

Економічний аналіз Житлового кодексу України в історичному і міжнародному контексті

На прикладі низки країн розглядаються і систематизуються принципові положення організації житлової сфери в ринкових умовах, джерела фінансування, форми власності і управління житлом. Під цим кутом зору аналізуються економічні положення нового Житлового кодексу України.

На прикладі ряду країн розглядаються і систематизуються принципові положення організації житлової сфери в ринкових умовах, джерела фінансування, форми власності і управління житлом. Під цим кутом зору аналізуються економічні положення нового Житлового кодексу України.

The principal positions of housing organization in market conditions are considered and systematized on example of number of countries, as well as sources of funding, forms of ownership and management of housing. Therefore the economic positions of the new Housing Code of Ukraine are examined.

Постановка проблеми. Функцією органів місцевого самоврядування відповідно до ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.97 р. є управління об'єктами житлово-комунального господарства, що перебувають у власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, надання населенню необхідного рівня та якості послуг. Проте з часу прийняття закону відбулися великі зміни у власності як на житло, так і на підприємства, які надають житлово-комунальні послуги. Наприклад, поширеною стала ситуація, коли в одному будинку поєднуються кілька форм власності: приватна – на квартири, муніципальна – на будинок і прибудинкову територію. Виникла необхідність пошуку оптимальної схеми управління житловим господарством і особливо – механізму відтворення житлового фонду в умовах його все більшого зношення. Ця практична проблема є сьогодні актуальною для всіх міст пострадянських республік, в тому числі України [1]. Особливу гостроту зазначена проблема набула у зв'язку з підготовкою і обговоренням нового Житлового кодексу України. Кодекс залишає не зовсім визначеними доцільні форми державної підтримки будівництва, утримання житла, користування орендованим житлом.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Різним аспектам її вирішення приділена увага у роботах російських фахівців В.В. Бузирева, В.С. Чекаліна [2], В.Я. Міщенко [3], Є.Б. Смірнова [4] та багатьох інших. Низка досліджень присвячена аналізу зарубіжного досвіду управління житловим

будівництвом і житловим господарством, наприклад, публікації [5–10], а також роботи українських авторів [11, 12]. Дослідники наводять цікаві, але недостатньо систематизовані дані щодо організації роботи житлової сфери за кордоном, з чого важко уявити її цілісний механізм, зрозуміти її взаємозв'язок із економічним оточенням.

Мета статті. На нашу думку, історичний і зарубіжний досвід потребує подальшого аналітичного опрацювання і більшого узагальнення стосовно прийнятності до конкретних економічних умов, що склалися в Україні, зокрема, враховуючи незадовільний стан житлового фонду, взагалі, і зокрема того, що передається у приватну власність мешканців при організації кондомініуму, обмежені доходи населення, недосконалу систему державної підтримки у сфері будівництва і експлуатації житла тощо. Багатий зарубіжний досвід потребує порівняння з принципами, закладеними у проєкт нового Житлового кодексу України [13].

Виклад основного матеріалу. Досвід дореволюційної Росії. Розвиток економіки Росії у першій половині XIX століття викликав бурхливий приплив людей у міста, що сприяло різкому прискоренню темпів масового житлового будівництва. Ринкові потреби і фінансові можливості економічного зростання зумовили комерційну організацію житлового сектора переважно у формі багатоквартирних доходних будинків, приміщення в яких здавалися в оренду, приносячи власникові нормальний прибуток на вкладений капітал. На макrorівні це сприяло пропорційному переливу приватного інвестиційного капіталу у житлову сферу.

У схемі оренди житла набули поширення і благодійні будівельні товариства, фонди. З коштів їхніх членів формувалася капітал, який витрачався на придбання земельних ділянок, проєктування і будівництво відносно дешевих будинків. При цьому отримані доходи у вигляді квартирної плати цілком реінвестувалися в нове будівництво, імовірно, без розрахунку на прибуток. Щодо розмірів квартирної плати і як забезпечувався з часом процес відтворення капіталу даних немає. Отримати в оренду житло могли лише люди, що мали заробіток не більше встановленого. Широко застосовувалося дотування підприємцями квартплати для робітників. Суборенда заборонялася.

