

государственного регулирования предпринимательской деятельности на региональном уровне в условиях евроинтеграции. Сформированы соответствующие научно-практические рекомендации.

Список использованных источников:

1. Жарая С. Б. Механізми державного регулювання підприємницької діяльності на регіональному рівні : шляхи розвитку в Україні та європейська практика : монографія / С. Б. Жарая. – К. : К.І.С., 2011. – 297 с.
2. Діяльність органів місцевого самоврядування в місті : монографія / [О. М. Коваль, В. Є. Воротін, В. В. Мамонова та ін.] ; за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. – К. : НАДУ, 2009. – 159 с.
3. Zharaia S. Neue Formen von Bürgerämtern in der Ukraine im Kontext der Integration in die Europäische Gemeinschaft / S. Zharaia // Dynamische Prozesse in der europäischen Wirtschaftslandschaft, Forschungsinstitut der Internationalen Wissenschaftlichen Vereinigung Weltwirtschaft und Weltpolitik. – Berlin, 2010. – № 19. – S. 152–160.

Рецензент: доктор наук государственного управления, профессор Рознутенко И.В.

УДК: 354:338.2

И.В. Лысов,

д.гос.упр.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ УКРАИНЫ И ЕЕ РЕГИОНОВ

Анотація. Статтю присвячено теоретичному обґрунтуванню та вдосконаленню державної житлової політики України та її регіонів. Охарактеризовано сутність проблеми формування ефективної житлової політики. Проаналізовано та адаптовано позитивний досвід реалізації житлової політики розвинутих країн. Визначено особливості формування державної житлової політики в

Україні. Розроблено структурно-логічну модель формування державної житлової політики. Виявлено нові форми взаємовідносин учасників ринку будівництва житла. Сформовано комплексний підхід до оцінки ефективності державної житлової політики.

Ключові слова: будівельні інноваційні технології, будівельний кластер, девелопмент, державна житлова політика, доступність житла, житло, житлове будівництво, житлова сфера, ринки житла, якість житла.

Аннотация. Стаття посвящена теоретическому обоснованию и совершенствованию государственной жилищной политики Украины и ее регионов. Охарактеризованы сущность проблемы формирования эффективной жилищной политики. Проанализированы и адаптировано положительный опыт реализации жилищной политики развитых стран. Определены особенности формирования государственной жилищной политики в Украине. Разработана структурно-логическую модель формирования государственной жилищной политики. Обнаружены новые формы взаимоотношений участников рынка строительства жилья. Сформирован комплексный подход к оценке эффективности государственной жилищной политики.

Ключевые слова: государственная жилищная политика, девелопмент, доступность жилья, жилье, жилищное строительство, жилищная сфера, качество жилья, рынки жилья, строительные инновационные технологии, строительный кластер.

Abstract. This article is devoted to the theoretical basis and improvement of public housing policy of Ukraine and its regions. Characterizes the essence of the problem of forming an effective housing policy. Analyzed and adapted positive housing policy experience of developed countries. The features of the formation of public housing policy in Ukraine. A structural and logical model of public housing policy. Found new forms of engagement market housing. Formed a comprehensive approach to evaluating the effectiveness of the government's housing policy.

Key words: building cluster, building innovation technologies, development, housing, housing affordability, housing building, housing markets, housing quality, housing sphere, state housing policy.

Изложение проблемы. Сегодня остаются соответствующие проблемы, связанные с теоретических основ конкретных областях научных исследований: раскрытие информации, содержание, структура, функции, жилищной политики, методы оценки эффективности государственных жилых программ, изучение влияния государственных мер на показателях социально экономического развития страны и улучшения правительства в жилищной политики.

Цель этой статьи является улучшение формирования и реализации правительственной жилищной политики Украины и ее регионов.

Анализ научной работы. Важность и значимость этой темы привлекает внимание многих ученых, среди которых: л. Bezzubko, а. Dorofîenko, в. Воронин, Драган, с. Федотова и другие [2-5].

Изложение основного материала.

