову території»
2001 – 2004 рр.	Розвиток	7	Закон України від 15.03.2001 № 2299-III	«Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)»
		8	Закон України від 12.07.2001 № 2664- III	«Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг»
		9	Закон України від 07.02.2002 № 3059- III	«Про генеральну схему планування території України» від 07.02.2002р.
		10	Указ Президента України від 08.08.2002	«Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку»
		11	Закон України від 05.06.2003 № 898- IV	«Про іпотеку»
		12	Закон України 09.07.2003 № 1057- IV	«Про недержавне пенсійне забезпечення»
		13	Закон України від 09.07.2003 № 1058- IV	«Про загальнообов’язкове державне пенсійне страхування»
		14	Закон України від 18.11.2003 № 1255- IV	«Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»
		15	Закон України від 19.06.2003 № 979- IV	«Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»
		16	Закон України від 19.06.2003 № 978- IV	«Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
2007 – 2011 рр.	Удосконалення	17	Закон України від 01.07.2004 № 1952- IV	«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»
		18	Постанова Кабінету Міністрів від 31.03.2004	Затверджено Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек
		19	Закон України від 12.01.2006 № 3334- IV	«Про житловий фонд соціального призначення»

Продовження таблиці 4.3

1	2	3	4	1
2007 – 2011 рр.	Удосконалення	17	Закон України від 01.07.2004 № 1952- IV	«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»
		18	Постанова Кабінету Міністрів 31.03.2004 р.	Затверджено Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек
		19	Закон України від 12.01.2006 № 3334- IV	«Про житловий фонд соціального призначення»
		20	Закон України від 22.12.2006 № 525- V	«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»
		21	Указ Президента України від 07.11.2007 № 1073/2007	«Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом»
		22	Постанова від 02.10.2010 № 805	Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільсько-господарського призначення на земельних торгах
		23	Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI	«Про регулювання містобудівної діяльності»

Таким чином, для формування житлової політики як на державному, так і на регіональному рівні в першу чергу потрібно створити законодавчу базу, тому що лише маючи чітку концепцію подальших дій у цих напрямках можливе виконання положень Конституції України в напрямі забезпечення населення житлом. Окремого аналізу з метою забезпечення населення житлом потребує програмне забезпечення, особливо державних програм забезпечення окремих категорій громадян житлом (табл. 4.4).

Таблиця 4.4

Основні державні програми забезпечення окремих категорій громадян житлом

№ з/п	Нормативні документи, якими затверджена програма	Назва програми та категорії громадян
1	2	3
1	Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 р. № 2166	Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
		органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей
2	Постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1999 № 114	Програма забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку
3	Постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 № 1089	Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки
4	Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08. 2005 р. № 742	Забезпечення житлом працівників Української академії аграрних наук у рамках Програми розвитку Національного інституту винограду і вина «Магарач» на 2006 – 2010 роки
5	Закон України від 14.03.2006 № 3522-15	Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (в рамках загальнодержавної програми подолання наслідків Чорнобильської катастрофи на 2006 – 2010 роки)
6	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2006 № 637	Забезпечення житлом депортованих кримських татар у рамках Програми розселення та облаштування депортованих кримських татар і осіб інших національностей, що повернулися на проживання в Україну, їх адаптації та інтеграції в українське суспільство на період до 2010 року
7	Постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 № 1158	Державне пільгове довгострокове кредитування індивідуальних сільських забудовників (Програма «Власний дім») та забезпечення житлом працівників освіти, культури, охорони здоров'я, працівників бюджетних установ та організацій агропромислового комплексу, які проживають у сільській місцевості, в рамках Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року
8	Постанова Кабінету Міністрів України від 10.04.2009 № 491	Забезпечення службовим житлом спеціалістів державних підприємств космічної галузі; Державної програми розвитку державних підприємств «Виробниче об'єднання Південний машинобудівний завод ім. Макарова» і «Конструкторське бюро «Південне» ім. Янгеля»

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
9	Постанова Кабінету Міністрів України від 16.12.2009 № 1364	Працівники залізничного транспорту
10	Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24.09.2010 № 365	Галузева програма розвитку житлового будівництва на 2010 – 2011 роки
11	Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249	Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки

Так, протягом останніх років житлом за державний кошт або за державної підтримки відповідно до окремих законодавчих актів, що не включені до державних програм, забезпечувалися такі категорії громадян:

- інваліди по зору та слуху (Закон України від 29.06.2004 № 1925-IV «Про внесення змін до Житлового кодексу Української РСР», розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.05.2003 № 279-р. «Про додаткові заходи щодо розв’язання проблем реабілітації інвалідів по слуху і зору та забезпечення їх соціального захисту»);
- інваліди Великої Вітчизняної війни I групи (Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»);
- учені Національної академії наук України (укази Президента України від 20.03.1998 № 207 «Про відзначення 80-річчя Національної академії наук України» і від 09.04.2002 № 315 «Про додаткові заходи щодо підтримки молодих вчених»);
- педагогічні та науково-педагогічні працівники (пільгове державне іпотечне кредитування) (Указ Президента України від 04.07.2005 №1013/2005 «Про невідкладні заходи щодо забезпечення функціонування та розвитку освіти в Україні», Закон України від 22.02.2006 №3461-IV «Про внесення зміни до статті 57 Закону України «Про освіту» щодо надання пільгових кредитів педагогічним та науково-педагогічним працівникам»);

- судді (Закон України від 15.12.1992 № 2862 «Про статус суддів», Постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2005 № 707 «Про затвердження Порядку забезпечення житлом суддів Апеляційного суду України, апеляційних і місцевих судів»);

- державні службовці (придбання житла на умовах пайової участі, державне пільгове кредитування) (Закон України «Про державну службу», Постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.2004 № 182 «Про затвердження Порядку надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків»).

Здавалося б така значна кількість державних програм повинна була б розв'язати житлову проблему в Україні, але відповідно до статистичних даних будівництво житла дозволило зменшити квартирну чергу у 2010 р. лише на 0,9% від загальної кількості сімей, які перебували в ній, що потребує окремого аналізу існуючих державних програм забезпечення окремих категорій громадян житлом, фінансового механізму їх реалізації з метою визначення перспектив подальшого використання.

Програма забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або у відставку, розроблена для розв'язання проблеми забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або у відставці, в тому числі тих, що підлягають відселенню із закритих та віддалених від населених пунктів військових містечок, та членів їх сімей, які потребують поліпшення житлових умов і надання житлових приміщень та перебувають на квартирному обліку у виконавчих органах місцевих рад. Джерелом фінансування будівництва квартир для звільнених військовослужбовців є субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на будівництво та придбання житла для військовослужбовців, учасників бойових дій в Афганістані та воєнних конфліктів у зарубіжних країнах, членів сімей

військовослужбовців, що загинули під час виконання ними службових обов'язків, а також для військовослужбовців, звільнених у запас або відставку за станом здоров'я, віком, вислугою років та у зв'язку зі скороченням штатів, які перебувають на квартирному обліку за місцем проживання. Такі джерела фінансування, як кошти інвесторів, кошти від випуску та реалізації житлових сертифікатів (облігацій), кошти неприбуткових організацій (благодійних фондів), особисті кошти звільнених військовослужбовців, кошти, отримані від реалізації військової техніки та об'єктів незавершеного будівництва, державні довгострокові й пільгові кредити, кошти, передбачені регіональними програмами індивідуального житлового будівництва на селі, та кошти інших джерел на розв'язання проблеми забезпечення житлом звільнених військовослужбовців за аналізований період, не залучалися через відсутність відповідної нормативно-правової бази. Основні завдання Програми забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, наведені на рис. 4.3.

Програма ґрунтується на прогнозних розрахунках, в основу яких покладено статистичні дані про чисельність звільнених військовослужбовців, потребу в загальній площі житла, а також обсяги бюджетних коштів та інших джерел фінансування, розрахункову загальну площу однієї квартири 62,5 м².

Загальна очікувана кількість звільнених військовослужбовців, яких необхідно забезпечити житлом у 2005 – 2014 роках, становить 24,4 тис. сімей, а розрахункова потреба в загальній площі житла становить близько 1,5 млн. м². Для реалізації заходів Програми необхідно було близько 3,6 млрд. грн. з розрахунку середньорегіональної вартості спорудження 1 м² житла, визначеної Держбудом на 1 січня 2004 р., з урахуванням прогнозного щорічного збільшення вартості 1 м² загальної площі житла орієнтовно на 9,8% у 2006 – 2010 рр. та 4,9% у 2011 – 2014 р.



Рис. 4.3. Основні завдання Програми «Забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку»

Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок таких джерел: коштів державного бюджету; коштів, отриманих від стягнення заборгованості з підприємств; кредитних ресурсів та інвестиційних коштів; власних коштів звільнених військовослужбовців; інших джерел, не заборонених законодавством. У 2010 і 2011 рр. на придбання та будівництво житла для військових було виділено по 200 млн. грн., що дозволило отримати більше двох тисяч квартир щороку.

Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників за Програмою «Власний дім» здійснюється з метою підтримки сільського працівника, вона передбачає надання пільгових кредитів для індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості за рахунок регіонального Фонду

підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (рис. 4.4). Виконання Регіональної житлової програми «Власний дім», ключовими положеннями якої було визначено встановлення відсоткової ставки за користування кредитом – 3% річних (у гривнях), та звільнення від сплати відсотків за користування кредитом за наявності у позичальника на момент укладення угоди трьох і більше неповнолітніх дітей, на Полтавщині здійснює Обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, яким за десять років було надано кредитну підтримку 1414 сім'ям в сумі 21 млн. 257 тис. грн., у тому числі на газифікацію садиб – 512 кредитів у сумі 1 млн. 523 тис. грн.