Люди із середніми доходами могли отримувати житло у власність через участь у будівельних спілках, які видавали довгострокові позики своїм членам на потреби будівництва. Поступово функції цих спілок розширювалися, нагадуючи

форми сучасного банківського іпотечного кредитування. Члени спілки, які бажали вийти з неї, отримували всю свою суму з відсотками.

Досвід США з державної підтримки житлової сфери. У США участь держави у житловому будівництві почалася з 30-х років XX століття, що було пов'язано не з економічним розвитком, а, навпаки, з депресією і відповідними соціальними задачами влади. Роль федерального уряду полягала у видачі гарантій кредитним установам і надання їм фінансових ресурсів. Перший невеликий внесок готівкою і пільгові умови кредитування дозволяли людям з середніми статками купувати індивідуальні будинки.

Іншою формою федеральної програми було масове муніципальне житлове будівництво, що здійснювалося створеннями місцевою владою управліннями, які набували у власність багатоквартирні будинки, малоповерхові забудови, а в деяких випадках – і односімейні будинки, купуючи землю, замовляючи проект і на конкурсній основі залучаючи будівельну фірму за найменшою ціною; купуючи збудоване житло у приватної фірми, яка буде на своїх ділянках для подальшого продажу; беручи закінчений будинок в оренду у власника і здаючи квартири сім'ям з низькими доходами. При цьому незможні платили за житло не більше 30% доходу, решта дотувалася урядом. Розмір граничного доходу встановлювався місцевими управліннями залежно від середнього розміру заробітної плати у місцевості.

Для населення з низькими доходами в США будувалися і багатоповерхові будинки, по 5–10 будинків у мікрорайоні. На перших поверхах розміщували об'єкти соціальної інфраструктури. Вартість квартири в такому будинку була порівнянна з можливостями сімей з низькими доходами. Однак широкого поширення цей вид житла в США не отримав. Більшого поширення набуло володіння житловою нерухомістю установами і корпораціями.

Американське законодавство до спільної власності в багатоквартирних будинках відносить землю, будинок та інфраструктуру. Розміри внесків на обслуговування та ремонт визначаються частками власників у спільному майні. При цьому відсутність власника у квартирі або відмова у використанні колективної інфраструктури не можуть бути підставою для звільнення від внеску.

У США поширено залучення спеціалізованих фірм до управління житловою власністю, наприклад, багатоквартирними житловими комплексами. Деякі фірми надають послуги тільки з організації бухгалтерського обліку, технічного обслуговування й поточного ремонту, не займаючись, наприклад, питаннями комерційної реалізації та оренди квартир. На сьогодні власники нерухомого майна в США віддають перевагу фірмам, які пропонують весь комплекс послуг.

Досвід Німеччини з управління спільною власністю на житло. Квартира чи індивідуальний будинок можуть належати фізичним особам, які мешкають в них або здають в оренду іншим. Багатоквартирні будинки можуть належати як

фізичним, так і юридичним особам (товариствам з обмеженою відповідальністю, акціонерним товариствам, житловим кооперативам). Є кондомініуми з індивідуальним володінням квартирою, підвалом, тимчасовим місцем паркування й мансардою у багатоквартирному житловому будинку та спільним володіння житловим будинком (сходові клітки, фасади, дах, балкони, віконні перегородки), земельною ділянкою (прилегли частини вулиці, насадження й дитячі майданчики) та інженерною інфраструктурою.

Німецьке законодавство встановлює, що членство в об'єднанні настає разом із правом на квартиру, і жоден із власників не може відмовитися від вступу в товариство. Об'єднання співвласників житла є керівним органом, який здійснює свої повноваження через рішення загальних зборів.

Великі кондомініуми наймають для управління керуючі компанії. Об'єднання співвласників житла затверджує річний план діяльності, приймає бюджет і рішення про необхідні інвестиції. Кожен член об'єднання повинен зробити свій внесок у затверджений фонд інвестування і в резервний фонд – ці кошти використовуються для покриття всіх витрат, що пов'язані з управлінням загальним майном. Рішення є обов'язковими для всіх, а їхнє невиконання передбачає притягнення до суду, за рішенням якого квартира може бути продана з метою погашення збитків.

