

ВИЯВЛЕННЯ АКТУАЛЬНИХ НАПРЯМІВ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЇЇ ПРІОРИТЕТІВ

Визначено методологічні принципи формування державної житлової політики. Розроблено основні напрями державної та регіональної житлової політики.

Определены методологические принципы формирования государственной жилищной политики. Разработаны основные направления государственной и региональной жилищной политики.

Defined methodological principles of forming the state housing policy. A key areas of state and regional housing policy.

Постановка проблеми. Державне регулювання ринкової економіки здійснюється двома шляхами. З одного боку, це - вплив, що організовує та упорядковує, який необхідний для самого ринку як невід'ємна умова його надійної роботи. З іншого боку, державні органи сприяють органічному вбудовуванню ринкових відносин в систему суспільних відносин.

Поряд з чисто ринковими саморегуляторами у вигляді попиту, пропозиції та наявності конкуренції для успішного розвитку економіки країни необхідно, щоб діяли визначені державні та регіональні регулятори – форми та методи законодавчого, виконавчого та контролюючого характеру. Тільки поєднанням адміністративного та чисто ринкового регулювання можливо забезпечити бажаний рівень соціально-економічного розвитку країни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні концепції і методи вдосконалення механізму управління житловим будівництвом, відображені в роботах А.Асаула, Ю.Вінслава, А.Беркути, І.Мазура та ін. Серед зарубіжних розробок у області управління в інвестиційно-будівельній сфері слід виділити дослідження Р.Арчібальда, Ф.Бег'юлі, К.Грея, Е.Ларсона.

Постановка завдання:

- визначити методологічні принципи формування державної житлової політики;
- розробити основні напрями державної та регіональної житлової політики.

Виклад основного матеріалу. Для найбільш повного розуміння механізму регулювання процесів, які відбуваються в житловій сфері будь-якої держави, необхідно визнати, що їх різноплановість та багатовекторність, сформувавшись у складну відкриту систему з періодичною нестійкістю розвитку, зумовлюють визнання необхідності закріплення функцій головного координатора розвитку житлового ринку за

державним управлінням. Вирішення цього складного завдання, насамперед, знаходиться у площині пошуку факторів, які впливають на встановлення співвідношення механізмів саморегулювання, державного і громадянського регулювання у національній економіці. При цьому взаємодія держави і ринку розглядається з позиції недосконалості процесів саморегулювання економіки, які держава має компенсувати [3, с.180]. Більшості розвинених країн теорія та практика становлення моделей, в яких ринкові регулятори поєднуються з елементами державного впливу, опрацьована з використанням конкретних форм і методів державного впливу на розвиток житлової сфери. Варто зазначити, що ступінь цього впливу суттєво відрізняється в залежності від рівня розвитку національної економіки та культури, менталітету та геополітичного становища країни. Саме тому неможливо знайти у світовій практиці ідеальну схему побудови механізму управління забезпеченням доступності житла. [2, с.55].

Однією з основних причин цього вважаємо складність у визначенні стандартів життя в тій чи іншій країні. Відповідно, досить важко виявити актуальні напрями соціального розвитку, в тому числі вирішення житлової проблеми, а отже і сформулювати житлову політику.

Базовим соціальним стандартом є стандарт бідності та добробуту. На підставі зазначених стандартів розробляється рід інших соціальних стандартів, так як забезпечення соціальних прав, таких як освіта, охорона здоров'я, житло, пов'язані з загальним стандартом добробуту та бідності.

Як і будь-яка інша соціальна проблема, житлову проблему необхідно розглядати з різних позицій. Житлові стандарти можуть включати:

- економічні та фінансові параметри;
- організаційні та інституційні умови функціонування ЖКГ;
- політичні та законодавчі основи, які забезпечують здійснення житлових реформ та діяльності ЖКГ;
- соціально-психологічні аспекти [1; 4; 5].

