

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

УДК 323.11(477.53):365

Л.А. СВИСТУН,
к.е.н., доцент, Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка,
М.С. БІЛОГУБОВА,
Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

Проблеми житлового забезпечення громадян у контексті соціально-економічної стабільності в Україні

У статті досліджено сучасний стан забезпечення громадян України житлом, умови надання громадянам державної підтримки, стан і проблеми реалізації державних житлових програм, визначено шляхи удосконалення житлової політики на державному рівні.

Ключові слова: житло, житлова політика, державні програми забезпечення громадян житлом.

В статье исследовано современное состояние обеспечения граждан Украины жильем, условия предоставления гражданам государственной поддержки, состояние и проблемы реализации государственных жилищных программ, определены пути совершенствования жилищной политики на государственном уровне.

Ключевые слова: жилье, жилищная политика, государственные программы обеспечения граждан жильем.

The article presents the current state providing housing for the citizens of Ukraine, terms of government support to the citizens, state and problems of implementation the government housing programs, and it shows the ways of improvement of housing policy at the state level.

Keywords: housing, housing policy, government programs providing housing to the citizens.

Постановка проблеми. Однією з найважливіших соціальних проблем людського розвитку є забезпечення до-

ступності житла, оскільки право на житло входить до необхідного пакета основних прав людини, зобов'язання з реалізації яких бере на себе держава. Право громадян України на житло закріплено у ст. 47 Конституції України. Завдання забезпечення населення житлом, як і отримання освіти та працевлаштування, вважається одним із першочергових у суспільстві, оскільки відсутність можливості самостійного господарювання призводить до низки негативних наслідків соціально-економічного характеру та є найпершою причиною демографічної кризи. Саме тому реалізація програм державної підтримки є важливою складовою для забезпечення громадян житлом.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Вагомий внесок у дослідження питань теоретичного характеру та вдосконалення практики реалізації житлової політики зробили такі вчені, як Г.С. Лопушняк, О.Г. Кучабський, П.І. Шестопалов, Н.І. Олійник [1, 2]. Зокрема, О.Г. Кучабський досліджує проблеми надання громадянам України житла в сільській місцевості та кредитування населення за програмою «Власний дім». Г.С. Лопушняк подає пропозиції щодо часткового поліпшення житлових умов населення України шляхом випуску житлових сертифікатів на частину суми знецінених заощаджень [2]. Водночас недостатньо дослідженими залишаються проблеми реалізації державних програм сприяння забезпеченню населення житлом.

Метою статті є розкриття змісту державного житлового забезпечення населення в Україні, аналіз стану виконання державних програм забезпечення населення житлом та визначення шляхів покращення житлової політики.

Виклад основного матеріалу. Завданням держави є створення умов, за яких кожен громадянин має можливість вирішити житлову проблему шляхом будівництва або купівлі житла у власність, взяття в оренду чи одержання соціального житла. Відсутність власної оселі для населення є на сьогодні чи не найбільш актуальною і найбільш складною проблемою.

З метою впорядкування квартирної обліку громадян, забезпечення прозорості його ведення, а також аналізу стану квартирної обліку населення України 1 жовтня 2013 року було завершено формування Єдиного державного реєстру громадян. Передбачається, що він також дозволить планувати витрати для виконання державних та місцевих програм з питань житлового будівництва. На сьогодні до реєстру внесено близько 250 тис. громадян, які перебували на квартирному обліку і які підтвердили, що потребують поліпшення житлових умов [3]. Виходячи з даних реєстру відповідні органи матимуть можливість чітко планувати, де саме і скільки необхідно споруджувати житла в рамках державних житлових програм.

Щоб краще зрозуміти, яка житлова ситуація в Україні, необхідно проаналізувати динаміку житлової черги за п'ять років (табл. 1).

За офіційними даними, на квартирному обліку на кінець 2012 року перебувало 1022 тис. сімей та однаків, що є найменшим значенням порівняно з аналізованими роками, тобто на 194 тис. менше, ніж у 2008 році.

Про незадовільний стан забезпечення державою житлом громадян, які перебувають на квартирному обліку, свідчить і негативна тенденція в його отриманні: частка сімей та однаків скоротилася з 1,4% у 2008 році до 0,68% у 2012 році.

Можна сказати, що протягом п'яти років погіршилася динаміка житлової черги, оскільки частка сімей та однаків, які отримали житло, в загальній кількості громадян, що перебувають на квартирному обліку, йде до зниження.