Охарактеризовано сутність проблеми формування ефективної житлової політики. З'ясовано, що вона вимагає розуміння того, що «житло» є багатограним явищем і може розглядатися, як: місце проживання людини; об'єкт нерухомості; соціальне благо; об'єкт інвестицій; складова базової захищеності населення; об'єкт правовідносин; складова житлово-комунального господарства; складова економіки держави. Встановлено, що житлова сфера представляє собою складну систему створення, функціонування і заміни житлового фонду й включає в себе сферу виробництва (будівництво, ремонт, реконструкцію, модернізацію, знесення об'єктів будівництва) та сферу послуг (проектування, експлуатацію житлового фонду). Обґрунтовано, що ситуація на ринку житла залежить від таких факторів, як: державної та муніципальної політики, яка регулює питання розподілу безкоштовного житла малозабезпеченим групам населення та надання кредитів на придбання житла; наявності та розвиненості інфраструктури, яка

обслуговує ринок житла (агентства нерухомості, реєстраційні та нотаріальні контори тощо); територіальних особливостей (кліматичних умов, політичної ситуації, національних традицій тощо). Визначено, що житлова політика – це комплекс взаємопов’язаних цілей, принципів, програм економічних, соціальних та політичних заходів, сукупність інструментів і методів, які розробляються на державному, регіональному і місцевих рівнях та спрямовуються на формування системи взаємодії і взаємовідносин між суб’єктами житлової сфери з метою вирішення житлових проблем, а також є невід’ємною частиною соціально-економічної політики держави.

Проаналізовано та адаптовано позитивний досвід реалізації житлової політики розвинених країн. Виявлено, що соціально-економічна стратегія розвитку житлового будівництва в розвинутих країнах формується і реалізується як комплекс середньо-і довгострокових програм, фінансування яких складає від 50 до 80% усіх бюджетних видатків. Важливою особливістю країн з розвинутою ринковою економікою у сфері відтворення житлового фонду є наявність розвиненого кредитно-фінансового механізму, який дозволяє людям з невисоким рівнем доходів будувати або купувати комфортне житло.

Визначено та враховано особливості формування державної житлової політики в Україні. З’ясовано, що така політика формується під впливом трьох основних факторів: існування бездомності, бідності та соціальної поляризації; підвищення ролі місцевих органів влади та самоврядування у вирішенні житлових проблем; перенесення житлового тягаря на людину та сім’ї. При визначенні стратегії формування державної житлової політики та виборі оптимального сценарію розвитку ринку житла необхідно брати до уваги наступні особливості житлової сфери: ця сфера є важливішим сегментом економіки, в якій на основі ринкових механізмів

взаємодіють держава, приватний бізнес та населення, а за обсягом ринок нерухомості складає значну частину ВВП країни; будівництво житла здійснює безпосередній та істотний вплив на розвиток сумісних з ним виробничих галузей, які забезпечують значне збільшення промислового виробництва по мірі збільшення виробництва в галузі житлового будівництва; дана сфера безпосередньо пов'язана з вирішенням пріоритетної соціальної задачі. Визначено напрями комплексного вирішення житлової проблеми з врахуванням соціального, економічного та політичного аспектів, до яких віднесено: державну підтримку малозабезпечених громадян (розробка ефективних систем цільової підтримки, будівництво та надання в оренду муніципального житла); розвиток конкурентного середовища в будівельній галузі та переорієнтацію наявних виробничих потужностей та технологій будівельних підприємств на сучасні; залучення різних джерел фінансування будівництва та реконструкції житла, виробництва будівельних матеріалів; підвищення доступності житла для широких верств населення; розробку та реалізацію державних та муніципальних програм, удосконалення системи управління житлової сфери; забезпечення регулювання та контролю; участь громадськості в оцінці результатів виконання програм та проектів.

Обнаружено, что успешное решение жилищных проблем в стране требует учета комплекса макроэкономических условий, к которым отнесены: макроэкономическую стабильность; развитую промышленность строительных материалов; свободный развитый рынок жилья и подрядных работ, наличие платежеспособного спроса населения; эффективные механизмы инвестирования, кредитования и страхования; развитую правовую основу рыночных механизмов; благоприятные условия для развития конкуренции. Обосновано, что разработке основных направлений

государственной и региональной жилищной политики должно предшествовать исследование рынка жилья, а именно: основных характеристик домохозяйств и платежеспособного спроса на жилье; предложений на рынке жилья; бюджетно-налоговой, финансовой и ценовой политики на рынке жилья; основных инвесторов и потребителей.