Обмеженість досліджень в сфері житлової політики економічними та фінансовими критеріями призводить до того, що житлові стандарти втрачають свою соціальну спрямованість. Якщо економічні основи соціальної політики розвинутих країн пішли далеко від першопочаткового варіанту, в якому домінували фінансові показники, українська соціальна політика залишається в межах попереднього економічного підходу.

Як основний показник розвитку житлового сектору в розвинутих країнах розглядається співвідношення домогосподарств та спілок жильців, динаміка цього співвідношення протягом останніх 10 років. Також, використовується показник – ступінь різниці між потребою в житлі та ефективним попитом на житло. Потреба в житлі завжди вище, ніж попит, оскільки не завжди потреба в житлі означає готовність людини чи домогосподарства купувати житло. Аналогічно розглядається співвідношення між потребою в житлі та обсягом вільного житлового фонду. Два комплексних показника – співвідношення між потребою та попитом; співвідношення між потребою та обсягом житлового фонду –

дозволяють визначити довгострокові стратегії реформування житлової сфери [5, с. 60-61].

Узгодженість між різними стандартами полягає в тому, що для кожної людини існує як мінімум дві більш чи менш співпадаючих системи стандартів: об'єктивні стандарти, які встановлюються владою, законом, соціальними обставинами, і ті стандарти, якими оперує сама людина.

На нашу думку, при формуванні напрямів житлової політики необхідно максимально узгоджувати розглянуті об'єктивні та суб'єктивні житлові стандарти. Так, неузгодження об'єктивного та суб'єктивного економічного стандарту може призвести до цілого ряду проблем, від несплати квартирних виплат до слабо регульованого ціноутворення на ринку житла. На сьогодні, ключова проблема полягає в тому, що доходи населення поки що мало включаються в дані економічні стандарти.

В сфері інституційних стандартів неузгодження об'єктивних та суб'єктивних стандартів може проявитися негативним чином відносно проблеми самоуправління житловим фондом. Неформальні правила взаємодії, які склалися між населенням та службами ЖКГ, гальмують впровадження нових форм житлового самоуправління. На цей процес також негативним чином впливає відсутність досвіду громадянської ініціативи, та розуміння необхідності брати на себе зобов'язання щодо управління власним житлом.

Якщо в розвинутих країнах система інститутів, які беруть участь в рішенні житлових проблем, устоялася та всім відома, то в нашій країні, як і в країнах перехідного періоду, інституційна перебудова досить значна, що пересічні громадяни не встигають усвідомлювати плюси та мінуси тих інституційних схем, які з'являються. Крім цього, згадані інституційні зміни досить часто суттєво випереджують правові. Тому використання кожної з систем, які тепер діють, завжди супроводжується значними фінансовими ризиками.

Постійне реформування житлового законодавства призводить до того, що громадяни скоріше діють відповідно до свого розуміння норм, чи з їх реальним змістом. Крім цього, правова база житлової політики України відрізняється протиріччями: приймаються рішення, які дезорієнтують людей при виробленні стратегії рішення житлових проблем. Цим можна пояснити пасивне відношення до рішення житлових проблем, тобто система психологічних стимулів участі в житловій політиці залишається неефективною.

Також, треба відмітити, що сучасна ситуація в Україні характеризується недостатньою узгодженістю між правовими, організаційними та економічними стандартами.

Отже, можемо зробити висновок, що вироблення об'єктивних стандартів, а головне шляхів їх реалізації повинні базуватися на вивченні суб'єктивних стандартів, міру їх співвідношення з діючими об'єктивними стандартами.

При формуванні житлової політики необхідно враховувати, що проблема ЖКГ неоднорідна та складається з більш менш пов'язаних між собою труднощів та особливостей функціонування цієї системи. Найчастіше житлові проблеми діляться відповідно до того, про яке житло йде мова, про нове чи старе. Існує, так званий, про-соціальний підхід до опису житлових стандартів, коли складність житлових проблем обґрунтовується багатоманітністю соціальних груп: молодь, люди похилого віку, люди, що залишилися без опіки тощо. Такий підхід до виміру житлової проблеми спрямовано на виявлення актуальних напрямів житлової політики та визначення її пріоритетів.

