

рвати договір та припинити зобов'язання і вимагати від пацієнта відшкодування збитків.

**Список літератури:** 1. Агабаб'ян Э.М. Экономический анализ сферы услуг. М., 1968. 2. Калмыков Ю.Х. К понятию обязательства по оказанию услуг в гражданском праве // Советское гражданское право. 1966. № 5. 3. Хаспудтинов А.И. О предмете договора на транспортно-экспедиционное обслуживание // Вопросы государства и права. Иркутск, 1968. 4. Гражданское право Украины. Уч. пособие / Под ред. Слипченко С.А., Кройтор В.А. Х., 2000. Ч. 2. 5. Гражданское право. Под ред. А.А. Пушкіна и В.М. Самойленко. Х., 1996. Ч. 1. 6. Советское гражданское право / Под ред. О.А. Красавчикова. Учебник в 2-х т. М., 1985. Т. 2. 7. Вильянский С.И. Лекции по советскому гражданскому праву. Х., 1958. Ч. 1. 8. Westermann Harm Peter. Grundbegriffe des BGB. 14., überarb. Aufl.- Stuttgart; Berlin; Köln: Kohlhammer, 1994. 9. Гражданское право / Уч. под ред. А.П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 1997. Ч. 2. 10. Сергеев Ю.Д. Профессия врача. Юридические основы. К., 1988. 11. Малени Н.С. Гражданский закон и права личности в СССР. М., 1981. 12. Суховерхий В. Л. Гражданско-правовое регулирование отношений по здравоохранению // Советское государство и право. 1975. № 6. 13. Савицкая А.Н. Возмещение ущерба, причиненного ненадлежащим врачеванием. Львов, 1982. 14. Рудольф фон Иеринг. Интерес и право. Пер. с нем. Ярославль, 1880.

*Надійшла до редколегії 05.09.2001*

*В. О. Омельчук, Голова Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Кабінеті Міністрів України*

### **ДЕРЖАВНА МОЛОДІЖНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА: ГОЛОВНІ ЗАВДАННЯ, МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ШЛЯХИ РОЗВИТКУ**

Молодіжне житлове будівництво є одним з найважливіших пріоритетів серед соціально-економічних заходів держави, які згідно з чинним законодавством спрямовуються на покращення життя населення. Державна підтримка молоді в цьому напрямі – не тимчасовий засіб фінансової допомоги, а довгострокова соціально-економічна стратегія з створення міцного фундаменту майбутнього суспільства нової України.

Головною метою державної молодіжної житлової політики є створення умов для динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку України, поліпшення стану демографічної ситуації в її регіонах та покращення життя їх населення.

Державна молодіжна житлова політика є складовою частиною національної стратегії соціально-економічного розвитку України, тісно пов'язана з ринковими перетвореннями в економіці, реформаторськими змінами в її сучасному суспільстві і здійснюється органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з залученням до її реалізації широких верств населення.

Досягнення зазначеної мети забезпечується державною підтримкою молодіжного житлового кредитування, створенням у країні сприятливих умов для функціонування ринкових механізмів кредитування громадян для придбання ними житла, подальшим розвитком іпотечної системи.

Державна молодіжна житлова політика здійснюється на наступних принципах:

- конституційності та законності – відповідно до ст. 47 Конституції України, згідно з якою кожен громадянин країни має право на житло;
- безпосередньої участі молоді у формуванні та реалізації політики і програм, пов'язаних з житловою проблематикою;
- обліку потреб молоді, визначення співвідношень між можливостями їх задоволення з економічними ресурсами держави;
- доступності для кожного молодого громадянина соціальних послуг, рівності правових гарантій в реалізації державної житлової політики;
- поєднання зусиль центральних та місцевих органів влади, громадських загальнодержавних та регіональних організацій у вирішенні завдань державної молодіжної житлової політики;
- максимальному наближенні послуг та пільг, що надаються органами державної влади та органами місцевого самоврядування в галузі житлового будівництва до безпосередніх споживачів;
- відповідальності кожного молодого громадянина перед суспільством та державою за взяті ним зобов'язання в справі реалізації житлових програм та проєктів.