Рис. 4.4. Основні завдання програми «Власний дім»

У 2008 році Полтавська обласна рада затвердила цільову Програму «Власний дім», яка була розрахована на період до 2011 року і передбачала за

фінансової підтримки фонду добудувати та реконструювати 330 будинків, придбати на вторинному ринку 460 будинків, газифікувати 900 садиб, провести водопостачання 320 садиб, що потребувало наявності фінансових ресурсів в сумі 29,5 млн. грн., у тому числі за рахунок державного бюджету – 16,5 млн. грн., місцевих бюджетів та нетрадиційних джерел фінансування – 13 млн. грн.

За допомогою Програми «Власний дім» на Полтавщині у 2008 р. надано 287 кредитів, з них 82 – на добудову, 58 – на придбання, 147 – на газифікацію та водогін; уведено в дію 78 будинків загальною площею 6268 м².

7 грудня 2011 р. Полтавська обласна рада прийняла Програму індивідуального будівництва житла на селі «Власний дім» на 2012 – 2016 рр. загальною вартістю 61 млн. грн., у тому числі 14,96 млн. грн. передбачається виділити з обласного бюджету; у її межах планується збудувати та реконструювати понад 400 будинків загальною площею 30 м², придбати на вторинному ринку 280 будинків, провести газ і водопостачання до 1,5 тис. садиб, що дозволить поліпшити житлові умови до 2017 року двох тисяч сімей у сільській місцевості.

У межах Програми видаватимуть пільгові кредити на придбання незавершеного будівництва та готового житла терміном до 20 років (молодим сім'ям – терміном до 30 років) з урахуванням права першочерговості забудовникам для завершення раніше розпочатого індивідуального житлового будівництва; молодим фахівцям, які поїхали працювати в сільську місцевість, працівникам бюджетної сфери та ін.

Сума кредиту визначається фондом з урахуванням платоспроможності позичальника й не може перевищувати кошторисної вартості індивідуального житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями, а також граничного розміру кредиту в сумі 50 тис. грн. для

добудування будинку та 100 тис. грн. для спорудження нового житлового будинку [170].

Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки спрямована на створення додаткових умов з метою забезпечення житлом молоді, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва для молодих сімей та одиноких молодих громадян у Полтавському регіоні. Програма розроблена відповідно до розпорядження Президента України від 06.10.1999 «Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва», Указу Президента України від 29.03.2001 № 221 «Про додаткові заходи з реалізації державної молодіжної політики», Постанови Кабінету Міністрів України від 02.06.2000 № 885 «Про організацію житлового кредитування населення України» та на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки. Згідно зі змістом зазначених нормативних актів, реалізація державної молодіжної політики визнається одним з головних напрямів діяльності органів державної виконавчої влади (рис. 4.3), складовою частиною якої є регіональна молодіжна житлова політика, покликана не тільки поліпшити умови життя молоді в Полтавському регіоні, але й сприяти появі позитивних тенденцій у динаміці змін демографічної ситуації, створити умови для всебічного розвитку особистості, шляхом довготермінового кредитування молодіжного житлового будівництва повинна сприяти соціальному розвитку молоді, допомагати молодим людям розв'язувати нагальні побутові проблеми, створювати та зміцнювати молоді сім'ї. Нинішній етап розвитку Програми пільгового молодіжного кредитування характеризується тим, що потребує значного збільшення обсягів її фінансування, тому важливим моментом має стати активне залучення коштів з місцевого бюджету, а також із позабюджетних джерел фінансування (підприємств усіх форм власності, недержавних організацій та установ, які мають змогу витрачати власні кошти на заохочування

молодих громадян – своїх працівників через надання їм премій, субсидій чи бонусів на оплату перших внесків, виплату відсотків за користування позиками або на часткове погашення кредитних зобов'язань перед фондом). Основні завдання і напрями Програми реалізуються у тісній взаємодії органів виконавчої влади та місцевого самоврядування Полтавського регіону: Полтавського регіонального управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», АТ ХК «Київміськбуд» та інших компаній будівельників. Метою Програми є реалізація державної молодіжної політики в частині розв'язання житлової проблеми шляхом створення сприятливих умов для розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування. Основні завдання Програми наведено на рис. 4.5.

Для досягнення поставлених завдань у рамках Програми має бути забезпечене виконання таких напрямів:

- поліпшення умов проживання населення у будинках перших масових серій, збудованих у 60 – 70 роках минулого століття, зменшення витрат енергоресурсів для експлуатації житлового фонду;
- динамічний розвиток первинного ринку житла і створення ефективних фінансових механізмів, які забезпечують економічну доступність будь-якого житла для молодих громадян з достатнім платоспроможним рівнем, підтримка незаможних молодих громадян, у тому числі молодих спеціалістів, у поліпшенні житлових умов;
- забезпечення житлом окремих категорій громадян за рахунок коштів субвенцій державного бюджету відповідно до обсягу державних зобов'язань у найбільш економічно ефективній формі.

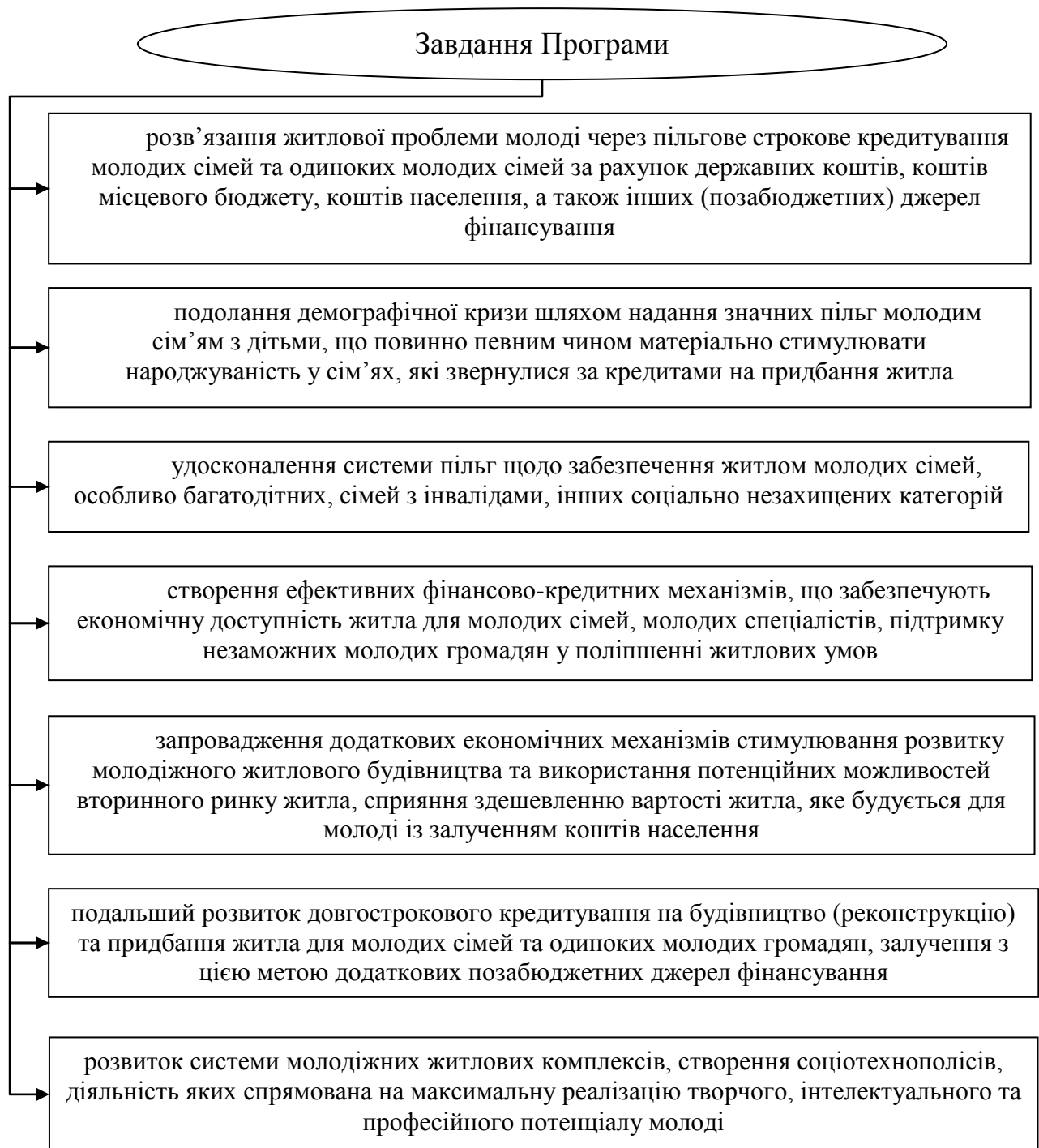


Рис. 4.5. Основні завдання Програми «Забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки»

Реалізація завдань, окреслених Програмою, відбувається за допомогою таких механізмів забезпечення молоді житлом:

- шляхом надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;

- шляхом надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам.

Джерелами фінансування є: кошти державного бюджету в обсязі пропорційно передбачених коштів місцевого бюджету; кошти місцевого бюджету; кошти забудовників та інвесторів; кошти громадян, які беруть участі у проєкті; інші кошти, не заборонені чинним законодавством.

Обсяг фінансування заходів Програми:

- за рахунок коштів державного бюджету встановлюється законом про державний бюджет на відповідний рік з обов'язковим урахуванням принципу пропорційності суми виділених на поточний рік на ці цілі коштів з місцевого бюджету;

- за рахунок коштів місцевого бюджету – встановлюється відповідними рішеннями органів місцевого самоврядування в обсягах згідно з Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки. Фінансування Програми передбачається здійснювати також за рахунок позабюджетних джерел фінансування й коштів спеціальних фондів відповідних бюджетів, у тому числі акумульованих за рахунок повернених раніше наданих пільгових довгострокових кредитів на будівництво (реконструкцію) та придбання житла для молодих сімей і саодиноких молодих громадян.