Досвід Франції з організації соціального житла. Сектор соціального житла у Франції є важливою складовою державної житлової політики щодо малозабезпечених верств населення. Із 21,5 млн. індивідуальних житлових будинків і квартир близько 3 млн. – приватне житло, призначене для оренди, і 3,5 млн. (16%) – соціальне житло, більша частина якого являє собою великі (більше 1000 квартир) житлові комплекси, збудовані у 60-х роках індустріальними методами на віддалених від центра міст територіях. Соціальне житло у Франції не підлягає приватизації. Його будівництво, утримання і відтворення забезпечуються державою.

У сфері управління й обслуговування соціального житлового фонду діють правила, які відрізняються від управління приватним сектором. Так, держава обмежує й чітко регулює розмір орендної плати за житло, яка, в свою чергу, встановлюється диференційовано, залежно від поверховості та місцезнаходження будинку, доходу й складу сім'ї і не може перевищувати граничного розміру. При цьому квартиронаймач забезпечується всім комплексом житлових послуг (технічне обслуговування, ремонт, водопостачання, електропостачання тощо). Як компенсації керуючі компанії мають пільги з оподаткування, державні дотації та пільгові ставки кредиту.

У сфері утримання приватного житла адміністрація міста, перш за все, стежить за санітарним станом будівель, їх нормальним функціонуванням і зовнішнім виглядом. Існує правило, відповідно до якого домовласник один раз на десять років зобов'язаний приводити в належний вигляд фасад будинку. Якщо такі роботи не здійснювалися, місцева влада або примушує власника будинку зробити це, або самостійно

проведе роботи з наступним примусовим відшкодуванням домовласником.

Досвід громадського управління житлом. Житловий рух у Швеції та Англії. На Заході діяльність на захист своїх житлових інтересів, покращення житлових умов і якість середовища відома під назвою «житловий рух». Рух квартиронаймачів – один із найбільш поширених і організованих житлових рухів за кордоном.

Національні організації квартиронаймачів на сьогодні існують у США, Канаді, Індії, Новій Зеландії й Австралії, практично в усіх європейських країнах. Найбільші серед них – у Німеччини, яка нараховує понад 1 млн. членів і Швеції (445 тис. членів і 800 співробітників апарату на всіх рівнях).

На думку шведів, кращою базою для створення локальної організації квартиронаймачів є багатоквартирний будинок чи квартал (мікрорайон). У країні існує більше ніж 3500 локальних асоціацій квартиронаймачів, кожна з яких представляє інтереси від 100 до 400 сімей. Основою організації колективних будинків є спеціальна угода (договір) між організацією мешканців і муніципальною компанією про передачу мешканцям різних функцій з управління, утримання та ремонту будинку. Будинок при цьому залишається муніципальним, а його мешканці – квартиронаймачами.

У Великобританії участь квартиронаймачів у місцевому житті вважається настільки важливою, що уряд країни оголосив її необхідною умовою виділення коштів на утримання будинків. Ці об'єднання, а їх налічується більше 2500, фінансуються урядом у формі дотацій.

Цікавим є і досвід країни з добровільної передачі житлового фонду з балансу муніципалітету зареєстрованим громадським домовласникам, наприклад, житловим асоціаціям чи місцевим житловим компаніям. Більшість муніципалітетів розглядає передачу житла як спосіб забезпечити більш якісне обслуговування та вирішення інших житлових проблем, ніж те, яке вони можуть надати в майбутньому.

Зарубіжний досвід фінансування. У країнах з розвинутою ринковою економікою на відтворення житлового фонду витрачається в середньому до 25% валових інвестицій і до 25% особистих заощаджень громадян. Однак останнім часом намітилася тенденція до скорочення інвестицій у нове житлове будівництво і переорієнтація на реконструкцію і модернізацію житлового фонду. За оцінками фахівців, частка інвестицій на ці цілі, наприклад у Канаді, Данії, наблизилася до 50% коштів, що витрачаються на нове будівництво. У США ця частка перевищує 40%. При цьому зростають вимоги до якості житлового фонду. В числі критеріїв якості оцінки житла, разом із зручністю внутрішнього планування квартир, насиченістю обладнанням, все більшого значення набувають надійна тепло- і звукоізоляція, якість середовища – чистота повітря, наявність парків і скверів, водойм, рівень шуму і т.п. У зв'язку з цим будівельні та проектні фірми практично у всіх країнах з розвинутою ринковою економікою активно вивчають сучасні вимоги населення до зручності і рівня якості житла, що визначатиме його ціну.