Найбільше число сімей та однаків, які прагнуть отримати житло, мешкає у м. Києві – 144 315, Донецькій – 74 029 та Львівській – 65 907 областях, а найбільший попит зафіксовано серед жителів того ж таки Києва – 5,1% та Сумської області – 4,6%. Найменша зацікавленість у жителів Закар-

патської та Херсонської областей, які показали 0,65 та 0,76% відповідно [4].

У 2012 році одержали житло та поліпшили свої житлові умови 7226 сімей та однаків, що майже не відрізняється від відповідного показника попереднього року. Найбільше абсолютне число сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, отримали житло серед категорії мешканців гуртожитків – 1402 особи, а найменше – сім'ї загиблих військовослужбовців (35 чоловік). Найбільше квартир було надано в Донецькій області – 1329 та в Києві – 1169, найменше – у Тернопільській та Закарпатській областях – 23 та 24 шт. відповідно [3].

Варто зазначити, що в ефективність офіційних черг переважна частина українців уже давно не вірить. Осіб, які перебувають у черзі, меншає не завдяки забезпеченню їх житлом, а внаслідок викреслення з різних причин зі списку, а також через ускладнення процедури взяття претендентів на облік та втрати інтересу громадян до «довічного очікування».

Розглянемо детальніше обсяги введення в експлуатацію житла за 2012 рік (рис. 1). В аналізованому році було прийнято в експлуатацію 35 677 будівель загальною площею 10 749 508 кв. м, з них за рахунок коштів державного бюджету було профінансовано 68 396 кв. м, або 0,64%. Найбільша кількість житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, спостерігалася в Київській області – 3343 шт. загальною площею 1 167 163 кв. м, АРК – 2832 шт., Львівській області – 2470 шт. Що все ще є недостатнім показником.

Прикладом позитивного досвіду реформування житлової сфери є Франція, де об'єднання громадського будівництва називаються «житло за низьку плату». Вони споруджують будинки тільки для того, щоб їх здавати в оренду, а квартплата є помірною тому, що держава та місцева влада надають певні пільги та підтримку. За рахунок цього на ринку житла з'являється більше квартир для людей із середнім достатком.

У Польщі, наприклад, для малозабезпечених громадян, які позбавлені можливості самостійно задовольняти свої житлові потреби і потребують поліпшення житлових умов, держава надає соціальне житло та комунальні послуги. У країні також діє програма здешевлення процентних ставок за іпотечними кредитами. Внесок держави в соціальне будівництво здійснюється частково за допомогою створення житлово-будівельних кооперативів. Джерелами фінансування житлового будівництва у польських гмінах (найменша адміністративна

Таблиця 1. Динаміка показників житлової черги в Україні за 2008–2012 роки*

Роки	Показник					Відхилення 2012/2008	
	2008	2009	2010	2011	2012	абсолютне (+,-)	відносне, %
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, тис.	1216	1174	1139	1084	1022	-194	84,05
Кількість сімей та однаків, які отримали житло протягом року, тис.	17	11	11	7	7	-10	41,18
Частка сімей та однаків, які отримали житло, у загальній кількості громадян, що перебувають на квартирному обліку, %	1,40	0,94	0,97	0,65	0,68	-0,71	-

* Складено автором за [4].

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

одиниця в Польщі) виступають прибутки від продажу земель та житла, а також низькопроцентні кредити Державного житлового фонду, які виділяються на ремонт будинків [7].

На сьогодні в Україні теж реалізується ряд державних програм щодо забезпечення громадян житлом. А саме: програми «Доступне житло 70 на 30», програма здешевлення вартості іпотечних кредитів, молодіжне кредитування, програма забезпечення житлом інвалідів війни та кредитування індивідуальних сільських забудовників «Власний дім». В основі реалізації всіх цих програм лежить надання громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, державної підтримки у вигляді або пільгового кредиту, або

компенсації частини вартості житла, або ж відсоткової ставки за іпотечними кредитами.

Розглянемо основні державні програми детальніше (табл. 2).

Можна сказати, що програма доступного житла є більш комплексною порівняно з програмою підтримки молодіжного житлового будівництва.

Плюсом програми є відсутність обмежень за віком. Якщо, наприклад, програма здешевлення вартості кредитування передбачає повернення коштів упродовж 30 років, то «Доступне житло» – це надання безповоротної 30% державної субсидії. Це, безумовно, перевага.