Разработана структурно-логическую модель формирования государственной жилищной политики, которая базируется на разработке теоретических основ государственной политики, оценке состояния жилищной проблемы в государстве и в разрезе регионов; выявлении основных факторов формирования жилищной проблемы; установлении и согласовании объективных и субъективных жилищных стандартов. Определены основные принципы государственной жилищной политики, ее основные направления, которые можно разделить на следующие: формирование и регулирование спроса на рынке жилья формирование и регулирование предложения на рынке жилья, а также мероприятия, которые реализуются в рамках конкретных направлений: нормативно-правовых, административно-организационных, финансово-бюджетных, информационно-мониторинговых. Выяснено, что с целью повышения эффективности формирования государственной жилищной политики необходимо: более глубоко исследовать теоретические основы государственной жилищной политики и разработать концептуальные положения государственной жилищной политики и разработать методологию оценки социально-экономического положения населения и уровня его обеспеченности жильем, определить направления формирования жилищной политики; сформировать и внедрить комплексную систему мер с целью достижения основной цели жилищной политики.

Сформирован комплексный подход к оценке эффективности

государственной жилищной политики. Для этого проанализированы общую методологию оценки жилищной политики и обнаружено, что она состоит из трех частей: категоризации жилищной политики; оценки эффективности жилищной политики, в основе методологии которой лежит модель достижения цели; влияния политики на цены на недвижимость. Выявлено, что показатели состояния жилищной сферы, которые могут использоваться для оценки эффективности жилищной политики, могут быть систематизированы по функциям воспроизведения, эксплуатации и перераспределения. Рассмотрены основные методики оценки потребности в жилье, уровня обеспеченности жильем и доступности жилья, применяемых в отечественной и зарубежной практике, исследованы их основные преимущества и недостатки. На основании этого выявлено, что методика расчета индекса доступности жилья, которая используется в Украине недостаточно корректной через ряд методологических проблем, требует ее совершенствования. Обосновано, что расчет доступности жилья требует разработки интегрального показателя, который должен включать ряд индексов и индикаторов, которые характеризуют различные жилые аспекты. Данный показатель должен содержать два агрегированных индексы, которые характеризуются большим количеством индикаторов, связанных с предоставлением муниципального жилья и приобретением или строительством коммерческого жилья. Приведена методика расчета вектора индексов доступности улучшения жилищных условий населения. Обосновано, что указанную методику оценки доступности жилья для различных категорий населения, необходимо дополнить индексом, который бы учитывал и качество жилья, то есть соответствие жилья нормам жилищного стандарта. Показатели, используемые в существующих методиках оценки эффективности жилищной сферы, предложено дополнить такими, как пространство, доступность жилого

пространства, внутренний сервис и гигиена; внутреннее пространство и здоровье, безопасность жизни; соседство.

Проанализировано состояние обеспеченности жильем в Украине и государственные механизмы регулирования сферы жилищного строительства. Доказано, что в Украине наблюдаются низкие темпы роста жилищного фонда, значительная дифференциация жилищных условий в зависимости от структуры домохозяйств, несоответствие значительной части жилья существующим санитарным нормам и нормальным условиям проживания. Отмечено, что средняя площадь на одну квартиру в Украине, а также среднее количество комнат в квартире значительно ниже Европейского уровня. Выявлены тенденции к уменьшению жилищного строительства в стране. Обосновано, что для того, чтобы предложение жилья отвечало спроса в стране, необходимо объемы строительства жилья увеличить в 4-5 раз и довести до 45-46 млн. кв.м в год. В качестве рекомендаций предложено решение жилищной проблемы в стране путем: разработки и внедрения механизма сбережения средств для строительства (приобретения) жилья предусматривает накопление гражданами индивидуальных целевых взносов на специальных банковских депозитных счетах для получения кредита, совершенствование механизма государственной поддержки строительства доступного жилья; дальнейшего развития системы ипотечного жилищного кредитования; строительства доступного жилья. Определены направления и механизмы государственной поддержки в сфере ипотечного кредитования: меры поощрения заемщиков (целевое субсидирование малообеспеченных слоев населения при получении кредита на приобретение жилья, в том числе и путей снижения ставок по ипотечным кредитам, предоставление налоговых льгот, установления прозрачных механизмов ценообразования на рынке жилья, повышение реальных доходов населения и др..) меры