Світовий Банк пропонує типізувати житлові проблеми за двома критеріями: напрямками підтримки відповідного рівня житлових прав та моделям (інститутам), які забезпечують функціонування кожного з цих напрямів. До основних аспектів житлової сфери відносять: будівництво житла, підтримка житлового фонду (утримання житла в належному стані, ремонт та реконструкція), оренда житла, комунальні послуги, надання житла особливим групам населення.

Багатоаспектність житлової проблеми проявляється і в тому, що житлова політика ув'язана з політикою страхування та пенсійного забезпечення. Житлова політика тісно пов'язана з системою соціального страхування. Інститути страхування в розвинутих країнах надають громадянам гарантії їх внесків в будівництво та купівлю житла. Страхові компанії поряд з пенсійним фондами виступають основними джерелами довготривалого фінансування житлової сфери. Наявність розвинутої системи страхування є умовою активного впровадження таких форм фінансування житлової сфери, як іпотечне кредитування та кредитування за угодою. В іншому випадку (при відсутності сформованої та популярної системи страхування) джерела фінансування іпотеки та кредитування за угодою не можуть забезпечити можливість до цієї форми фінансування для найбільш потребуючої частини населення.

Житлова політика та політика в сфері праці пов'язані з доходами населення, їх стабільністю та розміром і методами регуляції тіньової зайнятості. Доход населення як показник використовується в розвинутих країнах для прогнозної оцінки можливості застосування тієї чи іншої схеми фінансування житлової сфери. Крім доходу існує і такий значимий аспект, як будівництво житла виробництвами, наявність у підприємств та організацій власного житлового фонду. В рамках взаємозв'язку житлової політики та політики в трудовій сфері визначається і те, як соціальна система спроможна забезпечити житлові потреби людей, доходи яких не дозволяють самостійно купувати житло, оплачувати комунальні послуги, підтримувати нормальний стан житлового фонду.

Забезпечення житлом означає не тільки наявність житла, а й його якість. В Європі застосовується визначена система критеріїв якості житла, яку можна, на нашу думку, застосувати в Україні [6].

Простір є основним комплексним стандартом в Європі, який включає розмір приміщення (мається на увазі не квартира, а будівля, в якому знаходиться квартира або весь будинок); розмір кімнат; простір, наданий в особисте користування; загальний внутрішній простір; внутрішнє планування; наявність комірчин; приватний простір поза житлом. В Україні розмір житлового приміщення вимірюється квадратними метрами, тоді як і більшості розвинутих країн використовується показник кубометрів.

В нашій країні використовується лише один показник простору житлового приміщення – його площа, який є основним для визначення необхідності розширення розміру квартири або надання субсидії. Показник простору дозволяє зробити висновок, що починаючи з середини 90-х років відбувається зміна стратегії будівництва – розмір квартири (загальна площа в квадратних метрах) збільшується, а кількість квартир знижується.

Доступність житлового простору – це один важливий показник в Європі: зручність зовнішнього входу; зручність пересування по житлу; розмір дверних прорізів; інші можливості руху в просторі житла; умови для людей з особливими потребами та обмеженнями в русі; наявність варіантів для майбутньої адаптації житла. Відсутність такого показника в практиці ЖКГ в нашій країні призводить до того, що населення зіштовхується з значними незручностями в своїх житлових будинках, як не зручні сходи, незручне розташування ліфтів, вузькі дверні прорізи, відсутність пандусів тощо.

Такий показник, як внутрішній сервіс та гігієна, в Україні також використовується, але істотно відрізняється від Європейського. В Європі враховуються потужність та освітлення освітлювальних пристроїв; телекомунікації; прийом теле- та радіо програм; забезпечення роботи кухонних пристроїв; забезпечення обладнання, який пов'язаний з санітарією; очищення смітєвих контейнерів та збір сміття. В нашій країні основним дотриманням санітарних стандартів залишається відсутність паразитів та гризунів, а внутрішній сервіс залишається у віданні жильців. Програми контролю за кухонними та будинковими пристроями фрагментарні.