У 2010 році за Програмою «Пільговий молодіжний кредит» у Полтавській області гроші на будівництво житла отримали 12 сімей, за Програмою «Пільговий молодіжний кредит за рахунок статутного капіталу фонду» – 6 сімей та за Програмою «Доступне житло» – 51 сім'я. За останні десять років у Полтавській області пільговий кредит молодим сім'ям на

будівництво житла було надано близько 500 сім'ям. Станом на 1.07.2011 у списку на отримання житла були ще 372 особи [171].

Таким чином, аналіз державних програм забезпечення окремих категорій житлом свідчить про різну мету, механізм фінансування, процедуру його отримання.

Аналізуючи ситуацію щодо будівництва житла за існуючими програмами в Полтавському регіоні правомірно констатувати, що Полтавщина стала першою ластівкою будівництва доступного житла у 2007 році: це житловий будинок (І черга) по вул. Петровського, 29 в селі Щербані Полтавського району. За 2008 – 2009 рр. збудовано два житлових будинки за міською Програмою «Доступне житло», в яких 181 квартиру отримали черговики, що перебували на квартирному обліку при виконавчому комітеті Полтавської міської ради.

Згідно з Указом Президента України від 8 листопада 2007 року № 1077 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», відповідно до законів України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про місцеві державні адміністрації», на виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки» розроблено Обласну цільову Програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, фінансування якої здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, інших джерел, у тому числі власних коштів громадян: держава фінансує 30% вартості доступного житла відповідно до установлених норм (не більш як 21 м² загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 м² на сім'ю), а громадянин сплачує відповідно до цих норм 70% вартості доступного житла, яка визначається як вартість будівництва 1 м² загальної

площі доступного житла в регіоні згідно з проектно-кошторисною документацією, що відповідає державним будівельним нормам.

За Програмою будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки у Полтавській області уже отримали житло 58 сімей. У цілому на цей напрям з Державного бюджету України у 2011 р. було виділено 100 млн. грн., які освоєно у повному обсязі, що свідчить про реальний попит на доступне житло, у результаті чого за рахунок коштів громадян та наданої їм державної підтримки 792 сім'ї змогли таким чином забезпечити себе житлом, а у будівельну галузь було залучено понад 335 млн. грн., що дозволило прискорити добудову 27-ми житлових будинків, разом із цим у 2012 році заплановано добудувати та ввести в експлуатацію 23 об'єкти шляхом спільного фінансування за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету (30% вартості доступного житла відповідно до норм) і коштів громадянина (70% вартості доступного житла) [172].

Ураховуючи наявність уже діючих житлових програм, суттєві розбіжності закладених фінансово-інвестиційних механізмів їх реалізації, а також з метою забезпечення координації діяльності центральних, місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування, запропоновано для реалізації житлової політики регіону подальшу роботу здійснювати в межах Обласної цільової Програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, яке буде споруджуватися за державної підтримки (виходячи з можливостей державного та місцевого бюджету) за такими напрямками:

- доступне житло, що може бути побудоване (придбане) за рахунок коштів державної підтримки й власних коштів громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов;
- житло, побудоване за рахунок бюджетних коштів (насамперед – службове);

- житло, побудоване (придбане) за рахунок пільгового довгострокового кредитування.

Упровадження Обласної цільової Програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки дозволило оптимізувати шляхи та засоби організаційного забезпечення будівництва (придбання) житла в регіоні, концентрувати матеріальні та фінансові ресурси на його будівництво, що дасть змогу: забезпечити житлом 7295 сімей шляхом будівництва 455,9 тис. м² його загальної площі; упровадити новий фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки, спрямований на забезпечення максимальної ефективності використання державних коштів; побудувати службове житло для тих категорій громадян, котрі мають право на користування таким житлом; створити умови для стабільної роботи підприємств будівельної галузі, збереження робочих місць.

Таким чином, формування житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва потребує якісно нових підходів до збільшення його обсягів з урахуванням зведення доступного й соціального житла. Будівництво доступного житла за рахунок існуючих програм сприятиме розв'язанню житлових проблем населення, поліпшенню демографічної ситуації, дасть змогу забезпечити житлом молоді сім'ї та одиноких молодих громадян. Крім того, за умови належного фінансування будівництва шляхом об'єднання зусиль різних державних і місцевих програм забезпечення житлом молоді, військових, інших соціально незахищених верств населення існує можливість здешевлення вартості будівництва, ефективного здійснення контролю за використання бюджетних коштів та своєчасного введення об'єктів в експлуатацію. Актуальним питанням при формуванні житлової політики регіону залишається будівництво соціального житла, яке в першу чергу стримується невизначеністю державних органів влади в розв'язанні вирішення ряду питань щодо його нормативно-правового й програмного

забезпечення, запровадження організаційно-фінансового механізму його будівництва.

4.4. Стратегічні пріоритети розвитку ЖКГ Полтавського регіону

З метою відновлення економічного зростання й модернізації економіки країни, підвищення добробуту українських громадян Програмою економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» визначено стратегічні перетворення за п'ятьма напрямками, одним із яких є модернізація базових секторів економіки шляхом усунення усталених структурних проблем в енергетичній, вугільній, нафтогазовій галузях і ЖКГ, перехід від дотацій до самоокупності виробництва й соціальних послуг.

Необхідність реформування житлово-комунального господарства викликана критичною кількістю проблем галузі: критичний фінансовий стан підприємств ЖКГ, який ускладнюється зростанням заборгованості населення перед ними; застаріла система управління експлуатацією житла є неефективною; критичний стан основних фондів (наприклад, частка водопровідно-каналізаційних мереж, що перебувають в аварійному стані, складає 36,4%); невідповідність якості житлово-комунальних послуг потребам споживачів і технічним стандартам (наприклад, у понад 260 населених пунктах питна вода не відповідає вимогам стандарту якості) [173]. Метою реформи ЖКГ є підвищення якості житлово-комунальних послуг для всіх верств населення, а також забезпечення бездотаційності цього сектора, що потребує поетапного розв'язання зазначеної кількості існуючих проблем: підготовка та приведення тарифів до економічно обґрунтованого рівня (до кінця 2010 р.); планомірне впровадження нової тарифної політики щодо житлово-комунальних послуг (до кінця 2012 р.); технічне переоснащення ЖКГ (до кінця 2014 р.).

Відповідно до Національної Програми економічних реформ на Полтавщині прийнято Обласну Програму економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Успішна Полтавщина – заможна територіальна громада. Будуємо разом», яка визначає стратегію розвитку економічних реформ Полтавської області на 2010 – 2014 роки та охоплює набір стратегічних перетворень, метою якої є створення дієвої системи управління фінансовими ресурсами, раціональне використання природно-ресурсного та трудового потенціалу регіону для стійкого економічного зростання Полтавського регіону, що в результаті сприятиме забезпеченню соціальних стандартів громадян [174].

Пріоритетами створення конкурентоспроможної моделі економіки Полтавського регіону є динамічний розвиток базових галузей виробництва (промисловості, сільського господарства й будівництва), розвиток житлово-комунального господарства та модернізація транспортної інфраструктури, активізація інноваційно-інвестиційної діяльності й формування ефективного фінансового сектора, реалізація заходів щодо енергозбереження, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва та інфраструктури його підтримки, розвиток міжнародної інтеграції й економічної співпраці, оцінювання ефективності реформування яких здійснюється за визначеними критеріями або індикаторами успішності: макроекономічні показники та соціальні стандарти, що дозволяють відстежувати стан розвитку регіону.

Визначення пріоритетів розвитку ЖКГ відбувається з урахуванням регіональних особливостей його функціонування, вони характеризуються перш за все станом житлового фонду та ефективністю дії всієї системи інститутів управління з конкретизацією заходів щодо їх реалізації на рівні регіонів, адміністративних районів, населених пунктів з урахуванням світового досвіду господарювання в цій сфері. Основні стратегічні завдання розвитку ЖКГ Полтавської області знайшли відображення у

Стратегії розвитку Полтавської області до 2015 року [6], в якій метою розвитку ЖКГ регіону на довгострокову перспективу було визначено підвищення рівня та якості надання житлово-комунальних послуг населенню згідно із сучасними засадами організації регіонального середовища життєдіяльності населення, зорієнтованого на забезпечення належних передумов для ведення здорового способу життя. До основних стратегічних пріоритетів розвитку ЖКГ Полтавського регіону, спрямованих на реалізацію поставленої мети віднесено: забезпечення стабільної роботи об'єктів житлово-комунального господарства, підвищення рівня і якості послуг, реалізація принципів самоокупності; формування нової системи управління житлово-комунальним господарством (запровадження нових інститутів управління житловим фондом), технічне переоснащення житлово-комунального господарства; розвиток комунальної інфраструктури; виведення з експлуатації застарілого житлового фонду. Обмеженнями в реалізації вищезазначених завдань у першу чергу є недосконала тарифна та енергозберігаюча політика; залежність функціонування ЖКГ від рівня збалансованості національного ринку енергоносіїв і процесів ціноутворення на природний газ, що призводить до зниження якості надання послуг із централізованого опалення, гарячого водопостачання; недосконалість правового забезпечення функціонування цієї сфери та політична нестабільність. Так, станом на 01.01.2011, незважаючи на рівень розрахунків населення Полтавщини за воду і водовідведення 100,1%, за теплову енергію – 99,9%, загальна кредиторська заборгованість підприємств, які виробляють і надають ці послуги, склала 137,4 млн. грн., що на 65 млн. грн. більше, ніж на початок 2010 року, у тому числі за спожиту електроенергію борг – 22 млн., за природний газ – 77,7 млн. грн.