Таблиця 2. Порівняння умов державних житлових програм

Назва державної житлової програми	Вік учасника програми	Термін, на який надається кредит	Власний внесок	Відсоткова ставка за користування кредитом	Пільги, компенсації	Нормативна площа
1. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів	Не обмежений	До 15 років	Не більше 25%	16%, з урахуванням компенсації – 13%	Компенсація 13%	40 кв. м на одного громадянина чи сім'ю з 3 осіб + 18 кв. м на кожного наступного члена сім'ї, але не більше 76 кв. м
2. Державна програма «Доступне житло 70 на 30»	Не обмежений	Безповоротна допомога	70% від нормативної вартості житла + вартість житла, що перевищує граничну вартість та нормативну площу (в разі участі в місцевій програмі може бути зменшений)	Не більше 16% річних	Надання без поворотної підтримки 30% від нормативної вартості житла (в разі участі в місцевій програмі може бути збільшено)	21 кв. м на кожного члена сім'ї + 10,5 кв. м на сім'ю
3. Програма кредитування індивідуальних сільських забудовників	До 35 років	До 20 років, а для молодих сімей – до 30 років	Сума кредиту визначається фондом з урахуванням платоспроможності позичальника і не може перевищувати граничний розмір кредиту: на будівництво нового житлового будинку – 100 тис. грн.; на добудову, реконструкцію та придбання житла – 50 тис. грн.; реконструкцію житла, придбаного за кредитні ресурси фонду, – до 50 тис. грн.	Під 3% річних	Багатодітним сім'ям – безвідсотково	–
4. Програма молодіжного кредитування	До 35 років	До 30 років	6%	Під 3%	Позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; якщо має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25% суми зобов'язань за кредитом; якщо троє і більше дітей – 50%	21 кв. м загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. м на сім'ю

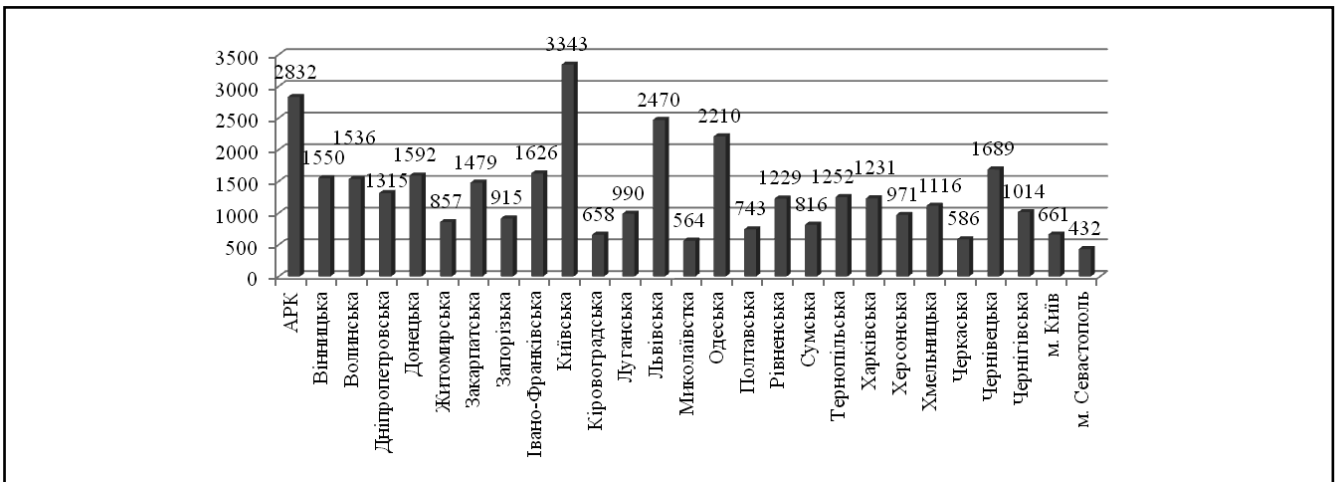


Рисунок 1. Кількість будівель прийнятого в експлуатацію житла за регіонами протягом 2012 року, шт.*

* Складено авторами за [5].

Можна констатувати, що найбільш дієвою є програма здешевлення вартості іпотечних кредитів. Завдяки їй 1233 родини з 4039 сімей отримали власне житло. За програмою будівництва доступного житла за принципом «30% на 70%» придбали власне помешкання 1222 сім'ї, що є теж позитивним. Третьою програмою, яка поступається двом попереднім, є кредитування індивідуальних сільських забудовників, за якою введено в експлуатацію 998 житлових будинків (рис. 2).