Важливою особливістю країн з розвинутою ринковою економікою у сфері відтворення житлового фонду є наявність розвинутого кредитно-фінансового механізму, що дозволяє людям з невисокими доходами будувати чи купувати комфортабельне житло. Форми кредитування, розміри кредитів, терміни їх погашення і процентні ставки мають значну диференціацію по країнах. Однак можна виділити кілька схожих моментів.

По-перше, розміри державного субсидування населення на придбання або будівництва житла пов'язані з такими соціальними аспектами, як житлові умови, необхідні окремим групам громадян, кількість і вік членів сім'ї, їхні доходи.

По-друге, майже у всіх країнах сьогодні зростає частка позикових коштів при будівництві або купівлі житла. Так, наприклад, у США і більшості європейських країн ця частка сягає в середньому 80%, тобто початковий внесок становить 20%. Однак в окремих випадках для населення з низькими доходами частка позики може досягати 93–95% (США, Канада). В Австрії і Норвегії в окремих випадках надається повна позика громадянам, які не мають можливості зробити особистого внеску.

Вирішальне значення в механізмах кредитування мають термін кредиту та розмір відсоткової ставки. Зазвичай цей термін становить 20–30 років, а плата за кредит в європейських країнах 5–6%.

Податкові аспекти. Одним із заходів вирішення проблеми відтворення житла є запровадження податку на нерухомість як для фізичних, так і юридичних осіб і створення тим самим фінансового джерела для відтворення житла, зокрема, джерела державних або місцевих коштів на будівництво соціального житла, пільги і дотації. Крім того, податок на нерухомість стимулював би приток капіталу на ринок підрядних робіт і дозволив би вийти на більш високі темпи будівництва житла. Існує і світова практика майже 130 країн, яка підтверджує ці ідеї. Так, для простого прикладу, в Англії ставка податку залежить від ринкової вартості житла, вищої 120 тис. фунтів стерлінгів: від 120 до 250 тис. фунтів – за ставкою 1%, від 250 до 500 тис. фунтів – 3%, понад 500 тис. фунтів – від 4%¹.

Підбиваючи підсумки вищевикладеного, можна побудувати таблицю для аналізу економічних моделей будівництва та відтворення житла (див. табл.).

Порівнюємо проект Житлового кодексу України з наведеними у таблиці моделями.

Джерела коштів на будівництво житла та його призначення. Кодекс регулює питання щодо 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. Таким чином, питання фінансування будівництва житла в проекті Житлового кодексу України не регулюються. Разом із тим окремими стат-

¹ <http://pda.coolreferat.com/>

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

тями проекту передбачається фінансування створення житлового фонду соціального призначення за рахунок коштів місцевих бюджетів та інших джерел (у тому числі і шляхом будівництва нового житла).

Крім того, проектом кодексу передбачається: створення державою умов для кредитування будівництва житла чи придбання житла громадянами.

Власність на будинки. Проектом кодексу передбачаються різні форми власності на багатоквартирні будинки, а саме: спільна сумісна вартість фізичних осіб, спільна сумісна власність фізичних осіб та юридичних осіб (на квартири, які не приватизовано мешканцями і які перебувають у власності місцевих органів самоврядування, або підприємств), а також можлива приватна власність однієї фізичної особи на багатоквартирні будинки, в зв'язку з тим, що відповідно до проекту кодексу кількість житлових будинків (у тому числі багатоквартирних), квартир (їх частин), а також житлових приміщень розташованих у нежитлових спорудах, що можуть перебувати у приватній власності однієї фізичної чи юридичної особи, не обмежується.

Частка у спільній частковій власності на спільне майно у багатоквартирному будинку, яка належить власнику (співвласнику) приміщення (житлового чи нежитлового) у цьому будинку, підлягає державній реєстрації відповідно до закону і зазначається у свідоцтві про державну реєстрацію його права власності на відповідне житлове або нежитлове приміщення. На жаль, з проекту кодексу не зрозуміло чи будуть в обов'язковому порядку визначатись частки співвласників на житло, яке приватизовано в попередні роки.

