
ФІНАНСИ ТА ГРОШОВО-КРЕДИТНІ ВІДНОСИНИ В НАЦІОНАЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ ТА ПІДПРИЄМНИЦТВІ

УДК 336.01:336.02 365;332.8

JEL Classification Code: M19; L29

Тюленєва Ю. В.

*к.е.н., доцент, Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*

СУЧАСНІ ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ПРИДБАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Статтю присвячено дослідженню сучасних механізмів забезпечення житлом в Україні на рівні держави. Визначено особливості реалізації житлової політики, рівень забезпеченості населення власним та орендованим житлом. На рівні держави фінансовий механізм реалізації житлової політики представлений сукупністю державних бюджетних програм та місцевих програм. Визначено основні державні органи, які реалізують житлову політику. Проаналізовано основну бюджетну програму направлену на забезпечення громадян доступним житлом. Виявлено недоліки даної програми та несистемність реалізації житлової політики.

Ключові слова: житлова політика; механізм забезпечення житлом; доступне житло.

Постановка проблеми. Державна житлова політика сьогодні є важливим чинником розвитку країни, особливо в умовах глобалізації. Врахування соціальних принципів, гендерної рівності призводить до уніфікації житлової політики незалежно від моделі соціальної політики. При цьому міра самостійності та відповідальності індивіда у процесі забезпечення залежить від багатьох факторів, що і накладає відбиток на розвиток житлової політики в різних країнах світу. Основні проблеми, які вирішуються в рамках житлової політики зарубіжних країн, це забезпеченість соціальним житлом та створення умов для доступності житла. Більше розвинена країна, тим ширше є різновид інструментів житлової політики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми реалізації житлових питань, механізми забезпечення населення житлом розглянуті в роботах українських і зарубіжних учених: О. Амосова, В. Бабаєва, О. Бобровської, Н. Гури, І. Драгана, Т. Іванової, О. Ігнатенка, Т. Качали, Н. Косаревої, Д. Левицького, Ю. Манцевича, Н. Мороз, В. Ніколаєва, Н. Олійник, В. Омельчука, В. Рибак, В. Сіваєва, Г. Семчука, В. Удовиченка та ін. Водночас дослідження реалізації права громадян на житло в Україні не набули належного розгляду у вітчизняній науковій літературі. Актуальною є необхідність обґрунтування нових інструментів вирішення житлових питань в Україні з урахуванням світового досвіду.

Мета статті є аналіз сучасних механізмів та інструментів придбання житла в Україні.

Виклад основного матеріалу. Для вирішення соціальних потреб незахищених верств населення розвинутих країнах у сфері житлової політики використовують соціальне житло. Особливістю соціального житла є отримання його в оренду в муніципальному орендному будинку, або в

приватному прибутковому будинку, або за використання змішаної форми за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів. Це дозволяє забезпечити житлом всі верстви населення, сприяє його територіальній рухливості, забезпеченню ринку праці необхідними ресурсами.

В Україні ринок соціального житла слабо розвинений. Сектор орендного житла поки ще не відіграє значної ролі у вирішенні житлових проблем громадян. За даними [1] в соціальному (муніципальному) житлі проживає лише 6,1 %, в орендному – 6,5 %, більша питома вага належить саме власникам (співвласникам) житла, які його або приватизували, або купили або отримали у спадок (дарування).

Відповідно до [1] серед тих, хто мешкає на умовах соціального і муніципального найму (сумарно), мають вказаний дохід у розмірі до 2 прожиткових мінімумів (малозабезпечені) – 86,7% і більше 2 прожиткових мінімумів – 13,3% респондентів (забезпечені), серед громадян у статусі одноосібного власника житла після приватизації – 78,6% і 21,4% відповідно, в статусі одноосібного власника житла після купівлі – 71,5% і 28,5% відповідно. Серед тих, хто має дохід до 2 прожиткових мінімумів 15,2 % живуть у соціальному (муніципальному) житлі, 7,6 % орендують, 77,2% % мають його у власності, з них 4,4 % таке житло придбали. Але при цьому статистика свідчить [1], що близько 36% домогосподарств живуть не в прийнятних умовах (розмір житлової площі на одну особу становить менше 13,65%, менше санітарної норми). Так, 54% громадян нашої країни мешкають у перенаселеному житлі. І лише 18% домогосподарств готові спрямувати вільні доходи на зміну житла [1].