Невпинне зростання цін на енергоносії, складова котрих у собівартості житлово-комунальних послуг доходить до 80%,

невідповідність тарифів витратам на виробництво послуг є головними причинами збитковості підприємств водоканалу і теплоенергетики, без усунення яких розвиток ЖКГ неможливий. Разом із цим для запровадження сучасних енергозберігаючих технологій, зниження втрат води й тепла шляхом заміни водогонів і тепломереж, реконструкції каналізаційних колекторів необхідні значні фінансові ресурси, які у підприємств ЖКГ, які працюють збитково, відсутні [175].

Стан справ у галузі свідчить, що альтернативи підвищенню цін і тарифів на енергоносії та відповідно вартості послуг ЖКГ немає, проте така необхідність може бути адекватно сприйнята й визнана населенням лише за умови одночасного суттєвого підвищення якості надання комунальних послуг, ефективності управління сектором, використання матеріальних і фінансових ресурсів. Стратегічними пріоритетами розвитку ЖКГ Полтавського регіону на рівні адміністративних районів є: поліпшення водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергозбереження, утилізація твердих побутових відходів; інвентаризація й обстеження системи водопостачання та водовідведення; передача інженерних споруд у комунальну власність; газифікація сільських населених пунктів, перехід житлово-комунального господарства на альтернативні види палива; переведення на індивідуальне опалення багатоквартирних будинків; оптимізація схем опалення сільських населених пунктів; оснащення об'єктів житлово-комунального господарства і наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води й теплової енергії; упровадження заходів щодо енергозбереження; енергозберігаючих технологій у будівництві; інвентаризація об'єктів незавершеного будівництва з метою визначення їх подальшого використання; створення умов для залучення інвестицій для будівництва; розроблення проектно-планувальної документації на забудову населених пунктів району.

Розв'язання поставлених завдань на рівні адміністративних районів ускладнюється невідповідністю значної частини житлового фонду сільських населених пунктів елементарним санітарним умовам; низьким рівнем комфортності; низькою платоспроможністю населення; високою вартістю кредитних ресурсів на житло; зростанням цін на будівельні матеріали; високим рівнем зносу житлового фонду та водо-, тепло-, газомереж; зростанням собівартості послуг під впливом інфляційних процесів.

На виконання Обласної Програми економічних реформ на 2010 – 2014 р., згідно з визначеними завданнями, у Полтавській області розпочато реформування системи міського теплозабезпечення за підтримки проекту USAID. Протягом 2010 р. реалізовувався пілотний проект «Упровадження використання альтернативних (місцевих) видів палива у комунальному тепловому господарстві м. Миргорода», розроблено проектно-кошторисну документацію на спорудження котельні, яка як паливо використовує біомасу, що дозволить зменшити витрати міського бюджету на оплату послуг з постачання теплової енергії та гарячої води. Крім того, до Мінрегіонбуду подано на розгляд пілотні проекти, спрямовані на економію паливно-енергетичних ресурсів у містах Полтава, Кременчук, Комсомольськ, загальною вартістю понад 17 млн. грн. [176].

Із 2011 року в Полтавській області розпочато другий етап реалізації реформ, головна увага була спрямована на реформування пріоритетних сфер та напрямів розвитку: затверджено ряд регіональних програм: Обласна Програма «Питна вода Полтавщини» на 2011 – 2020 роки, Регіональна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства області на 2011 – 2014 роки, Програма соціального розвитку сільських населених пунктів Полтавської області на 2011 рік, Програма будівництва, реконструкції та модернізації об'єктів інфраструктури Полтавської області до 2015 року» [177].

Реформування житлово-комунальної сфери Полтавської області у 2011 р. передбачає збільшення кількості ОСББ, зменшення енерговитратності виробництва житлово-комунальних послуг, технічне переоснащення підприємств житлово-комунального господарства, впровадження роздільного збору твердих побутових відходів, що потребує ефективного державного регулювання цієї сфери та водночас розвитку ринкових відносин з урахуванням впливу соціальної складової, формування повноцінного регіонального ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням меж адміністративно-територіальної одиниці. Стратегія розвитку ЖКГ регіону повинна враховувати сегментацію ринку за видами послуг та охопленням території, оцінювання конкурентного середовища й кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг, рівня його монополізації, ранжування адміністративних районів і населених пунктів за станом житлового та комунального господарства, виявлення напрямів поліпшення ефективності функціонування господарства, що можуть бути досягнуті у результаті посилення ролі приватного підприємництва у наданні житлово-комунальних послуг, що дозволить розподілити межі відповідальності за розвиток ЖКГ, визначити доцільні механізми залучення та підтримки розвитку малого й середнього бізнесу в цій сфері, форми партнерської взаємодії між державними, регіональними органами влади та приватними підприємствами [6, с. 36 – 40].

Одним із головних напрямів реформування житлово-комунального господарства й альтернативною формою утримання житла є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. У Полтавській області в рамках реалізації Програми реформування житлового господарства станом на 01.01.2011 відмічено позитивну динаміку зареєстрованих ОСББ (рис. 4.6).

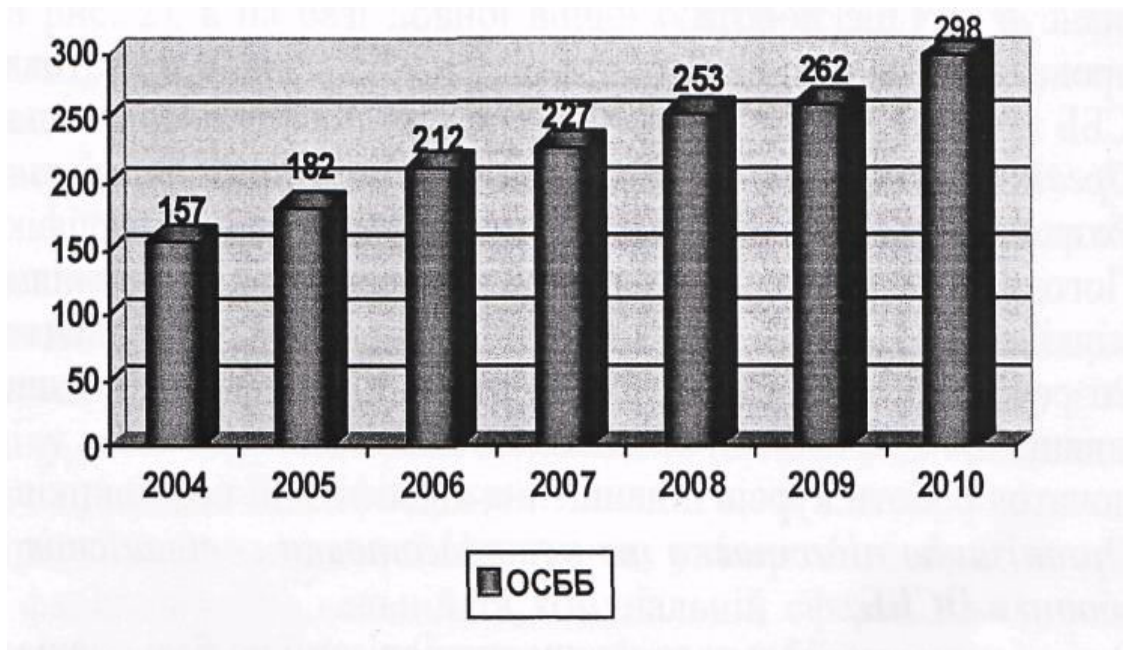


Рис. 4.6. Динаміка зареєстрованих ОСББ у Полтавській області

Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку й прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами й виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Однією з головних причин і проблем, що стримували розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Полтавській області до 01.01.2011, була відсутність системи кваліфікованої професійної підготовки для керівників ОСББ – управителів (менеджерів) житлового будинку (менеджерів – управлінців комунальної нерухомості або менеджерів у галузі управління житловим господарством), що потребувало розроблення пілотної обласної програми підготовки висококваліфікованих кадрів для ОСББ – управителів (менеджерів) житлових будинків для Полтавської області й України, яка, ставши організаційною основою,

дозволила б в умовах створення та формування ефективного функціонування ОСББ підвищити рівень управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг. Система програмних заходів передбачає розв'язання таких завдань: визначення потреб у фахівцях – управителях (менеджерах) житлового будинку на ринку комунальних послуг; формування системи комплексної підготовки фахівців сфери ОСББ та їх інформаційно-консультаційну підтримку; удосконалення системи управління житловим фондом ОСББ; забезпечення фінансової підтримки на підготовку й перепідготовку фахівців сфери ОСББ; створення банку даних потреб і наявних фахівців – управителів житлових будинків; підтримка функціональної сумісності та єднання інтересів з програмою реформування житлового господарства в Полтавській області у напрямі розв'язання завдань щодо оновлення та вдосконалення житлового комплексу в умовах збалансованого розвитку області. У зв'язку із цим робочою групою науковців Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка було розроблено програму організації підготовки в університеті фахівців для ОСББ, яка передбачає поетапний план організації підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців для ОСББ, сприятиме підготовці спеціалістів з метою поліпшення ефективності створення й функціонування ОСББ.

Разом із цим за умов створення ОСББ на основі застарілого житлового фонду гостро постає питання в першу чергу здійснення капітального ремонту окремих конструктивних елементів будинків, особливо покрівлі, фасадів, внутрішньобудинкових мереж водо-, теплопостачання та водовідведення, які внаслідок тривалої експлуатації перебувають, як правило, у незадовільному технічному стані, ситуація ускладнюється ще й незначними фінансовими можливостями його мешканців – зазвичай пенсіонерів, що потребує розроблення кредитно-

фінансових механізмів підтримки підприємств, які функціонують на ринку житлово-комунальних послуг, забезпечення залучення всіх можливих джерел, що включають: власні фінансові ресурси підприємств ЖКГ (частина реінвестованого прибутку, податкові пільги, кошти споживачів у вигляді інвестиційної складової в тарифах на житлово-комунальні послуги); залучені фінансово-інвестиційні ресурси (кошти держбюджету, кошти регіональних і місцевих бюджетів, кошти фондів підтримки підприємництва, кошти та кредитні інвестиції й гарантії фондів, банківські кредити, іноземні інвестиції, спонсорські та благодійні внески тощо).