поддержки кредиторов (стимулирование развития вторичного ипотечного рынка, обеспечения реальной оценки недвижимого имущества, введение системы государственной регистрации права собственности и обременений на недвижимое имущество), меры поддержки инвесторов (создание организаций, которые способствуют снижению рисков инвесторов, предоставление государственных гарантий по ипотечным ценным бумагам).

Обнаружено, что в Украине наблюдается устойчивая тенденция к снижению темпов строительства и развития социального жилья. Вопрос необходимости обеспечения социальным жильем нашло отражение в ряде национальных и региональных программ социально-экономического развития Украины. Проанализированы полномочия Кабинета Министров Украины и органов власти различных уровней социального жилья, а также порядок предоставления социального жилья. Определено, что доработка требует порядок установления сроков действия договоров социального найма жилья, то есть установление минимального срока действия настоящего договора, а также вопросы относительно площади социального жилья, которое по нормам определено не более 14 кв.м общей площади квартиры на одного жителя, что не сможет обеспечить жителям комфортного проживания (использование этой нормы не может происходить автоматически, а необходимо подходить индивидуально к потребностям населения). Проанализированы вопросы, связанные с обеспечением жильем отдельных наиболее незащищенных категорий населения таких, как бездомные, дети-сироты и дети, лишенные родительской опеки, старики и лица с ограниченными возможностями. Обосновано, что решение проблем обеспечения жильем наименее защищенных категорий населения в Украине находится на начальной стадии и является низко эффективным из-за отсутствия системного

подхода к решению этой проблемы, четкого понимания сущности социального жилья, его надлежащего законодательного обеспечения.

Установлено, что на сегодня в Украине действуют около 1300 нормативных документов по вопросам строительства, среди которых около половины разработаны в советское время, что требует срочного приведения их содержания в соответствие с современными требованиями и уровнем развития техники. Обоснована необходимость определения направлений развития нормативного обеспечения строительства в Украине на последующие годы с целью разработки адаптированной к международным требованиям нормативной базы по вопросам строительства, решение проблемы повышения технического уровня, качества и надежности отечественной строительной продукции.

Обоснованы направления повышения эффективности инновационной политики в сфере жилищного строительства в Украине. Отмечено важность разработки инновационной модели развития с конкретизацией мероприятий деятельности структур жилищного строительного комплекса. Обнаружено, что инновации в строительстве в целом и строительстве жилья Украины в частности применяются стихийно, без должного научного обоснования. Выявлены основные факторы, препятствующие развитию инновационной деятельности строительных предприятий, к которым отнесены: технико-экономические, организационно-управленческие, информационно-коммуникативные; социально-психологические, правовые. Установлено, что основной причиной низкого инновационного потенциала жилищного строительства является отсутствие в этой сфере системного интегратора, который является ответственным за внедрение новых технологий, а также ряд факторов, таких как: циклический характер строительства, многообразие строительных стандартов и нормативов, отсутствие унифицированной

системы апробации и сертификации новых продуктов, неадекватный уровень технических заданий и профессиональной подготовки в области, ограниченное финансирование исследований в инновационной сфере и прочее. Обоснована необходимость создания специальной государственной организации, которая бы занималась коммерциализацией строительных инноваций в целях достижения баланса интересов строительной науки, промышленности, бизнеса и государства, организации их сотрудничества для создания и коммерциализации прорывных инновационных строительных технологий. Доказана необходимость организации информационного банка инновационных проектов в строительной отрасли в рамках указанной организации. К основным задачам предложенной организации отнесено обеспечение всего цикла коммерциализации изобретения от проведения конкурса на лучший инновационный проект к созданию пилотных проектов экспериментального проектирования и строительства как основного инструмента разработки и внедрения инноваций.