Але їхня ефективність залишається напрочуд низькою, оскільки показники є малими порівняно з кількістю населення, які потребують житла. Водночас привабливими ці програми є лише на перший погляд, оскільки існують фактори, що погіршують їхню реалізацію:

- у державному бюджеті постійно не вистачає коштів для стабільного щорічного прогнозованого фінансування всіх бюджетних програм, що обумовлює високі ризики для учасників програм пільгового отримання житла;

- зростання державної підтримки на реалізацію таких житлових програм з року в рік внаслідок необхідності виконання взятих у певному році зобов'язань протягом тривалого періоду (10–15 років) створює загрозу фінансовій стабільності і є нереальним за сучасних умов розвитку України;

- занадто великим ризиком у виконанні програм доступного житла є умова щодо купівлі житла у недобудованих будинках через відсутність відповідальності забудовників перед інвесторами за своєчасне введення будинку в експлуатацію.

Наприклад, відповідно до постанови «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» у 2010 році планувалося виділити на реалізацію її положень 1087,2 млн. грн., у тому числі з державного бюджету України – 1028,15 млн. грн., з місцевих бюджетів – 5,2 млн. грн. Але у державному бюджеті України на 2010 рік було заплановано лише 332,7 млн. грн., що становило 32,4% від запланованих показників потреби. Реально ж профінансовано 72,4 млн. грн., або 7,05% прогнозних. У 2011 році спостерігається ще гірша ситуація, тобто на 1050,55 млн. грн. менше, ніж передбачено постановою [6]. Можна сказати, що постійно спостерігається невиконання її положень.

Доступ до відповідних програм має бути рівний для всіх людей, незалежно від таких чинників, як місце реєстрації, перебування чи непереванання в тій чи тій черзі тощо, і містити єдине обмеження, тобто заборону на повторну участь у програмі.

Для кращого розуміння механізму реалізації державних програм і реальності їх використання на сьогодні у порівнянні

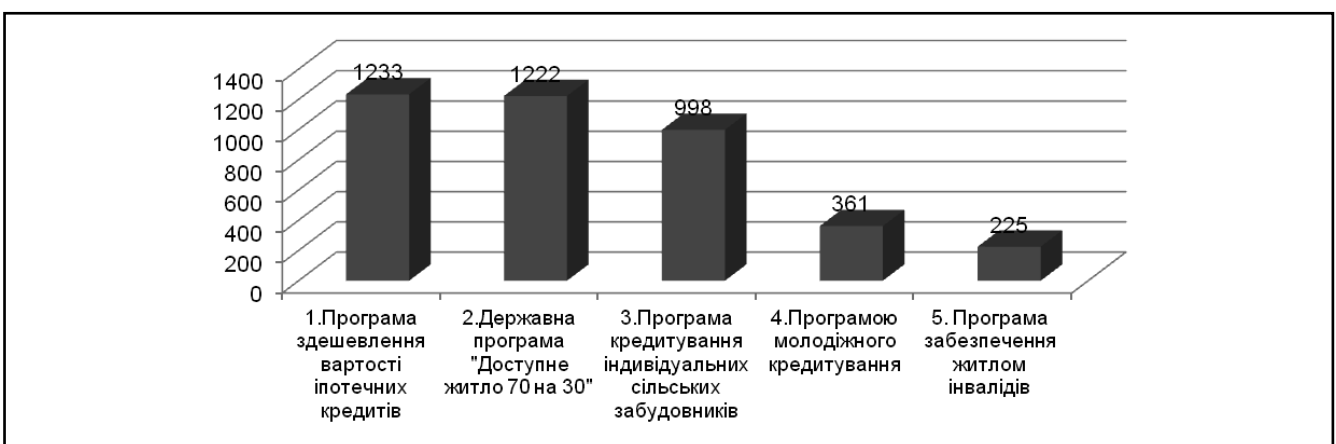


Рисунок 2. Обсяги наданих квартир за програмами державної підтримки у 2012 році, шт. [3]