Таким чином, визначення стратегічних пріоритетів ЖКГ України та її регіонів вимагає глибокого вивчення реального стану як житлового фонду, механізмів його утримання й управління, так і оцінювання стану та напрямів розвитку комунальної інфраструктури, визначення цілей і напрямів його розвитку з метою формування регіональної політики та запровадження комплексного механізму її реалізації. Із цією метою, ураховуючи вищенаведене, принципово важливим є коректне визначення пріоритетів та послідовності реалізації завдань щодо реформування ЖКГ, що в першу чергу потребує реалізації державної політики за такими напрямами: послідовна демонополізація ЖКГ, створення конкурентного середовища і ринку послуг, реструктуризація підприємств та організацій цього сектора, залучення приватних підприємств до обслуговування житлового фонду; формування науково й економічно обґрунтованих механізмів визначення вартості житлово-комунальних послуг на підставі конкурентних ринкових механізмів і сучасної системи стандартів якості, економічних механізмів заохочення енергозбереження, залучення до регулювання тарифів на комунальні послуги незалежних регуляторних органів; посилення можливостей впливу та відповідальності за становище в галузі ЖКГ місцевих органів влади на ґрунті збільшення рівня їх фінансової самостійності й диверсифікації джерел фінансування; надання державної та муніципальної

фінансової підтримки процесу модернізації житлово-комунального комплексу на основі сучасних технологій і матеріалів; поетапний перехід на прямі договірні відносини між споживачами та постачальниками комунальних послуг і формування відповідних інституційних структур; розроблення нормативно-правової та методичної бази для забезпечення конкуренції між виконавцями за право надання житлово-комунальних послуг; забезпечення безперебійної роботи системи житлових субсидій з метою мінімізації втрат сектора ЖКГ унаслідок недостатньої платоспроможності споживачів в умовах зростання тарифів; упровадження системного моніторингу органами місцевого самоврядування технічного стану житлового фонду й об'єктів інженерної інфраструктури житлово-комунального комплексу, впровадження систем обліку й регулювання споживання ресурсів (води, газу, енергії) на рівні житлового будинку; поширення страхових механізмів захисту житла та складових комунальної інфраструктури з можливістю термінового отримання коштів у разі виникнення ситуацій, що вимагають невідкладного рішення; цілеспрямоване здійснення ефективної енергоощадної політики, спрямованої на зменшення витрат і втрат енергоносіїв у житлово-комунальному господарстві; запровадження дієвих механізмів реалізації державою контролюючих функцій у сфері ЖКГ, зокрема гарантування захисту прав споживачів житлово-комунальних послуг та відповідності цих послуг єдиним державним стандартам якості, регулювання діяльності природних монополій у сфері ЖКГ, забезпечення дотримання соціальних та екологічних стандартів у діяльності комунальної сфери [178].

Список літератури

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.: ил.
2. Асаул, А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко. – 2-ге вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
3. Горлач, Н. Ю. Ринок житлової нерухомості у м. Львові: чи можливий «обвал» цін? / Н. Ю. Горлач, В. В. Дурицький // Регіональна економіка. – 2007. – № 2 (44). – С. 236 – 243.
4. Рогожин, П. С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К.: Видавничий дім «Скарби», 2001. – 448 с.
5. Давимука, С. А. Ринок житлової нерухомості на Львівщині: динаміка розвитку / С. А. Давимука, І. І. Дутка, В. В. Дурицький // Регіональна економіка. – 2002. – № 1. – С. 46 – 56.
6. Онищенко, В. О. Стратегія розвитку Полтавської області на період до 2015 р. / В. О. Онищенко, О. В. Комеліна, В. М. Поліщук. – Полтава: ПолтНТУ, 2006. – 163 с.
7. Онищенко, В. О. Формування соціальної житлової політики / В. О. Онищенко, Т. М. Завора // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – Вып. 82. Серия: экономические науки / Харьковская национальная академия городского хозяйства. – К.: Техніка. – 2008. – С. 184 – 188.
8. Менеджмент організацій: навч. посіб. / [за ред. В. В. Гришка, В. О. Онищенко]. – Полтава: Полтав. літератор, 2007. – 416 с.
9. Заяць, Т. А. Сучасна регіональна соціально-економічна політика держави: теорія, методологія, практика / Т. А. Заяць, С. І. Бандур, І. В. Терон. – К.: РВПС України НАН України, ТОВ «ПРИНТ ЕКСПРЕС», 2002. – 250 с.
10. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 219 с.

11. Завора, Т. М. Реалізація житлової політики України на регіональному рівні / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2006. – Вип. 217, Т. II. – С. 417–426.
12. Завора, Т. М. Засоби реалізації житлової політики України на регіональному рівні / Т. М. Завора // Сучасний стан та проблеми інноваційного розвитку держави: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. Луцьк, 3 – 5 верес. 2006 р. – Луцьк: Волин. держ. ун-т ім. Лесі Українки, 2006. – С. 287 – 288.
13. Завора, Т. М. Світовий досвід формування житлової політики / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2007. – Вип. 223, Т. III. – С. 747 – 756.
14. Карлова, О. А. Іпотека як елемент соціально-ринкової житлової політики / О. А. Карлова, І. В. Жинжикова // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – К., 2001. – Вип. 34 Сер. Экономические науки. – С. 182 – 184.
15. Кравченко, В. Житлова проблема – оголений нерв суспільства / В. Кравченко // Дзеркало тижня. – 2002. – № 36 (411).
16. Лукьянченко, А. А. Жилищная политика в Украине: правовой и экономический аспекты / НАН Украины.; Ин-т экон.-прав. исслед. / А. А. Лукьянченко. – Донецк: Юго-Восток, 2002. – 33 с.
17. Срібний, В. І. Житлова політика в країнах з ринковими відносинами / В. І. Срібний // Актуальні проблеми міжнародних відносин: зб. наук. пр. КНУ – К., 2005. – Вип. 52, Ч. 2. – С. 94 – 97.
18. Левіт, Л. Г. Порівняльна ефективність інвестицій у житлове будівництво за формами власності / Л. Г. Левіт // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – Вип. 48, Серия: эконом. науки / ХГАГХ. – К.: Техніка, 2003. – С. 67 – 72.
19. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике / Л. Лазарова // Экономист. – 2005. – № 10. – С. 72 – 78.
20. Манцевич, Ю. М. Житло: проблеми та перспективи: наукове видання / Ю. М. Манцевич. – К.: Профі, 2004. – 360 с.

21. Онищук, Г. І. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду / Г. І. Онищук, В. Г. Марочко, Л. М. Максимова // Реконструкція житла. – 2005. – Вип. 6. – С. 4 – 9.
22. Фінансово-економічні пріоритети формування інноваційної моделі розвитку регіонів: [колективна монографія / за ред. В. О. Онищенко]; В. О. Онищенко, Л. О. Птащенко, Т. М. Завора, І. Б. Чичкало-Кондрацька та ін. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – 295 с.
23. Бубенко, П. Т. Перспективи інноваційного розвитку регіону / П. Т. Бубенко // Інновації: проблеми науки і практики: монографія. – Х., 2006. – С. 134 – 155.
24. Квартирне питання [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.rb.com.ua/ukr/marketing/tendency/8234/>.
25. Герасимчук, З. В. Регіональна політика сталого розвитку: методологія формування, механізм реалізації / З. В. Герасимчук. – Луцьк: Надстир'я, 2001. – 528 с.
26. Дубіщев, В. П. Методичне забезпечення ціноутворення на земельні ресурси під будівництво житла в населених пунктах в системі формування житлової політики регіону / В. П. Дубіщев, Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2008. – Вип. 237, Т. VI. – С. 1480 – 1487.
27. Кухленко, О. Можливі моделі приватизації підрозділів будівельного комплексу / О. Кухленко // Економіка України. – 2005. – № 1. – С. 42 – 47.
28. Дубіщев, В. П. Соціальні засади житлової політики України з урахуванням досвіду регіонів Європи / В. П. Дубіщев, Т. М. Завора // Науковий вісник / Одес. держ. екон. ун-т, Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – О., 2007. – № 10. – С. 3 – 13.
29. Пила, В. І. Регіони України: соціально-економічна динаміка, проблеми та перспективи розвитку / В. І. Пила, О. С. Чмир, О. А. Гарасюк // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – № 6 (61). – С. 114 – 124.

30. Шутенко, Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л. Н. Шутенко. – Х.: Майдан, 2002. – 1054 с.
31. Стратегическое управление строительных предприятий на основе системы сбалансированных показателей организационно-технологических решений по созданию продукции капитального строительства / [В. И. Торкатюк, Н. П. Пан, А. Г. Соболев и др.]. – Науковий вісник будівництва. – Харків: ХДТУБА, ХОТБ АБУ, 2003. – № 21. – С. 190 – 201.
32. Шевчук, О. І. Особливості формування регіональної політики житлового будівництва: дис. канд. наук: 08.00.05 / О. І. Шевчук– К., 2009.
33. Проект Закону «Про основні засади державної житлової політики» № 4676 від 18.06.2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.info-gkh.com.ua/archives/3424>.
34. Про Концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України № 254/95-ВР від 30.06.1995 // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 7. – С. 200.
35. Житлове законодавство України. – К.: Істина, 2006. – 320 с.
36. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч. 2. – 131 с.
37. Господарський Кодекс України. – Х.: ПП «ІГВІНІ», 2006. – 232 с.
38. Статистичний щорічник України за 2010 рік / Державна служба статистики України; ред. О. Г. Осауленко. – К.: ТОВ «Август Трейд», 2011. – 559 с.
39. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10>.
40. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» №3334-IV від 12.01.2006 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 5. – Ст. 208.
41. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005. – Київ, 2005. – 35 с.

42. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов / Л. В. Канторович. – М.: Изд-во АН СССР, 1959. – 344 с.
43. Канторович, Л. В. Оптимальные решения в экономике / Л. В. Канторович, А. Б. Горстко. – М.: Наука, 1972. – 231 с. – Библиогр.: с. 230 – 231.
44. Теория воспроизводства и накопления: – пер. с польск. О. Ланге / под ред. В. С. Немчинова. – М.: Изд-во иностр. лит., 1963. – 141 с.
45. Комплексное региональное планирование и прогнозирование / [Н.П. Федоренко [и др.]; отв. ред. Н.П. Федоренко]; АН СССР; Центр экон.-мат. ин-т. – М.: Наука, 1989. – 157 с.
46. Россия: уроки прошлого и лики будущего / Н. П. Федоренко. – М.: Экономика, 2001. – 489 с. – (Рос. академики об экономике).
47. Горлачук, В. В. Управління землекористуванням в умовах переходу до ринкової економіки / В. В. Горлачук // Зб. наук. пр. Миколаїв. держ. гуманіт. ун-ту ім. П. Могили. – Сер. «Економічні науки». – Миколаїв, 2005. – С.16 – 25.
48. Кабакова, С. И. Экономические методы управления рациональным использованием ресурсов при развитии городов / С. И. Кабакова // Плата за ресурсы при развитии городов. – М.: Стройиздат, 1988. – С. 4 – 22.
49. Жилище – 2000: в 3-х ч. Ч. 1. Архитектурно-градостроительные проблемы / [сост. Р. Х. Исеева; под ред. Е. П. Федорова]. – М.: Стройиздат, 1988. – 120 с.
50. Гофман, К. Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики: вопросы теории и методологии / К. Г. Гофман. – М.: Наука, 1977. – 236 с.
51. Бронштейн, М. Л. Земля и хозрасчетные отношения / М. Л. Бронштейн. – М.: Колос, 1978. – 168 с.
52. Карнаухова, Е. С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли. Вопросы методологии и опыт исследования / Е. С. Карнаухова. – М.: Экономика, 1977. – 256 с.

53. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наукове видання / [Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха]. – К.: Профі, 2002. – 258 с.
54. Завора, Т. М. Земельні ресурси у системі забезпечення житлової політики на регіональному рівні / Т. М. Завора // Економіка і регіон: наук вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2007. – № 1(12). – С. 25 – 28.
55. Михасюк, І. Р. Земельний кадастр і диференціальна рента / І. Р. Михасюк, М. М. Маланчук. – Л.: Вид-во Львів. держ. ун-ту, 1971. – 225 с.
56. Панченко, І. В. Территория, территориальные ресурсы: пути упорядочения терминологии / И. В. Панченко // География и природ. ресурсы. – 1989. – № 2. – С.167 – 172.
57. Панченко, І. В. Комплексная оценка территорий при размещении строительства / И. В. Панченко, В. К. Смоляга. – К.: Будивельник, 1991. – 144 с. – Библиогр.: с. 141 – 143.
58. Оцінка земель: навчальний посібник / [М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький, О. Я. Микула та ін.]. – Л.: Новий світ – 2000, 2006. – 308 с.
59. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / [за ред. М. Г. Ступеня]. – Л.: Апріорі, 2003. – 341с.
60. Маркс, К. Капитал: Критика политической экономии / К. Маркс // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. – [2-е изд.]. – Т.25, Ч. II. – 551 с.
61. Маркс, К. Теории прибавочной стоимости / К. Маркс // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. – [2-е изд.]. – Т. 26, Ч. II. – 703 с.
62. Закон України «Про оцінку земель» №1378- IV від 11.12.2003 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 1. – Ст. 1.
63. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>.
64. Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 213 від 23.03.1995 – 1

електрон. опт. диск (CD-ROM) ; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Мб RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP. – Назва з титул. екрана.

65. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України №1531 від 11.10.2002 р. // Офіційний вісник України. – 2002. – № 42. – Ст. 1941.

66. Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка: підручник / [за ред. С. І. Дорогунцова]. – К.: КНЕУ, 2005. – 988 с. – Бібліогр.: с. 974 – 978.

67. Про концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Верховної Ради України № 1359-XIV від 24.12.1999 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 1. – Ст. 6.

68. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» № 3059-III від 07.02.2002 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 30. – Ст. 204.

69. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» № 1952-IV від 01.07.2004 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

70. Знайомтесь: Закон України «Про Державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://gurt.org.ua/articles/11058/>.

71. Податковий кодекс [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

72. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>.

73. Закон України «Про планування і забудову територій» № 1699-III від 20.04.2000 // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.

74. Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII від 16.11.1992 // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 52. – Ст. 683 (із змінами).

75. Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» № 1775 – III від 01.06.2000 (із змінами) [Електронний ресурс]. – 1 електрон.

опт. диск (CD-ROM) ; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CDROM Windows 98/2000/NT/XP. – Назва з титул. екрана.

76. Про порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова КМУ № 15 від 12.01.93 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=15-93-%EF>.

77. Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру: постанова КМУ № 1355 від 02.12.1997 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1355-97-%EF>.

78. Закон України «Про порядок ведення державного земельного кадастру» (із змінами від 21.06.2004) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=427-2004-%EF>.

79. Положення про проведення конкурсів на визначення інвестора на забудову та умови надання земельних ділянок у м. Полтава: розпорядження Полтавського міськвиконкому від 30.07.2003 № 596-р.

80. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nau.kiev.ua/index.php?page=hotline&file=357991-17022011-0.txt&code=3038-17>.

81. Федеральный Закон «О внесении изменений в статью 8 Закона Российской Федерации «О плате за землю» № 116-ФЗ от 08.08.2004 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://wbase.duma.gov.ru>.

82. Спільне засідання колегії Міністерства праці та соціальної політики України та Донецької облдержадміністрації [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.donoda.gov.ua/main/ua/news/detail/12573.htm>.

83. Грачев, И. Д. В Госдуму внесен проект Закона «О строительно-сберегательных кассах» [Электронный ресурс] / И. Д. Грачев. – Режим доступа: <http://www.grachev.ru/newstext/news/id/722886.html>.

84. Гайдучський, П. Локомотив економічного зростання / П. Гайдучський // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 246.

85. Звіт про участь у роботі семінару «Спільні стандарти в Європейському земельному праві та кадастрі на прикладі Федеральної Республіки Німеччина» 23 лют. – 2 берез. 2002 р. [Електронний ресурс]. – 1 електрон. опт. диск (CDROM); 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP.– Назва з титул. екрана.
86. Мартенссон, Х. Податки в Швеції [Електронний ресурс] / Х. Мартенссон, К. Машкевич. – Режим доступу: <http://www.geomatika.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter202.html>.
87. Мартиненко, Н. Житлова політика, як вона є [Електронний ресурс] / Н. Мартиненко. – Режим доступу: <http://epravda.com.ua/news/2006/12/1/51281.htm>.
88. Завора, Т. М. Управління раціональним використанням територіальних ресурсів / Т. М. Завора // Удосконалення обліку, аудиту й аналізу господарської діяльності: зб. тез міжвуз. студ. наук. конф.; Полтава, 18 – 19 трав. 2006 р. – Полтава: ПолтНТУ, 2006. – С. 34 – 36.
89. Завора, Т. М. Концептуальні засади розвитку житлового будівництва в Україні / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2010. – Вип. 264, Т. VIII. – С. 1968 – 1977.
90. Завора, Т. М. Науково-практичні аспекти розвитку житлового будівництва в Україні / Т. М. Завора // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – № 25-С1 – С. 248 – 252.
91. Завора, Т. М. Антикризове регулювання розвитку житлового будівництва / Т. М. Завора, О. О. Лебеденко // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – № 1(24). – С. 28 – 32.
92. Аналіз стану та зауваження щодо виконання Україною положень статті 30 Європейської соціальної хартії (переглянутої) [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://commongoal.org.ua/uk/2010-04-06-18-15-19/cochart/34-news.html>
93. Завора, Т. М. Соціальні аспекти формування житлової політики / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2009. – Вип. 247, Т. V. – С. 1170 – 1176.

94. Облрада вперше прийняла комплексну програму соцахисту інвалідів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mlsp.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=88341&cat_id=41296.
95. Євтух, А. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / А. Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
96. Про затвердження Концепції Галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010 – 2011 роки: наказ Мінрегіонбуду №236 від 25.06.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.40471.0>.
97. Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки: Постанова Кабінету Міністрів України № 1089 від 29.07.2002 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 31. – Ст. 1480.
98. Питання інвестування житлового будівництва для військовослужбовців та членів їх сімей: Постанова Кабінету Міністрів України №1909 від 18.10.1999 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 42. – Ст. 2089.
99. Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» № 400-ХІІ від 17.10.1990 // Відомості Верховної Ради України. – 1990. – № 45. – Ст. 602.
100. Закон Української Радянської Соціалістичної Республіки «Про статус та соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» // ВВР Української Радянської Соціалістичної Республіки. – 1991. – № 16. – Ст.200
101. Андрущенко, І. Закони на сторожі нашого добробуту [Електронний ресурс] / І. Андрущенко. – Режим доступу: <http://www.ukraine-invest.com.ua/UKR/Articles/onguard.htm>.
102. Проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитного ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=9960002.

103. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч.1. – 173 с.
104. Технологія фінансування будівництва житла за рахунок коштів населення, залучених до ФФБ (досвід АКБ «Аркада») // Фінансовий ринок України . – 2006. – № 1. – С. 7 – 12.
105. До Європи нам далеко...показала іпотека [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.net.ua/2006/09/15/do-evropi-nam-daleko> E2%80%A6-pokazala ipoteka/.
106. Статистичний щорічник Полтавської області за 2010 рік / Головне управління статистики у Полтавській області; ред. Л. М. Безхлібняк. – Полтава: Полтавський літератор, 2011. – 408 с.
107. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 28. – Ст. 1362.
108. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» № 979-IV від 19.06.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 30. – Ст. 1526.
109. «Стан і перспективи розвитку молодіжного житлового будівництва в Україні»: парламентські слухання 15 березня 2006 року: [Електронний ресурс]. – електрон. опт. диск (CD-ROM); 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP. – Назва з титул. екрана.
110. Історія створення та розвитку Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/history.php>
111. Довженко, Г. Соціотехнополіси для молоді / Г. Довженко // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 89.
112. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим

- громадянам на будівництво житла: Постанова Кабінету Міністрів України № 853 від 04.06.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 23. – Ст. 1065.
113. Будівництво в Україні [Електронний ресурс]. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM); 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP.– Назва з титул. екрана.
114. Поляченко, В. А. Квартира по-київськи, або «что нам стоит дом построить»: розмова з президентом холдингової компанії «Київміськбуд» / В. А. Поляченко; провели З. Вишнеvsька, Н. Масvsька // Дзеркало тижня. – 2003. – 15 – 21 лют. (№ 6). – С.12.
115. Паливода, К. В. Основні цілі та завдання експерименту в житловому будівництві на базі ХК «Київміськбуд» / К. В. Паливода // Наукові праці / Науково-дослідний фін. ін-т. – К., 2002. – Вип. 2 (17). – С. 36 – 41.
116. Закон України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»» № 1674-III від 20.04.2000 // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 32. – Ст. 254.
117. Гусев, Ю. Ипотечная зарядка / Ю. Гусев // Бизнес. – 2006. – № 21 (696).
118. Козлов, С. Історія і еволюція застави нерухомості як передумови українського іпотечного ринку [Електронний ресурс] / С. Козлов. – Режим доступу: <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1706/>.
119. Ипотека в Украине [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ipoteka.net.ua.
120. Кто даст кредит на «вторичку» с авансом 20%: обзор рынка ипотечного кредитования физлиц на 1 мая 2011 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ProstbankKonsalting.ua.
121. Банкіри затвердили стандарти іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.ictv.com.ua / content / publications / economic](http://www.ictv.com.ua/content/publications/economic).
122. Манжос, С. Б. Проблеми і перспективи розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні / С. Б. Манжос, О. М. Дахно // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2011. – № 30 (спецвипуск). – С. 86 – 92.

123. Закон України «Про іпотечні облігації» № 3273-IV від 22.12.2005 // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 16. – Ст. 134.
124. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 30. – Ст. 1525.
125. Перспективи розвитку іпотечних облігацій в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrbanks.info/interview/Perspektivi-rozvitku-potechnih-oblgaci-v-Ukran.html>.
126. Самсоненко, Л. Інвестори відстоюють права на конкуренцію / Л. Самсоненко // Урядовий кур'єр. – 2005. – № 229.
127. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 25.12.2008 // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – Ст. 257.
128. Жилищная экономика: пер. с англ. / Под ред. Г. Поляковского. – М.: Дело, 1966. – 224 с.
129. Онищенко, В. О. Роль страхових компаній у забезпеченні сталого розвитку регіонального іпотечного ринку / В. О. Онищенко // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2011. – № 29. – С. 3 – 8.
130. Чернявский, А. Д. Антикризисное управление.: учеб. пособ. / А. Д. Чернявский. – К.: МАУП, 2000. – 208 с
131. Фінанси підприємств: підручник / [А. М. Поддєрьогін, Л. Д. Буряк, Г. Г. Нам та ін.]; за ред. А. М. Поддєрьогіна. – 3-тє вид., перероб. та доп. – К.: КНЕУ, 2000. – 460 с.
132. Тянь, Р. Б. Сучасний стан будівельного ринку України і заходи щодо його стабілізації в умовах світової фінансової кризи / Р. Б. Тянь, М. Ф. Іванов, І. В. Грищенко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5, № 2. – С. 107 – 112.

133. Завора, Т. М. Антикризове регулювання розвитку житлового будівництва / Т. М. Завора, О. О. Лебеденко // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – № 1(24). – С. 28 – 32.
134. Василенко, В. О. Антикризове управління підприємством: [навч. посіб.] / В. О. Василенко. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 504 с.
135. Шершньова, З. Є. Антикризове управління підприємством: [навч. посіб.] / З. Є. Шершньова, С. В. Оборська. – К.: КНЕУ, 2004. – 196 с.
136. Скібіцький, О. М. Антикризоровий менеджмент: [навч. посіб.] / О. М. Скібіцький. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 568 с.
137. Лігоненко, Л. О. Антикризове управління підприємством: [підручник] / Л. О. Лігоненко. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2005. – 824 с.
138. Крамаренко, В. І. Управління персоналом фірми: [навч. посіб.] / В. І. Крамаренко. – К.: ЦУЛ, 2003. – 272 с.
139. Шарова, С.В. Проблеми інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу / С.В. Шарова // Економічний простір. – 2009. – № 23/1. – С. 223 – 226.
140. Короткова, Э. М. Антикризисное управление: [учебник] / Э. М. Короткова. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 432 с.
141. Кошкин, В. И. Антикризисное управление: [учебник] / В.И. Кошкин. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 512 с.
142. Скакун, В. А. Оптимізація фінансових потоків при аутсорсингу бізнес-процесів у будівництві / В. А. Скакун // Економічний простір. – 2009. – № 22/1. – С. 204 – 208.
143. Крутик, А. Б. Антикризисный менеджмент: [учебник] / А. Б. Крутик, А. И. Муравьев. – С-П.: Питер, 2001. – 432 с.
144. Хіт, Роберт. Кризовий менеджмент для керівників/ Р. Хіт / пер. з англ. – К.: Наук. думка, 2002. – 566 с.
145. Чернявский, А. Д. Антикризисное управление: [учебное пособие] / А. Д. Чернявский – К.: МАУП, 2000. – 208 с.

146. Райзберг, Б. Г. Антикризисное управление – основа оздоровления предприятия / Б. Г. Райзберг, Н. С. Костецкий, Е. О. Янковский // Экономист. – 2000. – № 10. – С. 31 – 37.
147. Чайковская, Н. З. Создание антикризисной команды (в реструктуризации) / Н. З. Чайковская, В. Г. Катков // Управление персоналом. – 2000. – № 3. – С. 61 – 63.
148. Сєвка, В. Г. Послідовність розробки стратегії антикризового регулювання будівельною галуззю / В. Г. Сєвка., Н. Б. Паліга // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – № 1. – С. 41 – 45.
149. Завора, Т. М. Концептуальні засади розвитку житлового будівництва в Україні / Т. М. Завора // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. / Дніпропетр. нац. ун-т. – Д., 2010. – Вип. 264, Т. VIII. – С. 1968 – 1977.
150. Соціально-демографічна характеристика домогосподарств України у 2011 р. (за даними вибірових обстежень умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.twirpx.com/file/547187/>.
151. Єдиний класифікатор житлових будинків, залежно від якості та наявного інженерного обладнання: додаток до наказу Держбуду України від 30.09.1998 № 215 [Електронний ресурс]. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM); 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP.– Назва з титул. екрана.
152. Неурядова Програма масового оновлення та збереження житлового фонду в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://sevonovlennja.com.ua/index/nepravitelstvennaja_programma_na_ukrainskom_jazyke/0-42.
153. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч.1. – 175 с.
154. Кредісов, А. І. Історія вчень менеджменту: підручник для вищих навчальних закладів / А. І. Кредісов. – Київ: «Знання України», 2001. – 300 с.

155. Матеріали міжнародного семінару «ОСББ – пріоритетний напрямок реалізації програми реформування житлово-комунального господарства України», 3 серпня 2010 р. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – 56 с.
156. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-16>.
157. Завора, Т. М. Особливості бухгалтерського обліку в ОСББ в період їх становлення в регіонах України / Т. М. Завора // Науковий вісник / Одес. держ. екон. ун-т, Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – О., 2009. – № 11 (89). – С. 70 – 80.
158. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки» № 1869-IV від 24.06.2004 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 46. – Ст. 512 (із змінами).
159. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III із змінами від 29.11.2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=2866-14>.
160. Зв'язок МінЖКГ з регіонами: від виконавчої вертикалі до угод про співпрацю з органами місцевого самоврядування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjkg.gov.ua/index.php?id=642>.
161. Мінрегіон: ЖЕО себе вичерпали, альтернатива – ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/uk/publish/article/80685;jsessionid=48921260C393B7329608FCCBB871015A>.
162. Роботу на місцях по впровадженню реформи житлово-комунального господарства необхідно посилити, 16 березня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/uk/publish/article/80586;jsessionid=B0212911BA79CC1DCAB819C803AD15CF>.

163. Колегія Мінжитлокомунгоспу «Кращі практики створення і діяльності ОСББ та керуючих компаній» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.osbbua.org/2010/10/632/>.
164. Нарада, присвячена виконанню завдань Загальнодержавної програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства у 2010 році та завданням на 2011 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/uk/publish/article/80586;jsessionid=B0212911BA79CC1DCAB819C803AD15CF>.
165. Кігель, В. Р. Математичні методи ринкової економіки: навч. посіб. / В. Р. Кігель. – К.: Кондор, 2003. – 158 с.
166. Закон України «Про державні цільові програми» № 1621-IV від 18.03.2004 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 14. – С. 956.
167. Закон України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» // Відомості Верховної Ради. – 2000. – № 25. – С. 195.
168. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо формування регіональних стратегій розвитку: наказ Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України № 224 від 29.07.2002 // Закон і бізнес. – 2002. – № 28.
169. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
170. На Полтавщині затвердили програму індивідуального житлобудівництва на селі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://grebenka.com/news/2011-12-09-565>.
171. Як отримати молодій родині житло в Полтаві [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kolo.poltava.ua/2011/07/13/yak-otrimati-molodij-rodini-zhitlo-v-poltavi/>.