Обоснованы пути развития энергоэффективных и энергосберегающих инновационных технологий в жилищном строительстве. Проанализирована проблема энергоэффективности в жилищном строительстве в Украине и мире и основные направления ее решения. Отмечено, что главным лимитирующим фактором применения энергоэффективных технологических решений в строительном комплексе - это фактическое отсутствие скоординированной и целенаправленной государственной политики в этой сфере. Обоснована необходимость разработки комплекса мер государственного регулирования по стимулированию энергосбережения на всех уровнях: провести комплексное исследование (составить «карту энергоресурсов») разработать программу повышения энергоэффективности; законодательно

установить комплекс стимулов; завершить формирование системы законов и правил энергосбережения в строительстве; сформировать систему контроля и привлечения к ответственности за несоблюдение показателей энергоэффективности при строительстве и эксплуатации жилых зданий. Определен комплекс мер по повышению энергоэффективности жилищного фонда в Украине, который должен содержать: капитальный ремонт и модернизацию существующего жилищного фонда с применением энергосберегающих технологий; разработку нормативно-законодательной базы по регулированию вопросов энергосбережения; предоставления преференций при применении энергосберегающих технологий при строительстве жилья, обеспечение надежности коммунальной инфраструктуры путем строительства и модернизации, исключающих потери энергии, развитие применения альтернативных источников энергоресурсов, стимулирование строительства «энергопассивных» домов.

Определены основные направления институционального развития жилищного строительства в Украине. Выяснено, что существующие проблемы на рынке жилья в большинстве имеют институциональный характер и связаны с низким качеством государственного и местного управления и не могут быть решены с помощью рыночных механизмов из-за их неразвитости. Обоснована необходимость создания специфической организации (рабочее название - Национальная жилищная корпорация), целью которой будет создание рынка доступного жилья, и которая бы выполняла функции генерального заказчика по строительству жилья и тесно работала с органами местного самоуправления, а также выполняла функции в области методологии проектирования и формирования институтов рынка жилья. Изучены зарубежный опыт механизмов обеспечения собственным социальным жильем и выявлен широкий спектр организаций, занимающихся данными вопросами: жилые коммерческие

организации; жилищные ассоциации; компании, владельцами которых являются местные или центральные органы власти, профсоюзы, банки и другие структуры. Для повышения эффективности деятельности в сфере обеспечения социальным жильем определено, что государство должно принимать обязательное участие в формировании указанных местных фондов. Установлено, что местные жилищные фонды социального назначения должны формироваться за счет: средств государственного и регионального бюджетов, которые предоставляются на условиях софинансирования, предоставление государственных гарантий, бюджетных кредитов и налоговых льгот; прямого финансирования из средств местных бюджетов, предоставление бесплатных или по сниженным ценам земельных участков, которые оснащены коммунальной инфраструктурой; внебюджетных источников финансирования программ строительства социального жилья. Обоснована необходимость стимулирования создания при местных органах власти так называемых жилых корпораций в форме некоммерческих организаций, в качестве операторов местных социальных жилищных программ. Доказано, что развитие социального жилья предполагает формирование комплексной системы, которая бы включала в себя широкий круг участников: государственных и негосударственных организаций, которые непосредственно оказывали услуги по социальному жилью, а также организаций, которые выполняли посреднические, консультационные и правовые услуги.

Обосновано, что одним из направлений решения проблемы жилья является поиск эффективных путей использования имеющегося жилого фонда и разработки оптимальной структуры жилищного строительства. Определено, что оптимальная структура жилого фонда - это такая структура жилищного фонда, при запланированных расходах на

строительство жилого фонда будет максимально удовлетворять потребность населения в жилье. Рассмотрен порядок расчетов агрегированного вектора структуры социального и коммерческого жилищного строительства. Построена экономико-математическая модель оптимальной структуры жилищного строительства в краткосрочной перспективе, которая может быть детализирована, усиленная дополнительными условиями и ограничениями и расширена с учетом специфики рыночной ситуации, региона, инвесторов, строительного и финансового рынков.

