

УДК 332.12

K. O. ЧОРНА

СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА ДЕРЖАВИ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ ЖИТЛОМ

Розглянуто стан ринку житла в Україні, соціальну політику держави щодо забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту. Запропоновано заходи з удосконалення механізмів вирішення цієї проблеми.

Condition of the accommodation market in Ukraine as well as state social policy on the housing of citizens who need social defence are researched, ways of improving the mechanisms of this problem solving are proposed.

Вирішення житлової проблеми – основна складова соціальної політики щодо відродження чисельності українського населення. Від наявності житла та житлових умов безпосередньо залежить якість життя населення та демографічна ситуація в країні.

Згідно зі ст. 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Також Основним Законом передбачено, що громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату відповідно до закону [1].

Між тим становлення ринку житла в Україні відбувається в умовах нестабільності, постійного зростання попиту на житло, особливо з боку громадян, які потребують соціального захисту.

Теоретичні та прикладні аспекти соціальної політики держави щодо забезпечення населення України житлом досліджено в наукових працях С. Аскназія, С. Братуся, Ю. Басіна, І. Бірюкова, І. Вишневської, П. Дятлова, О. Дзері, В. Золотаря, О. Красавчикова, Г. Коваленко, І. Кучеренко, В. Литовкіна, Т. Лісниченко, І. Мартковича, В. Маслова, І. Прокопченка, В. Суркова, П. Седутіна, В. Чигира та ін. Але не всі проблеми, що стосуються соціальної політики держави в забезпеченні житлом громадян, які потребують соціального захисту, висвітлено достатньо повно.

Метою цієї статті є вивчення стану ринку житла в Україні, соціальної політики держави щодо забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, та розроблення заходів з удосконалення механізмів вирішення цієї проблеми.

Протягом років незалежності України мали місце високі темпи спорудження житла. Так, у 2006 р. побудовано 8,6 млн м² житлової площині, у 2007 р. – 10,2 млн м², переважно в містах – Києві, Донецьку, Дніпропетровську, Харкові, Хмельницькому та ін. Найменшу кількість житла введено в Кіровоградській, Чернігівській, Черкаській, Запорізькій, Волинській областях [6]. Але на цьому тлі спостерігається постійне зниження темпів спорудження та розвитку соціального житла. Низький рівень забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов залишається однією з найгостріших соціальних проблем, яка не може бути вирішена

без участі держави.

Низька забезпеченість житлом окремих верств населення, а саме військослужбовців та членів їхніх сімей, інвалідів, ветеранів, чорнобильців, молоді, багатодітних сімей, зумовлена низкою причин. *По-перше*, ринок житла нині доступний переважно для громадян із високим рівнем доходу. Як свідчить статистика, в Україні вартість будівництва житла останніми роками лише зростала. Так, наприклад, у 2006 р. ціна 1 м² загальної площини введеного в експлуатацію житла становила 2661 грн, а в 2007 р. – 3371 грн, що на 27 % дорожче [Там само]. *По-друге*, унаслідок економічної кризи кредити комерційних банків є недоступними для більшості громадян – вони або зовсім не надаються, або надаються під дуже високі відсотки. *По-третє*, зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва та інвестицій, що спрямовуються організаціями та підприємствами на зазначені цілі, призвело до скорочення обсягів житлового будівництва. Тому в 2009 р. різко скоротилися обсяги введення в експлуатацію житлових будинків. За дев'ять місяців 2009 р. було введено в експлуатацію 3,34 млн м² житла, що складає 51,6 % обсягів введення житла в аналогічному періоді 2008 р. [6]. *По-четверте*, не набули розвитку механізми вирішення житлових питань шляхом спільноти участі громадянині та держави у фінансуванні будівництва житла, зокрема: надання цільових житлових субсидій, запровадження системи будівельних заощаджень тощо.

Зважаючи на зростання попиту на житло, особливо з боку громадян, які потребують соціального захисту, було прийнято низку національних і регіональних програм соціально-економічного розвитку України, а саме: “Доступне житло”, “Комплексна програма забезпечення житлом військослужбовців та членів їх сімей”, “Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки” та ін. [2 – 4]. Проте через недосконалість вітчизняного законодавства у сфері забезпечення житлом різних категорій населення, відсутність дієвих механізмів державного планування розвитку соціального житла та з огляду на низький рівень інвестиційної привабливості соціальної сфери ці програми не виконуються. Причинами такого стану є відсутність системного підходу до вирішення цієї проблеми, чіткого розуміння сутності соціального житла, його належного законодавчого забезпечення. Звідси невирішенність завдань щодо фінансування розвитку ринку соціального житла, відсутність методичних підходів до його планування, регулювання тощо.

Останнім часом з метою поліпшення стану у сфері житлового будівництва Кабінетом Міністрів України був розроблений проект Концепції загальнодержавної програми забезпечення громадян доступним житлом на період 2009 – 2016 рр. Необхідність прийняття цього документа зумовлена тим, що в Україні немає цілісної системи державної підтримки забезпечення громадян доступним житлом. Згідно з цією концепцією громадянини, які перебувають на соціальному квартирному обліку, забезпечуються соціальним житлом безоплатно на підставі договору наймання на певний строк та без права приватизації такого житла, користуються правом на соціальне житло і перебувають у черзі на його отримання [6].

Отже, оптимальним варіантом вирішення завдання забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, є збереження наявних механізмів державного регулювання цієї проблеми та поступове запровадження додаткових

фінансово-інвестиційних механізмів стимулювання її розвитку. У зв'язку з цим необхідно:

1. Запропонувати місцевим органам влади встановлювати мінімальні ціни за оренду землі для забудовників.
2. Змусити комунальні компанії виконувати технічні умови при будівництві соціального житла – підводити газ, воду і світло. Це дасть можливість знизити собівартість будівництва на 20 – 30 % [6].
3. Надати державну підтримку банкам, що кредитують будівництво соціального житла.
4. Упровадити пільгову систему оподаткування для будівельних організацій у разі будівництва житла для громадян, які потребують соціального захисту.
5. З метою створення додаткових умов для поліпшення забезпечення громадян житлом скоротити строки та спростити процедури видачі дозвільними органами відповідних документів у сфері містобудування, вдосконалити порядок громадського обговорення містобудівної документації.
6. Припинити безоплатне надання житла громадянам із високим рівнем доходів.
7. Проаналізувати стан виробничих потужностей будівельних організацій, які здійснюють житлове будівництво, з метою підвищення ефективності їхнього використання.
8. Збільшити виробництво будівельних матеріалів, а в разі необхідності створити сприятливі умов для імпорту будівельних матеріалів та ін.

Отже, реалізація цих та інших заходів сприятиме більш повному вирішенню проблеми забезпечення житлом громадян, що потребують соціального захисту.

Література:

1. Конституція України. – Х. :ТОВ Одіссея, 2006. – 48 с.
2. Указ Президента України “Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” № 1077/2007 від 8 серп. 2007 р. // Голос України. – 2006. – № 73. – С. 18.
3. Указ Президента України від 2 жовт. 1999 р. № 1262/99 // Голос України. – 2006. – № 73. – С. 20.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 лип. 2002 р. № 1089 // Голос України. – 2006. – № 73. – С. 20.
5. Концепція Загальнодержавної програми забезпечення житлом громадян на 2009 – 2016 роки // Уряд. кур'єр. – 2007. – № 212. – 5 с.
6. Соціально-економічне становище України за січень–жовтень 2009 року. – К. : Держкомстат України, 2009.

Надійшла до редколегії 19.01.2010 р.