

9. Про внутрішнє та зовнішнє середовище України в 2012 році: Щорічне Послання Президента України до Верховної Ради України. – К. : НІСД, 2012. – 256 с.
10. Тоффлер Э. Метаморфозы власти / Э. Тоффлер. – М. : АСТ, 2001. – 669 с.
11. Херрман-Пиллат К. Социальная рыночная экономика как форма цивилизации / К. Херрман-Пиллат // Вопр. экономики. – 1999. – № 12. – С. 48–53.

Надійшла до редколегії 04.12.2012 р.

УДК 336.144

С. М. Чімишенко

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В КОНТЕКСТІ ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ

Запропоновані можливі шляхи збалансування попиту й пропозиції на ринку нерухомості України за рахунок диверсифікації джерел житлового забезпечення військовослужбовців, що дозволять створити нові можливості для повноцінного забезпечення житлом військовослужбовців та підвищення ефективності використання бюджетних коштів, що спрямовуються на реалізацію державних житлових програм.

Ключові слова: попит, пропозиція, нерухомість, житлове забезпечення, бюджетні ресурси, ефективність використання бюджетних коштів, іпотечно-накопичувальна система.

В статье предложены возможные пути сбалансирования спроса и предложения на рынке недвижимости Украины за счет диверсификации источников жилищного обеспечения военнослужащих, которые позволят создать новые возможности для полноценного обеспечения жильем военнослужащих и повышения эффективности использования бюджетных средств, направляемых на реализацию государственных жилищных программ.

Ключевые слова: спрос, предложение, недвижимость, жилищное обеспечение, бюджетные ресурсы, эффективность использования бюджетных средств, ипотечно-накопительная система.

The article suggests ways to balance supply and demand in the real estate market of Ukraine by diversifying sources of housing for military personnel, which will create new opportunities to fully supply them with housing and increase the efficient use of budget funds allocated for the implementation of state housing programs.

Key words: supply, demand, real estate, housing, budget resources, efficiency of budgetary funds, mortgage-accumulative system.

Актуальність питань, що розглядаються у статті, визначається необхідністю пошуку шляхів збалансування попиту й пропозиції на ринку нерухомості України, зокрема за рахунок диверсифікації джерел житлового забезпечення військовослужбовців, що дозволяє створити нові можливості для збуту продукції підприємств, які реалізують житло, та отримання ними прибутку.

В умовах ринкової економіки для виробників актуальним є дотримання балансу між попитом і пропозицією, задля чого вони здійснюють активний пошук нових ринків збуту продукції та послуг. Це спонукає їх до співпраці не тільки з приватними, але також із державними установами та організаціями. Особливості розвитку ринкових відносин в Україні полягають у тому, що співпраця виробників з державними органами з метою отримання державних замовлень на сьогодні є чи не найбільш вигідною для розвитку підприємства, адже вона створює умови для гарантованого збуту продукції та послуг і, відповідно, отримання прибутку.

У даній статті розглядаються питання, що характеризують вплив державних закупівель на ринок нерухомості України. Зокрема, через диверсифікацію джерел житлового забезпечення військовослужбовців створюються нові можливості для збуту продукції підприємств, що реалізують житло. При цьому відзначимо, що на сьогодні економічний ефект від участі цих підприємств у різних державних житлових програмах знижується за рахунок надто ускладнених та непрозорих процедур державних закупівель, що відлякують потенційних споживачів цього ринку. Яскравим прикладом є житлове забезпечення військовослужбовців, яке здійснюється виключно шляхом придбання житла Міністерством оборони України із подальшим його перерозподілом між військовослужбовцями. Наявність у цьому сегменті ринку нерухомості лише одного покупця, який використовує для оплати бюджетні кошти, суттєво обмежує можливості як виробників, так і кінцевих споживачів зазначеної продукції. Виробники обмежуються в можливостях повноцінного використання методів маркетингу та ціноутворення через суворі вимоги до конкурсних торгів, які відповідно до Закону України «Про здійснення державних закупівель» обов'язково проводяться в таких випадках. Кінцеві споживачі цієї продукції взагалі не беруть участі в цьому процесі, тому не можуть у жодний спосіб на нього впливати.