Выявлено, что реализация любого масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства требует привлечения профессиональных участников рынка, обеспечивающие комплексное управление этим процессом, а именно девелоперских организаций. Исследованы цели, задачи, структуру работ, базисные принципы девелопмент. Обнаружено, что девелопмент недвижимости преследует две взаимообусловленных цели: социального характера, которая связана с рациональным использованием земельных ресурсов для развития общественной инфраструктуры; коммерческого характера, связанной с увеличением стоимости вложенного капитала. Отмечено, что в Украине внедрение концепции девелопмента значительно усложняется отсутствием легального понимание этого явления и четкого законодательного регулирования в целом, что вызывает необходимость определения понятия девелопмента, девелоперской деятельности и ее специального регулирования на законодательном уровне. Определены возможные направления совершенствования отечественного девелопмента и стратегические принципы эффективного девелопмент в сфере жилищного строительства, а также место девелопмент в реализации региональной жилищной политики при реализации региональных жилищных программ и

проектов.

Выводы. Охарактеризованы сущность проблемы формирования эффективной жилищной политики. Проанализированы и адаптировано положительный опыт реализации жилищной политики развитых стран. Определены и учтены особенности формирования государственной жилищной политики в Украине. Предложена структурно-логическую модель формирования государственной жилищной политики. Отмечена необходимость внедрения новых форм взаимоотношений участников рынка строительства жилья. Сформирован комплексный подход к оценке эффективности государственной жилищной политики. Обнаружено, что в Украине наблюдается устойчивая тенденция к снижению темпов строительства и развития социального жилья. Обоснованы направления повышения эффективности инновационной политики в сфере жилищного строительства в Украине.

Список использованных источников:

1. Лисов І. В. Державна житлова політика України та її регіонів : теорія, методологія, практика [монографія] / І. В. Лисов. – Донецьк : ТОВ „Юго-Восток”, 2011. – 467 с.
2. Беззубко Л. В. Інноваційний потенціал будівництва / Л. В. Беззубко // Буд-во України. – 2008. – № 7. – С. 8-11.
3. Воронин А.В. Теория и методология стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом региона в условиях конкурентной среды: автореф. дис. на получение науч. степени доктора. экон. наук: спец. 08.00.05. «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство); региональная экономика» / А.В. Воронин. – Санкт-Петербург, 2008. – 37 с.
4. Дорофієнко В.В. Порівняльна оцінка механізмів державної підтримки розвитку житлового будівництва в Україні та Чеській Республіці / В.В. Дорофієнко, Г.М. Шамонова // Економіка будівництва і міського господарства. – Том.5. – №1. – 2009. – С. 21-30
5. Федотова С.Ю. Роль інноваційної діяльності у сфері будівництва житла, вдосконалення її обліку та інформаційного забезпечення / С.Ю. Федотова

[Електронний ресурс] // Економічний простір. – 2010. – № 43. – С.189-209. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/2010_43/statti/21.pdf.

Рецензент: доктор наук по государственному управлению, профессор Корецкий Н.Х.

УДК 353:330.322

В.И. Любимов,

д.гос.упр.

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОМЫШЛЕННО-ИННОВАЦИОННЫХ КОМПЛЕКСОВ

Анотація. Розроблено базові положення теорії формування політики держави в регіональних економічних системах. Удосконалено теоретико-методичні підходи та принципи формування механізмів державного регулювання регіональних промислово-інноваційних комплексів країни та їх реалізації. Сформовано систему стратегічного управління розвитком регіональних промислово-інноваційних комплексів. Розроблено методичні підходи до вибору засобів реалізації механізму державної політики промислового зростання у регіонах. Обґрунтовано науково-методичні підходи до мобілізації резервів промислового зростання.

Ключові слова: державне регулювання, регіональні промислово-інноваційні комплекси, державна регіональна політика, промислові регіони, інноваційна модель розвитку.

Аннотация. Разработаны основные положения теории формирования политики государства в региональных экономических системах. Усовершенствованы теоретико-методические подходы и принципы формирования механизмов государственного регулирования региональных промышленно-инновационных комплексов страны и их реализации. Сформирована система стратегического