Таблиця 3. Обґрунтування варіанту державної житлової підтримки для молоді сім'ї*

	Державні житлові програми		
	здешевлення вартості іпотечних кредитів	«Доступне житло 70 на 30»	молодіжне кредитування
Загальна площа квартири, кв. м	65	65	65
Нормативна площа квартири, кв. м	58	73,5	83
Перевищення розрахункової площі, кв. м	43225	0	0
Вартість 1 кв. м житла в будівельній організації, грн.	6175	6175	6175
Гранична вартість 1 кв. м з урахуванням місця проживання громадянина, грн.	4000	4290	4696
Розмір оплати між нормативною вартістю та вартістю в будівельній організації, грн.	126150	122525	96135
Загальна вартість квартири в будівельній організації, грн.	401375	401375	401375
Вартість квартири, на яку надається часткова компенсація, грн.	232000	278850	305240
Перший внесок, грн.	100343,75 (25%)	–	18314,4 (6%)
Сума по кредиту, грн.	391 806,10	317 720,00	286925,6
Розмір державної підтримки, грн.	152 056,92	83 655	звільняється від сплати відсотків
Обов'язкові щомісячні виплати кредиту, грн.	3265,05	3071,29	2391,05

* Розроблено авторами.

з доходами сімей проаналізуємо таку ситуацію: молода сім'я, яка має дитину віком 7 років, здійснює інвестування в будівництво квартири в м. Полтаві загальною площею 65 кв. м. Вартість 1 кв. м за ціною забудовника становить 6175 грн. Термін погашення кредиту – десять років. Середній сукупний дохід сім'ї становить: 5590 грн. (середня заробітна плата чоловіка і дружини) плюс 1147 грн. (допомога по догляду за дитиною). Всього – 6737 грн. на місяць.

Проаналізуємо, якою державною житловою програмою доцільно скористатися і чи це взагалі є реальним (табл. 3). Для аналізу візьмемо основні програми і розрахуємо розмір державної підтримки та суму витрат по кредиту. Такий обчислюнок проводимо за допомогою кредитного калькулятора, який розміщений на сайті Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.

Отже, можна сказати, що найвигіднішою пропозицією є програма молодіжного кредитування, оскільки позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом і щомісячні виплати становлять 2391,05 грн., а сума першого внеску – 18 314,4 грн. Щоб сплатити, наприклад, таку суму внеску, родині потрібно майже три роки працювати, це якщо дохід сім'ї візьмемо повністю. Потрібно врахувати також те, що близько 70% заробітної плати – це витрати на харчування.

Отже, сім'я не має змоги здійснити інвестування в будівництво квартири і погашати обов'язкові щомісячні платежі, оскільки дохід сім'ї є низьким.

Потрібно зазначити, що для громадян із рівнем доходів, який не дає їм змоги брати участь у державних програмах придбання доступного житла, доцільнішим було б надання помешкання у власність не безоплатно, що вимагає великих безповоротних витрат бюджетних коштів, а із застосуванням досвіду європейських країн, які виробили ефективну модель забезпечення таких категорій соціальним житлом (квартири та кімнати в гуртожитках) на умовах пільгової оренди з можливістю дальшого викупу. Така система відзначається гнуч-

кістю і містить елементи самокупності. Наприклад, у Великій Британії соціальне житло надають в оренду, надходження від якої відразу ж інвестують у будівництво нових помешкання, і цикл повторюється. У Франції після спливання певного терміну проживання в соціальному житлі люди дістають право викупити його зі значною знижкою [7].

На забезпеченість житлом громадян України також впливає потужність будівельних організацій. Невідповідність між потребою в будівельних послугах і пропозицією на них у таких масштабах може призвести до того, що український ринок будівельних послуг отримують іноземні фірми, що частково вже відбувається і зараз.

Наразі житлова проблема залишається невирішеною, а соціальне становище лише погіршується і в країні формується покоління громадян, у яких немає помешкання. Щоб вирішити частково житлову проблему, в країні потрібно застосовувати механізми, що різко збільшать обсяги будівництва. При цьому бюджетні та позабюджетні вливання та удосконалення іпотечних програм не повинні призводити до великого зростання цін. Високу конкурентність ринку бажано поєднати з допуском на нього іноземних фірм. Водночас потрібно посилити кримінальну відповідальність за хабарництво. Інакше результатом державних житлових програм та витрачених коштів платників податків стане лише чергове зростання цін на нерухомість, як це вже було у 2005–2008 роках.

Отже, механізм розв'язання житлової проблеми, який діяв раніше і продовжує застосовуватися дотепер, є неефективним і не дозволяє не тільки повністю забезпечити громадян житлом, а хоча б суттєво зменшити черги на одержання житла в Україні.