Таким чином, доводиться констатувати суттєво ускладнений і вкрай непрозорий механізм державних закупівель, який заважає отриманню бажаного прибутку підприємствами, що реалізують житло на ринку нерухомості України, з одного боку, і повноцінному забезпеченню військовослужбовців житлом, з іншого боку. У той же час на це спрямовуються величезні бюджетні ресурси. В умовах постійного бюджетного дефіциту і необхідності жорсткої економії бюджетних коштів найактуальнішим є питання ефективності їх використання. Адже спрямування бюджетних ресурсів на виконання певних функцій держави передбачає отримання найкращого результату. В іншому випадку використання бюджетних коштів буде неефективним.

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно знаходяться в центрі уваги науковців. Але в більшості випадків досліджуються лише окремі аспекти проблеми, пов'язані у першу чергу із визначенням вартості нерухомості, аналізом інвестиційних особливостей окремих ринкових сегментів. Серед вітчизняних авторів, праці яких присвячено зазначеним питанням, слід назвати І. Геллера, О. Гриценка, О. Кашенко, А. Монченкова, В. Назарову, В. Прорвича, А. Третьяка. Серед зарубіжних праць варто звернути увагу на теоретико-методологічні дослідження Дж. К. Еккерта, Дж. Фрідмана, Н. Ордуєя, Г. Харісона, Л. Беліх, С. Максимова, Г. Стерніка, Е. Тарасевича, М. Федотової. Із праць вітчизняних дослідників доречно виокремити праці О. Гриценка, присвячені теоретико-методологічним засадам функціонування ринку нерухомості. Стосовно особливостей того сегменту ринку нерухомості, що забезпечує виконання державних житлових програм, наукових досліджень проведено недостатньо. Переважно здійснюються аналітичні дослідження в контексті ефективності використання бюджетних ресурсів. Проблематиці ефективного використання бюджетних коштів приділяли увагу багато вітчизняних учених, зокрема Ф. Ф. Бутинець, Л. О. Сухарева, Т. В. Федченко, Ю. Д. Радіонов, Н. І. Рубан, С. Є. Стефанов. В їхніх працях основна увага зосереджена на проблемах та особливостях аудиту ефективності використання бюджетних коштів. Одним із показників, які аналізуються під час аудиту ефективності виконання бюджетної програми 2101190 «Будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України», є кількість побудованого (придбаного) житла. Але цей показник аналізується без співвідношення із кількістю квартир, що були надані військовослужбовцям, які перебувають у черзі на отримання житла для постійного проживання.

Існуючий механізм забезпечення військовослужбовців житлом є причиною надмірної соціальної напруги у військовому середовищі. Адаже виникає парадоксальна ситуація, коли військовослужбовці, які для виконання ними свого службового обов'язку мають отримати гарантоване державою житло, унаслідок недостатнього фінансування і вкрай неефективного його використання не можуть отримати це житло протягом усього періоду військової служби. У той же час окремі військовослужбовці, що мають доступ до адміністративних ресурсів та займають керівні посади, у цілком законний спосіб отримують одночасно житло як для постійного проживання, так і службове. Певна категорія військовослужбовців отримують житло вже в перші роки військової служби, перебуваючи при цьому на останніх позиціях у черзі. Навіть попри створення в Міністерстві оборони України комісії з контролю за розподілом житла в гарнізонах, яку очолює начальник Управління з питань запобігання та виявлення корупції, траплялися ситуації, коли дехто безпідставно обходив гарнізонну чергу, а за один-два місяці після отримання ордеру на службову оселю вже клопотав про зміну статусу квартири на постійну. Це викликає обурення інших безквартирних військовослужбовців [3]. Усі подібні випадки не суперечать порядку забезпечення військовослужбовців житлом, що визначений нормативно-правовими документами. Це свідчить про те, що зазначений порядок є суттєво недосконалим і порушує принципи соціальної справедливості. У цьому контексті важливим є той факт, що не існує досконалої системи розподілу соціальних благ. Якщо в державі існує орган, на який покладено функції розподілу соціальних благ, завжди будуть ситуації та підстави для нерівномірного їх розподілу.

Світова практика свідчить, що існує багато методів забезпечення військовослужбовців житлом. Але в усіх державах право на таке забезпечення є невід'ємною складовою системи стимулювання військової служби. І завжди частину витрат, більшу чи меншу, бере на себе держава, адже саме в інтересах держави військовослужбовці виконують свій військовий обов'язок.