Форма користування квартирами. Проект житлового кодексу враховує ті зміни, які відбулися в суспільстві після встановлення незалежності України. Передбачаються різні форми володіння і користування квартирами у багатоквартирних будинках. Серед них: оренда квартир фізичними особами у органів місцевого самоврядування, в тому числі житло з житлового фонду соціального призначення для проживання громадян, які потребують соціального захисту, квартири, приватизовані громадянами в процесі приватизації житла відповідно до законодавства (квартири, які будуть отримані громадянами в оренду після прийняття Житлового

Економічні моделі будівництва і відтворення житлового фонду

| Джерела коштів на будівництво житла та його призначення | Власність на будинки | Форма користування квартирами | Оплата за проживання | Державна підтримка | Механізм відтворення житла |
|---|---|---------------------------------------|--|-----------------------|---|
| Приватні кошти інвесторів, житло для комерційного використання | Приватні дохідні будинки | Оренда | Ринкові ставки | Відсутня | Амортизація в орендних ставках забезпечує просте, а прибуток – розширене відтворення |
| Приватні кошти благодійних фондів, житло для власного використання | Будинки благодійних фондів | Оренда | Пільгові ставки, дотації роботодавців до квартплати | Відсутня | Залежно від орендної ставки: відсутність відтворення, просте або частково розширене |
| Приватні кошти юридичних осіб, житло для продажу або комерційного використання | Приватні будинки юридичних осіб | Оренда | Ринкові або пільгові ставки | Відсутня | Розширене відтворення безпосередньо, або опосередковано через трудову віддачу від найманих працівників на рівні капіталу власника |
| Приватні кошти інвесторів, житло для продажу | Державні (муніципальні) будинки | Оренда | Пільгові ставки | Існує | Відсутність безпосереднього відтворення, необхідність нових бюджетних видатків |
| Приватні кошти інвестора (інвесторів), житло для продажу | Спільна власність, будинки-кондомініуми | Приватна власність члена кондомініуму | Ставки за утримання об'єктів спільної власності та управлінські послуги, не включає амортизацію на просте відтворення і прибуток | Відсутня, або можлива | Відсутність відтворення, необхідність нових видатків сімей |
| Приватні кошти співінвесторів членів кооперативу, житло для власного використання | Спільна, кооперативні будинки | Кооперативні паї | Ставки за утримання спільної власності та управлінські послуги, не включає амортизацію на просте відтворення і прибуток | Відсутня | Відсутність відтворення, необхідність нових видатків сімей |
| Державні кошти, житло для громадського використання | Державні (муніципальні) будинки | Оренда | Пільгові ставки | Можлива | Відсутність відтворення, необхідність нових бюджетних видатків |

кодексу, не підлягатимуть приватизації), квартири, придбані у забудовників на первинному ринку, та квартири, придбані населенням на вторинному ринку, також залишається можливість функціонування житлових кооперативів.

Проектом кодексу розглядаються дві форми утримання будинків та прибудинкових територій: створення об'єднаних співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які на власний розсуд утримують квартири і будинки в цілому та укладання договорів на управління будинком з управляючою компанією або управителем – фізичною особою шляхом конкурсного відбору управителя. Будинки, які протягом року після прийняття кодексу не визначаються зі способом управління будинком, отримують управляючу компанію за рішенням органу місцевого самоврядування.

Оплата за проживання. Загальний принцип визначення розміру плати за утримання житла – залежно від капітальності житлової споруди, рівня облаштування та благоустрою житла.

Розмір плати за житло розраховується у порядку та на умовах, визначених в установчих документах відповідно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків), житлового кооперативу, товариства власників житла, або визначається виконавцем послуг з управління житлом самостійно згідно із законодавством, з урахуванням розміру плати за послуги з управління житлом, відповідно до цін/тарифів, затверджених у встановленому законодавством порядку.

Плата за житло включає плату за: оренду житла відповідно до умов договору; управління житлом; утримання будинку та прибудинкової території; комунальні послуги; капітальний ремонт житлової будівлі чи її частини, споруд, призначених для технічного обслуговування житлової будівлі, елементів благоустрою, розташованих на прибудинковій території. Необхідно відмітити, що введення плати за капітальний ремонт є новим для тарифоутворення у житловому господарстві України. Залишаються не визначеними питання амортизаційних відрахувань на будинки, тому незрозуміло, як визначати відрахування на капітальний ремонт, не визначено, де і яким чином будуть накопичуватись кошти протягом багатьох років, який механізм запобігання інфляційним процесам.