Держава гарантує працездатній молоді рівні з іншими громадянами права на працю, житло та відпочинок і сприяє молодіжному житловому будівництву через систему молодіжних житлових комплексів (МЖК) та інші організаційні форми, а також допомагає придбанню молоддю квартир на вторинному ринку житла.

Для досягнення головної мети молодіжної житлової політики передбачається виконання наступних завдань:

- розробку та запровадження в життя організаційних, фінансово-економічних, правових та інших механізмів здійснення молодіжної житлової політики;
- вивчення та оцінку в регіональному розрізі демографічної ситуації, визначення шляхів її поліпшення;
- оцінку економічних, фінансових, інвестиційних (в тому числі зовнішніх) ресурсів для здійснення молодіжної житлової політики в регіонах країни;
- вивчення та оцінку вторинного ринку житла в регіональному вимірі, визначення можливостей та напрямків його використання в державній молодіжній житловій політиці;
- визначення критеріїв, за якими доцільно встановлювати розміри трансфертів у розвиток регіонального житлового будівництва;
- надання територіальним громадам, органам місцевого самоврядування в межах визначених чинним законодавством, можливостей самостійно та відповідально вирішувати разом з МЖК та іншими молодіжними офіційними утвореннями питання житлового будівництва і активно впливати на його ефективне здійснення;
- забезпечити шляхом сприяння молодіжній житловій політиці покращення демографічної ситуації в країні та підвищення добробуту її населення.

Пріоритетними шляхами вирішення означених завдань є підвищення рівня державного регулювання в сфері житлового будівництва, вдосконалення бюджетно-фінансової системи, створення та ефективного функціонування загальнодержавних та регіональних механізмів іпотеки, покращення законодавчої бази.

Очікується, що розширення масштабів молодіжного житлового будівництва разом з удосконаленням системи надання населенню досяжних довгострокових кредитів для придбання житла сприятиме вирішенню багатьох важливих соціально-економічних задач, а саме:

- 1) активізації попиту на житло з боку населення;
- 2) зростанню будівництва та пов'язаних з ним галузей промислового виробництва, збільшенню податкових надходжень;
- 3) підвищенню зайнятості населення та його платоспроможності;
- 4) залученню позабюджетних коштів до фінансування житлових проєктів;
- 5) підвищенню якості життя населення шляхом надання йому гідних житлових умов;
- 6) залученню до будівництва житла особистих коштів громадян;
- 7) здешевлення будівництва за рахунок добудови об'єктів незавершеного будівництва;
- 8) реінвестуванню – відповідно надання нових кредитів –звідси додатковому забезпеченню громадян житлом;
- 9) зменшенню міграційних процесів;
- 10) зниженню соціальної напруженості в суспільстві, збільшенню народжуваності дітей та поліпшенню демографічної ситуації як в окремих регіонах країни, так і в державі в цілому.

Механізм реалізації державної молодіжної житлової політики являє собою набір засобів, за допомогою яких органи влади впливають на житлове будівництво та розподіл і продаж житла. До нього входять регіональна діагностика стану житла та його будівництва, прогнозування, програмування, планування, управління, фінансування та здійснення будівництва житла і система реалізації.

Державний фонд сиріяння молодіжному житловому будівництву при Кабінеті Міністрів України координує через систему своїх регіональних відділень взаємодію складових механізму реалізації молодіжної житлової політики. Для посилення ефективності дії даного механізму передбачається:

- здійснення регіональної діагностики стану житла та молодіжного житлового будівництва в розрізі областей, Автономної Республіки Крим, міст Київ, Севастополь;
- оцінка первинного та вторинного ринків житла в регіональному вимірі;
- прогноз житлового будівництва та складання регіональних програм його здійснення на період до 2010 року;
- вдосконалення правової бази в системі житлового будівництва. його фінансуванні та реалізації житла;
- подальший розвиток іпотечного кредитування будівництва та придбання житла;

- стимулювання вітчизняних та іноземних інвестицій в житлове будівництво та його кредитування;
- сприяння відновленню та розвитку вітчизняної будівельної індустрії;
- здійснення системи заходів із розбудови інфраструктури первинного та вторинного ринків житла (бірж, агенцій з нерухомості, спеціалізованих юридичних консультаційних пунктів і ін.);
- підготовки та пере підготовки відповідних фахівців для роботи в інфраструктурній системі ринків житла;
- стимулювати житлове будівництво, включаючи молодіжне, в регіонах (або їх частинах), рівень забезпеченості яких не відповідає показникам, визначеним законодавством чи значно нижчий середніх по країні.