Для держав із порівняно невисоким рівнем грошового забезпечення військовослужбовців одним із шляхів забезпечення військовослужбовців житлом може бути іпотечно-накопичувальна система, сутність якої полягає в зарахуванні на рахунки військовослужбовців певної суми із коштів, передбачених із державним бюджетом на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців з певною періодичністю протягом військової служби. Рахунок повинен бути цільовим – тільки на придбання або будівництво житла. Такі цільові рахунки мають відкриватись усім військовослужбовцям в установах уповноважених банків. Розмір цієї суми повинен залежати від військового звання, посади та вислуги років військовослужбовця. Таким чином поступово на цих рахунках могла б накопичуватись сума, достатня або для придбання житла після звільнення з військової служби, або для початкового внеску на придбання житла в кредит під час військової служби. При цьому в разі придбання житла в кредит під час військової служби відрахування на рахунок військовослужбовця не припиняються і надалі можуть використовуватись на погашення кредиту та виплату відсотків по кредиту.

Така система, зокрема, з 2005 р. вже налагоджена в Російській Федерації. Для військовослужбовців РФ, які прийняті на військову службу після 1 січня 2005 р., запроваджена іпотечно-накопичувальна система забезпечення їх житлом. Не можна стверджувати, що зазначена система є найбільш досконалою, адже вона побудована на основі бюджетних видатків, які завжди досить обмежені. Але певний соціальний та економічний ефект від запровадження цієї системи є. Так, переведення зобов'язань держави перед військовослужбовцями в житловій сфері з натуральної форми (надання квартири) в грошову форму розширило можливість військовослужбовців самостійно приймати рішення щодо вибору місця проживання, якості й розміру житла. Однією з нових форм реалізації військовослужбов-

цями права на житло є можливість придбання житла у власність із використанням інструментів іпотечного кредитування в будь-який час після закінчення трьох років участі в іпотечно-накопичувальній системі без очікування закінчення терміну служби [4].

В Україні ж поки що діє застаріла та надто непрозора система забезпечення військовослужбовців житлом, що ґрунтується на розподілі благ у натуральному вигляді. Фінансування витрат на житлове забезпечення є дуже неефективним. Щороку кількість придбаних квартир для військовослужбовців зростає набагато повільніше порівняно із збільшенням витрат на житлове забезпечення. Звичайно, це можна пояснити зростанням темпів інфляції, але навіть з урахуванням інфляції можна констатувати неефективне використання коштів Державного бюджету. Показовим у цьому сенсі є те, що в 2004 році Міністерство оборони України неефективно використало кошти, які були виділені з Державного бюджету в сумі 304,4 млн грн. Така тенденція продовжувалась в наступні роки. Динаміку фінансування витрат та забезпечення військовослужбовців житлом у 2004–2011 рр. відображено на рис.

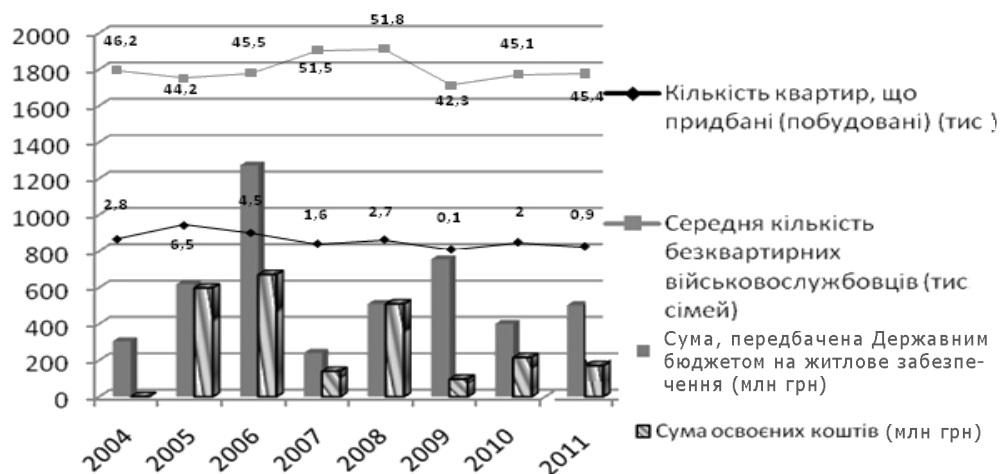


Рис. Динаміка фінансування витрат та забезпечення військовослужбовців житлом у 2004–2011 рр.*

*Складено автором на підставі законів України про державний бюджет України на відповідний рік та аналітичних даних Міністерства оборони України [5].