Розмір плати за оренду житла у приватному житловому фонді встановлюється власником житла в договорі про оренду житла, а у державному та комунальному житлових фондах – визначається уповноваженим органом в установленому законодавством порядку.

Плата за житло у житловому фонді соціального призначення має свої особливості і включає плату за: оренду житла; утримання житлового будинку та прибудинкової території; комунальні послуги. Таким чином, витрати на управління та капітальний ремонт соціального житла не включаються до складу витрат з метою розрахунку тарифів на плату за житло.

Державна підтримка відповідно до проекту кодексу досить слабка у порівнянні з підтримкою у розвинутих країнах, що розглядалася на початку статті. Держава лише створює умови для отримання кредиту, не беручи на себе зобов'язання

щодо зменшення кредитної ставки, або відшкодування частини кредиту забудовникам. Можливо, цей механізм передбачуватиметься іншими документами. Також держава залишає за собою з попередньо діючого законодавства зобов'язання щодо першого капітального ремонту будинку з виконанням сторонами умов, які наведені в проекті кодексу.

Механізм відтворення житла. Оскільки існує невизначеність з амортизацією будинків і механізмом протидії здешевленню накопичених коштів, а також передбачається лише в певній мірі участь держави і органів місцевого самоврядування у капітальному ремонті житла, то можна вважати, що проект кодексу не розглядає механізму відтворення житла після закінчення терміну його експлуатації.

Висновки

1. При розгляді питання про управління житловим фондом і економічний процес його відтворення визначальну роль відіграє форма власності. Власники окремих квартир управляють своєю власністю інакше, ніж власники одного чи декількох приватних будинків, а власники приватних будинків управляють своєю власністю інакше, ніж приватні житлові компанії або муніципальні організації. Так само і щодо відтворення: цей процес відбувається на рівні власника капіталу, зокрема нерухомості: фізичної особи, громади, підприємства, держави. Оскільки структура капіталу власника може бути складніша, ніж один об'єкт, процес відтворення може виходити за рамки будинку чи квартири [11]. Крім того, з позицій капіталу як самозростаючої вартості, навіть у структурі домогосподарства житло може носити або не носити комерційного характеру, тобто використовуватися для споживання. Тож відтворення житлового фонду слід розглядати з різних економічних позицій.

2. Переважним типом власного житла в більшості розвинутих країн є односімейні одно- та двоповерхові будинки, які будуються, як правило, у приміській зоні великих міст, у середніх і малих містах, а також у сільській місцевості. У США, наприклад, в таких будинках проживає близько 65% населення. Багатоквартирні 2–3-поверхові житлові будинки, а саме квартири в них, призначаються у власність для сімей середнього достатку, які не можуть купити власний будинок. Для незаможних сімей, які в принципі не можуть придбати житло у власність за ринковими цінами і потребують соціальної допомоги, будуються багатоповерхові будинки, як правило, каркасного типу з монолітного бетону. При цьому будівництво в середньому на 60–65% оплачується державою шляхом субсидування громадян.

3. У дореволюційній Росії в інших країнах Європи в період становлення капіталізму розвиток житлового будівництва, як правило, був викликаний бурхливим економічним зростанням і розбудовою міст. Тому діяли переважно ринкові механізми, які забезпечували відтворення комерційного житла для власника за чисто інвестиційною моделлю. Великий капітал виходячи із комерційних або некомерційних інтересів власників ін-

вестувався у дохідні будинки або зрідка у благодійні за формою організації і револьверні за оборотом коштів фонди, використовувався для дотацій квартплати. Критерієм користування таким житлом завжди виступали доходи потенційного мешканця. Подібну роль у США відіграють фірми-забудовники, які, інвестуючи власний капітал, ведуть роботи за власними проектами, на власних земельних ділянках для подальшої здачі готового будинку в оренду. Як правило, ці фірми належать великим промисловим, банківським або торговим корпораціям. Очевидно, що в цих випадках ключовим питанням є наявність власних або позикових довготермінових коштів на будівництво. Тож у країнах з ринковою економікою житлове будівництво здійснюється в основному за рахунок приватних інвестицій. Частка державного сектору в житловому будівництві цих країн коливається в межах від 1,5–2% (США) до 8–18,5% (Італія, Франція).