172. Доступне житло: поширювати досвід – завдання влади [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://oblrada.pl.ua/index.php/sesii/1712-dostupne-zhitlo-poshirjuvati-dosvid--zavdannja-vladi>.
173. Національна програма економічних реформ на 2010 – 2014 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.president.gov.ua/docs/Programa_reform_FINAL_1.pdf.
174. Обласна програма економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Успішна Полтавщина – заможна територіальна громада. Будуємо разом» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.adm-pl.gov.ua>.
175. Що очікує ЖКГ: реформи чи «латання дір»? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: file://localhost/C:/Documents%20and%20Settings/Адміністратор/Робочий%20стол/Що%20очікує%20ЖКГ_%20реформи%20чи%20«латання%20дір»_%20-%20Н
176. Будь-які досягнення в економічній сфері мають сенс, якщо вони трансформуються в якість життя людей / Олена Адамович [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.adm-pl.gov.ua/main/news3/detail/859.htm>.
177. Комітет економічних реформ підсумував зроблене за рік, 21.12.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://poltavanews.com.ua/news/economics/komitet-ekonomichnix-reform-pidsumuvav-zroblene-za-rik.aspx>.
178. Щодо основних пріоритетів реформування житлово-комунального господарства України на сучасному етапі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/juli/26.htm>.

Додаток А

Районування м. Полтава для грошової оцінки земель

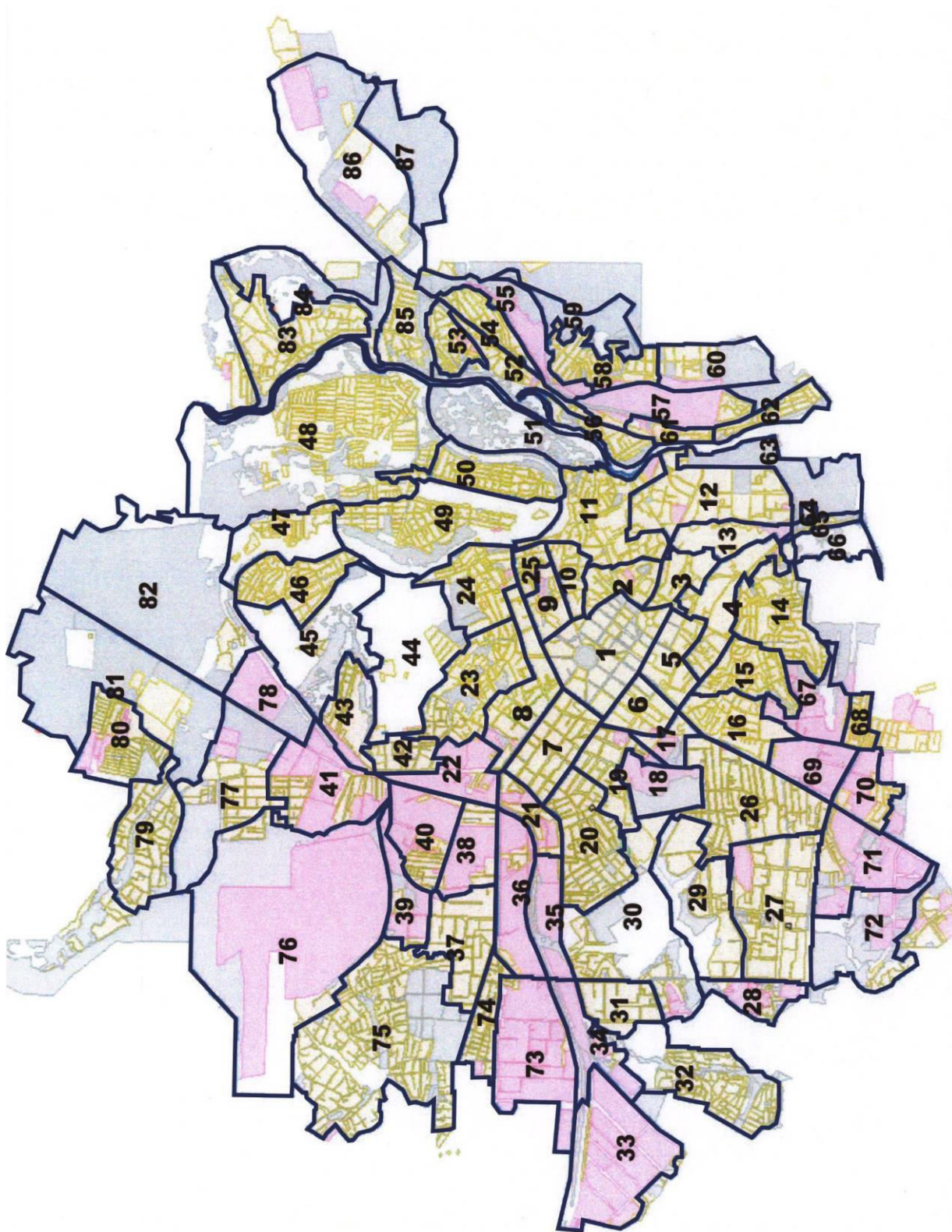


Рис. А.1 Оціночні райони м. Полтави

Таблиця А.1

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у
розрізі економіко-планувальних зон (гривень за 1 м²)

Номер зони	Кф=1	Номер зони	Кф=1
1	195,64	45	89,36
2	171,18	46	84,66
3	144,85	47	79,00
4	131,69	48	75,24
5	178,72	49	82,78
6	190,0	50	77,12
7	171,18	51	80,88
8	172,12	52	87,48
9	154,26	53	96,88
10	140,15	54	86,54
11	111,93	55	69,60
12	149,55	56	104,40
13	126,03	57	79,94
14	86,54	58	81,82
15	97,82	59	72,42
16	123,21	60	74,30
17	136,39	61	112,87
18	102,52	62	82,78
19	126,97	63	84,66
20	109,11	64	110,99
21	122,27	65	94,06
22	114,75	66	71,48
23	107,23	67	76,18
24	79,94	68	91,24
25	102,52	69	113,81
26	125,09	70	105,34
27	127,91	71	91,24
28	101,58	72	91,24
29	122,27	73	98,76
30	97,82	74	105,34
31	134,51	75	82,78
32	84,66	76	62,08
33	81,82	77	80,88
34	83,72	78	83,72
35	82,78	79	79,00
36	99,70	80	77,12
37	120,39	81	75,24
38	112,87	82	83,72
39	95,94	83	76,18
40	92,18	84	71,48
41	81,82	85	85,60
42	108,17	86	64,90
43	84,66	87	63,96
44	89,36		

Додаток Б

Алгоритм переведення прибудинкової території у власність ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – юридична особа, створена власниками квартир та приміщень будинку для спільного управління й утримання та для спільного використання земельного майна.

1. **Ознайомитися** з даними Державного земельного кадастру для з'ясування власника та користувача земельної ділянки, на якій знаходиться будинок.

2. **Замовити** технічний звіт щодо встановлення зовнішніх меж земельної ділянки, яку ОСББ планує оформити у власність для обслуговування багатоквартирного будинку, в землевпорядній організації, що має ліцензію на проведення землевпорядних робіт. Кінцевим етапом технічного звіту є оформлення **Акта встановлення та узгодження зовнішніх меж земельної ділянки**.

При розробленні технічного звіту відбувається погодження меж земельної ділянки з власниками та користувачами суміжних земельних ділянок. Технічний звіт розробляється за принципом цілісності житлового комплексу, тобто всієї будівлі.

3. Звернутися з проханням видати розпорядження на оформлення землеволодіння прибудинкової території до місцевої ради.

4. Замовити землевпорядній **організації технічну документацію із землеустрою** для оформлення права користування ОСББ земельною ділянкою для експлуатації та обслуговування житлового будинку. Для цього подаються такі документи:

- копія статуту ОСББ;
- копія установчого договору;

- копія свідоцтва про реєстрацію;
- довідка про включення до ЄДРПОУ;
- документ, що підтверджує передачу будинку ОСББ у встановленому порядку (акт прийому на баланс).

Замовником розроблення технічної документації згідно із чинним законодавством зобов'язаний виступити відповідний орган місцевого самоврядування, а всі витрати, пов'язані з розробленням проекту, віднести на власний рахунок. На практиці це здійснює ОСББ за власний рахунок. Загальна сума може сягати 10 – 20 тисяч гривень.

Землевпорядна організація самостійно готує необхідні матеріали і направляє їх для погодження у відповідні служби.

5. Розгляд місцевою владою питання про надання прибудинкової території у власність ОСББ та прийняття відповідного рішення, яким затверджується проект передання прибудинкової території у власність ОСББ. У рішенні вказується, що ОСББ має у місячний термін звернутися до Полтавського міського управління земельних ресурсів і земельного кадастру з клопотанням щодо організації робіт для винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та оформлення державного акта на право власності на земельну ділянку за підписом Полтавського міського голови та начальника Полтавського міського управління земельних ресурсів.

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

**ОНИЩЕНКО ВОЛОДИМИР ОЛЕКСАНДРОВИЧ
ЗАВОРА ТАЇНА МИКОЛАЇВНА**

**ОРГАНІЗАЦІЙНО - ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ
СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ:
РЕГІОНАЛЬНИЙ ВИМІР**

МОНОГРАФІЯ

Компютерна верстка Т.М. Завора
Редактор Я.В. Новічкова
Коректори І.Л. Петренко

Друк RISO

Ум. друк. арк. 14,36

Поліграфічний центр

Полтавського національного технічного університету

імені Юрія Кондратюка

36011, м. Полтава, Першотравневий проспект, 24

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції.

Серія ДК № 3130 від 06.03.2008

Віддруковано з оригінал-макета поліграфцентру ПолтНТУ