Внутрішній простір та здоров'я – включає систему опалення; забезпечення водою; ефективність системи енергоспоживання; вентиляцію; якість повітря; денне освітлення та сонячне освітлення; акустику.

Безпека житла включає такі показники, як безпека сходів та житла, в якому є багаторівневий простір; безпека вікон та скляних поверхнею в квартирі; безпека на кухні; безпека системи опалення.

Сусідство – досить важливий для розвинутих країн критерій, який включає щільність сусідів; пересування та циркуляції пішоходів; паркування машини; загальна відкрита територія; можливість усамітнення; захист; інші аспекти житла, що пов'язані з сусідством.

Сучасні європейські стандарти якості житла, хоча і більш якісні ніж ті, що застосовуються в Україні, але теж не покривають усіх проблем в цій сфері, які потребують вивчення та рішення. На нашу думку, в перу чергу в Україні необхідно виробити свої стандарти житла, які будуть максимально відповідати об'єктивним та суб'єктивним критеріям.

Разом з цим, ми можемо визначити комплекс макроекономічних умов, без яких, на нашу думку, не можливо успішно вирішити житлові проблеми. До таких умов можемо віднести: макроекономічну стабільність; розвинута промисловість будівельних матеріалів; вільний розвинутий ринок житла та підрядних робіт; наявність платоспроможного попиту населення; ефективні механізми інвестування, кредитування та страхування; розвинуту правову основу ринкових механізмів; сприятливі умови для розвитку конкуренції.

Висновки. Отже, розробці основних напрямів державної та регіональної житлової політики, на нашу думку, повинно передувати дослідження ринку житла. Треба відмітити, що найменшим є охоплення офіційною статистикою блоку характеристик домогосподарств та платоспроможного попиту, оскільки демографічні показники сімей визначаються за результатами перепису, періодичність якої досить велика для використання цієї інформації в якості основи для аналізу житлового ринку. Житло поєднує в собі властивості об'єкта ринкових відносин та об'єкта державного управління, містить соціальну та економічну складову і є складною категорією, в яку інтегровані соціально-економічні, демографічні характеристики рівня добробуту населення, бюджетно-нормативної та кредитно-фінансової системи, цінової і тарифної політики в галузі житлового будівництва та житлово-комунального обслуговування, ефективність реалізації житлової політики залежить від результативності взаємодії ринкового та державного регулювання ринку житла.

Використані джерела інформації:

1. 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 – 253.
2. Лисов І.В. Напрями поліпшення становища у сфері житлової політики держави // Наука в інформаційному просторі: матеріали VII Міжнар. наук.-практ. конф., 29-30 верес. 2011 р.: В 7 т. – Д.: Біла К.О., 2011. – С.54-56.
3. Непомнящий О. Європейський досвід у сфері житлової політики та житлового будівництва / Олександр Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика: Збірник наукових праць Асоціації докторів державного управління – № 2(6) – 2011.– с. 179 -184.
4. Омельчук В.А. Роль государственного фонда содействия молодежному жилищному строительству в развитии системы финансирования жилищного рынка Украины // Рынок жилья в переходной экономике / Под ред. Е.В.Орешкович. – Киров, 2002. – С. 643-648.
5. Шмидт В.Р. Стандарты бедности и жилищные стандарты – знак тождества?! / В.Р. Шмидт // Жилищный вопрос как проблема социальной политики // Институт международных экономических и политических исследований. – М., 2004. – С. 59-66.

6. Housing research summary //A Comparative Study of the Control and Promotion of Quality in Housing in Europe (No 99, 1999), P. 123-135.

Рецензент: Драган І.О., д.держ.упр., старший науковий співробітник.