Витрачання або перерозподілу суспільних коштів задля забезпечення певних категорій житлом в чисто ринковій схемі не існувало. З цього досвіду в наших умовах заслуговує на увагу модель фірм-забудовників і дохідних будинків, благодійних фондів та револьверної схеми фінансування будівництва.

4. Невеликі капітали об'єднувалися у фінансові структури, трансформуючись в індивідуальну чи колективну нерухомисть, або залишаючись у пайовій грошовій формі під відсоток. За рахунок коштів населення (власних і позикових) зараз будуються або купуються індивідуальні будинки, а також квартири в багатосімейних будинках. В європейських країнах розвиток отримало кооперативне будівництво, його частка у Франції перевищує 25%, в Італії – становить близько 20%, в Данії та Фінляндії – близько 15%. У США частка цього виду будівництва незначна.

У колективній схемі будівництва житла для власних (не комерційних) потреб починає відігравати певну роль і держава, використовуючи переважно критерій доходів домогосподарств.

Приватне житло власного користування, не будучи об'єктом комерції, з економічної точки зору не підлягає процесу відтворення. Однак у випадку комерційного використання воно може і має ставати об'єктом оподаткування і не повинно ставати об'єктом дотації держави.

Тож в умовах України вимагає налагодження система визначення рівня доходів, які слугуватимуть підставою для отримання державної підтримки на придбання або оренду житла, контроль оподаткування комерційного використання житла.

5. Розглядаючи житлову проблему на макрорівні, можна помітити риси моделі відтворення житлового фонду. Якщо існує державна підтримка, має існувати, або є бажаною, економічна віддача від неї у вигляді системи: податок на (надлишко-

ву) нерухомисть – дотації на придбання або оренду житла. У проекті Житлового кодексу система відтворення житла відсутня. Очевидно, вимагає подальшого аналізу Податковий кодекс, зокрема податок на нерухомисть і землю.

7. Практично в усіх країнах існують організації громадського житлового руху, об'єднання мешканців, квартирономачів. Безумовно, вони є невід'ємною складовою розвитку громадянського суспільства. Мета й одночасно результат їх діяльності – відремонтовані двері та вікна, зекономлені вода й електроенергія, чисті стіни і знижена квартплата, гарні стосунки з сусідами та безпечні під'їзди, створення нових схем управління будинками, установлення системи партнерських відносин з міською й муніципальною владою.

Література

1. Ніколаєв В.П. Макроекономічний аналіз житлової проблеми в Україні // Науковий вісник Національного університету ДПС України, №1, 2008 р.
2. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.
3. Мищенко В.Я. Проблемы содержания и обновления жилищного фонда. – Воронеж: ВГАСУ, 2004. – 165 с.
4. Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. СПб.: СПбГИЭА, 1997. – 267 с.
5. Жилищная политика местных властей: уроки западноевропейского опыта и реформы в России. – СПб.: Наука, 1998. – 290 с.
6. Казанский Ю.Н. Строительство в США и России: экономика, организация и управление / Ю.Н. Казанский, А.М. Немчин, С.Н. Никитин. – СПб.: Два-Три, 1995. – 328 с.
7. Казанский Ю.Н. Управление строительством: опыт США, Японии, Великобритании, ФРГ, Канады. М.: Стройиздат, 1994. – 407 с.
8. Кияненко К.В. Строительство, предоставление и субсидирование жилищ в Голландии // Жилищное строительство, 1998, №12. – С. 24–26.
9. Строительный комплекс в капиталистической экономике: функционирование экономического механизма и новые явления в развитии (Под ред. д.э.н. Рекитара Я.А.). – М.: Наука, 1991. – 271 с.
10. Французский опыт на службе градостроительству и землеустройству // Сб. докум. Министерства жилищного строительства, инфраструктуры и транспорта Франции. – Париж, 2001. – 349 с.
11. Николаев В.П. Введение в рыночную экономику строительства. – К.: Будівельник, 1991. – 88 с.
12. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом // Держава та регіони. Серія «Державне управління», 2009, №3. – С. 212–216.
13. Проект Житлового кодексу України. // Режим доступу <http://gska2.rada.gov.ua/>