Вирішення цих проблем вимагає докорінного реформування системи забезпечення військовослужбовців житлом. У цьому контексті доцільно було б перформатувати систему соціального захисту військовослужбовців шляхом оптимізації витрат на житлове забезпечення. Видатки на фінансування будівництва (придбання) житла в розмірі 500 млн грн у 2012 р. були б достатніми для зарахування в середньому по 8 000 грн на цільові рахунки кожного військовослужбовця, який проходить службу за контрактом на посаді офіцера, солдата, сержанта і старшини, для придбання житла. Зрозуміло, що це усереднена сума, яка має варіюватися залежно від військового звання та вислуги років військовослужбовця. Крім цього, для забезпечення ефективного функціонування даної системи суми мають бути в декілька разів більшими, адже протягом 15–20 років кожен військовослужбовець має накопичити суму, достатню для придбання житла.

Забезпечення військовослужбовців житлом – це питання мотиваційного характеру, що має фундаментальне значення для існування військової служби взагалі. Держава взяла на себе такі зобов'язання і має їх виконати. Тим більше, що існує Державна програма забезпечення військовослужбовців житлом, дія якої вко-

тре продовжена до 2017 р. Невиконання державних програм або їхня пролонгація, що пов'язана із порушенням строків виконання, шкодить іміджу держави і знижує довіру населення до влади.

Запровадження іпотечно-накопичувальної системи забезпечення військово-службовців житлом матиме також певний позитивний економічний ефект від пожвавлення підприємницької діяльності в місцях проживання військовослужбовців, зокрема у сфері житлового будівництва та іпотечного кредитування. Цей аспект набуває особливої актуальності в умовах розширення сфери діяльності Державної іпотечної установи, зокрема в контексті запровадження оренди житла з правом його подальшого викупу, по суті – лізингу житлових приміщень. Для цього Державна іпотечна установа залучатиме бюджетні та позабюджетні ресурси, а військовослужбовці, які отримують житло в лізинг, матимуть змогу за рахунок зазначених сум, що зараховуються на їхні цільові рахунки, вносити відповідну орендну плату на довготривалій ануїтетній основі. Така програма може бути перспективною для безквартирних військовослужбовців щодо забезпечення їх житлом, особливо з огляду на те, що військовослужбовці мають право на компенсацію орендної плати за піднайом житла.

Висновок. У кінцевому підсумку необхідно зазначити, що вже не перший рік активно обговорюються різні шляхи вирішення проблеми забезпечення військовослужбовців житлом. Деякі посадовці навіть озвучували суми, які достатньо виплатити військовослужбовцям для вирішення цієї проблеми. Неодноразово проводились соціологічні опитування серед військовослужбовців для визначення реальних можливостей забезпечення їх житлом, зокрема шляхом надання житла в місцях, де вартість квадратного метра житла найнижча, залучення військово-службовців до різних програм спільного фінансування (кредитування) придбання житла за участі держави тощо. Усі ці заходи спрямовані як на вирішення житлової проблеми серед військовослужбовців, так і на поліпшення ситуації на ринку нерухомості України. Адже мають місце випадки недобудови, проблемного оформлення права власності на будівлі, здачі їх в експлуатацію. Через це суттєво знижується інвестиційна привабливість даного сегменту ринку нерухомості. Пропозиції, що висвітлені в статті, спрямовані на пожвавлення попиту на ринку житлової нерухомості з одночасним стимулюванням пропозиції на цьому ринку.

Але на сьогодні маємо ситуацію, коли щороку через складні та непрозорі процедури державних закупівель триває виділення багатомільйонних сум із державного бюджету для придбання житла для військовослужбовців, але ці суми використовуються вкрай неефективно, адже черга безквартирних військовослужбовців із року в рік не зменшується, а попит і пропозиція в сегменті державних житлових програм ринку житлової нерухомості не стимулюються.

Бібліографічні посилання

1. Про здійснення державних закупівель : Закон України від 1 червня 2010 р. № 2289-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 49. – Лип. – С. 169.
2. Ринок нерухомості в Україні : очікування не безхмарні // SOCMART. Аналітика і дослідження комерційної і житлової нерухомості України.
3. **Венскович Ю.** На заваді «службовим» квартирним маневрам / Ю. Венскович // Народна армія. – 2012. – 4 жовт. – С. 4.
4. Организация реализации в Министерстве обороны Российской Федерации федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» : Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.voenipoteka.narod.ru/>.
5. **Скрипник С.** Аналіз забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України: історія та сьогодення. Все про тил [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.tyl.at.ua/news/>.

Надійшла до редколегії 18.12.2012 р.