Одним з найважливіших, загальноприйнятих у світі, основних інструментів вирішення житлових проблем у ринкових умовах господарювання є житлова іпотека. Так, досвід США свідчить, що механізм іпотеки в цій країні за останні 30 років дозволяє щорічно спрямовувати на житловий ринок близько 400 млрд дол., вводити в експлуатацію в середньому 230 млн кв. м житла, у тому числі приблизно 70% індивідуальних будинків. Середній розмір будинку американської родини – 180 кв. м. Американський досвід іпотечного житлового кредитування дозволив вирішити проблему забезпечення населення житлом. Він є національною гордістю США, основою економічної стабільності та добробуту нації, стрижнем спонукування громадян до високо-ефективної праці.

У той же час в країнах СНД і, зокрема, в Україні довгострокове житлове іпотечне кредитування не знайшло широкого розповсюдження. Перші спроби створити у нас механізм такого кредитування здійснено ще у 1994р., але з тих пір справа не зрушилась з місця. На це є певні причини, серед яких треба назвати, насамперед, відсутність регулятивних дій з боку держави і недостатню законодавчо-правову базу.

Світова практика свідчить, що будівництво житла у ринкових умовах господарювання в широкому плані забезпечується створенням цілісної системи іпотечного житлового кредитування, яка являє собою комплекс взаємозв'язаних складових, завдяки котрим відбувається рух вартості на основі отримання довгострокової позики для придбання його майбутнім власником під заставу.

Система житлових заощаджень громадян в Україні повинна включати такі складові:

- впровадження житлово-будівельних вкладів населення з подальшим використанням цих вкладів на будівництво та придбання житла;
- для збереження вкладів від знецінення держава щорічно гарантує вкладникам видачу премії у розмірі не нижче від рівня інфляції за рік;
- термін накопичення вкладів становить не менш як 5 років, після чого вкладник може отримати пільговий кредит у розмірі не меншому за 3-кратну величину вкладу з виплатою відсотків не вище ніж 3% річних;
- строк повернення кредиту повинен бути не менше ніж 20 років, а суми, сплачені на погашення кредиту, і відсотки по них вилучатися з оподаткованого доходу при заповненні декларації про доходи, одержані з 1 січня по

31 грудня поточного року або за інший період звітного року, що подається до Державної податкової адміністрації за місцем проживання:

– для зацікавленості банків у здійсненні кредитування житла прибуток, одержаний від вказаних операцій, не повинен оподатковуватись, а втрати банків від різниці між обліковою ставкою та ставкою відсотків за кредит слід відшкодувати з бюджету.

Для створення в Україні цілісної системи іпотечного житлового кредитування треба здійснити наступні заходи:

– прийняти правові документи, що визначають порядок довгострокового кредитування житлового будівництва і придбання житла. Розгорнути мережу іпотечних установ, забезпечити умови для конкуренції в цьому бізнесі;

– створити органи управління системою іпотечного кредитування у загальнодержавному і регіональному масштабі;

– прийняти постанови органів влади України про державні житлові субсидії, про порядок та умови виплати дотацій бажаючим побудувати або придбати житло;

– забезпечити швидкий розгляд судових справ, пов'язаних з неповерненням житлового кредиту та ін.

Реалізація державної молодіжної житлової політики вимагає комплексного підходу до вирішення задач, які впливають з поставлених цілей, поетапного їх виконання з урахуванням певних пріоритетів у відповідному періоді реалізації.

*Надійшла до редколегії 16.07.2001*