Висновки

Таким чином, можемо зробити такі висновки. Житлова політика є однією з основних складових соціальної політики України, оскільки забезпечення населення житлом є конституційним обов'язком держави; жодна з державних програм не є досконалою, має безліч недоліків, які необхідно ліквідувати,

щоб інтереси і держави, і населення були задоволені повною мірою, оскільки перша зацікавлена в тому, щоб реалізувати збудовані нею житлові об'єкти, а друга бажає мати власне житло; придбання житла для української сім'ї із середньостатистичними доходами стане більш доступнішим, якщо державні кошти спрямувати на будівництво певної кількості квартир. Житло доцільніше надавати не на безоплатній основі, а в оренду з можливістю подальшої його приватизації після сплати повної вартості у вигляді щомісячної орендної плати. Це сприятиме збільшенню фонду державного житла в Україні і позитивно вплинуло б як на діяльність будівельної галузі, так і на зниження рівня безробіття.

Список використаних джерел

1. Кучабський О.Г. Державна політика забезпечення житлом у сільській місцевості в Україні / О.Г. Кучабський // Публічне управління: теорія та практика. – 2011. – № 4. – С. 115–121.

2. Лопушняк Г. Житлова політика як складова державної соціальної політики України: практика і проблеми реалізації / Г. Лопушняк // Економіка України. – 2012. – № 1. – С. 79–90.

3. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>

4. Державна служба статистики України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

5. Державна служба статистики України. Статистичний бюлетень прийняття в експлуатацію житла в Україні за 2012 рік [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

6. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://molod-kredit.gov.ua/>

7. Ковалевська О.П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики / О.П. Ковалевська // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2013. – № 2. – С. 56–67.

УДК 316.7:174.4(045)

О.І. СИНИЦЬКА,
к.е.н., докторант, Хмельницький національний університет

Чинники запровадження та сталості корпоративної культури

У статті розглядаються питання взаємозв'язку чинників запровадження та сталості корпоративної культури та їхнього впливу на управління соціально-трудовими відносинами.

Ключові слова: корпоративна культура, організаційна культура, чинники запровадження та сталості корпоративної культури, соціально-трудові відносини.

В статье рассматриваются вопросы взаимосвязи факторов внедрения и устойчивости корпоративной культуры и их влияния на управление социально-трудовыми отношениями.

Ключевые слова: корпоративная культура, организационная культура, факторы внедрения и устойчивости корпоративной культуры, социально-трудовые отношения.

This paper deals with the implementation of relationship factors and sustainability of corporate culture and its impact on the management of social and labor relations.

Keywords: corporate culture, organizational culture, implementation and sustainability factors of corporate culture, Labor Relations.

Постановка проблеми. Становлення та розвиток корпоративного сектору України привели до необхідності формування вітчизняної корпоративної культури, що значною мірою регулює діяльність акціонерних товариств. Рівень її розвитку є індикатором збалансованості корпоративних

відносин, що формуються в межах корпоративного сектору. Корпоративна культура являє собою внутрішню мотивацію діяльності акціонерного товариства, а також є результатом культурного розвитку як суспільства в цілому, так і окремих індивідів зокрема. Розвиток корпоративної культури є досить складним процесом, який поєднує в собі вплив та взаємодію різних факторів як об'єктивного, так і суб'єктивного характеру. Категорія «корпоративна культура» також має свою структуру, яка умовно поділяється на декілька рівнів, кожен з яких є результатом розвитку господарською діяльністю, а також результатом впливу людського фактору. Одним з найважливіших завдань для України на сьогодні є пошук шляхів вдосконалення вітчизняної корпоративної культури, зокрема її інноваційних складових.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Найбільший внесок у розробку проблематики як організаційної, так і корпоративної культур зробили зарубіжні та вітчизняні дослідники М. Бурке, О. Грішнова, М. Елвессон, К. Камерон, А. Колот, Р. Куїнн, А. Ліпенцев, Н. Могутнова, Г. Назарова, Р. Рюттінгер, В. Співак, Г. Хофштеде, Е. Шейн та інші.

Теорії і підходи дослідників К. Камерона і Р. Куїнна, О.С. Віханського, О.Г. Тіхомірової і багатьох інших підкреслюють високу значущість корпоративної культури як ефективного інструменту управління компанією. Дослідники проблеми, як теоретики, так і практики, відзначають стійкий зв'язок між успішністю компаній і мірою розвиненості їхніх корпоративних культур.