Забезпеченість власною домівкою та комфортними умовами проживання є однією з основних життєвих потреб кожного сучасного громадянина. Відсутність можливості забезпечити громадян власним житлом та комфортними умовами проживання у власній країні є однією з причин, що посилює іміграцію. Україна втрачає найбільш працездатні верстви населення – молодь, науковців, а отримує старіння нації та розвиток глибокої демографічної кризи, яка несе загрози економічній та навіть національній безпеці держави.

На рівні держави фінансовий механізм реалізації житлової політики представлений сукупністю державних бюджетних програм та місцевих програм. Серед головних розпорядників бюджетних коштів направлених на фінансування програм з покращення житлових умов виділяють Мінсоцполітики, Мінрегіон, Міноборони тощо (рис. 1).

Основні напрями підтримки Мінсоцполітики – підтримка внутрішньо переміщених осіб, певні категорії незахищених верств населення, Міноборони, МВС – направляють кошти на підтримки працівників їх сфери.

Мінрегіон опікується рядом державних житлових програм, в рамках яких громадяни, у т.ч. багатодітні сім'ї, молоді сім'ї, учасники антитерористичної операції, внутрішньо переміщені особи, та інші особи, які потребують поліпшення житлових умов, можуть задовольнити потребу у житлі.

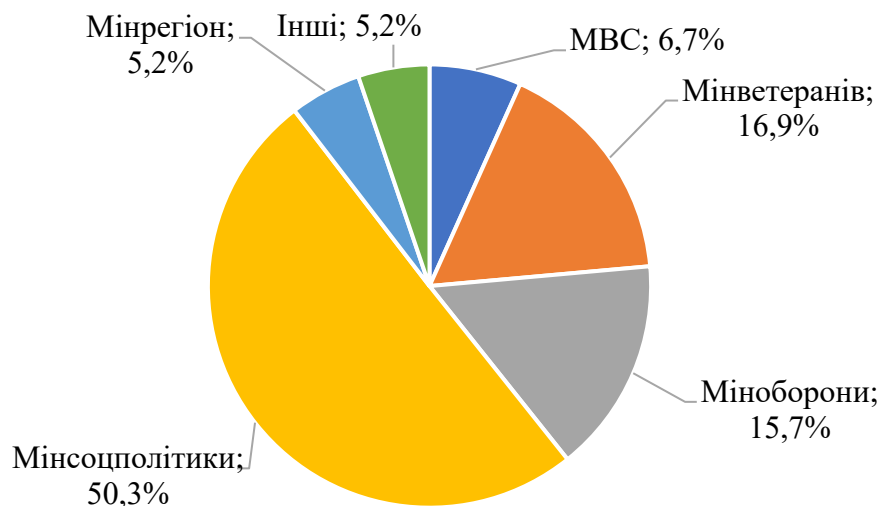


Рисунок 1 – Розподіл видатків між головними розпорядниками бюджетних коштів направлених на поліпшення житлових умов
Джерело: складено на основі [2].

З метою забезпечення реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки у сфері доступного житла, було прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [3]:

– державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту;

– державна підтримка у розмірі 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту надається особам, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також внутрішньо переміщеним особам, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»;

– державна підтримка будівництва (придбання) доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів.

У 2019 році було профінансовано 6 бюджетних програм направлених на реалізацію державної житлової політики та збільшено обсяг державної підтримки на придбання доступного житла на 300 млн грн (до збільшення було забезпечено житлом 102 сім'ї, у т.ч. 20 – учасників АТО та 74 – ВПО, інші – 8) [1].

Розглянемо особливості реалізації Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» (табл. 1) за рахунок бюджетної програми саме за напрямом забезпечення доступного житла (бюджетна програма Доступне житло) у 2017 – 2020 роках на основі бюджетного запиту, паспортів за відповідні роки та звітів про виконання паспортів бюджетної програми за відповідні роки [4].

Таблиця 1 – Показники надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла

Рік	Надано державної підтримки				
	кількість квартир, всього	з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		кількість квартир	млн грн	кількість квартир	млн грн
2010	590	590	71,4		
2011	792	792	98,2		
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2
Всього	5008	4756	897,0	252	53,7

Джерело: на основі даних [5].

Починаючи з 2017 року Мінрегіону, як головному розпоряднику бюджетних коштів за бюджетною програмою Доступне житло в державному бюджеті на 2017 рік було передбачено 30 млн грн, 2018 рік – 100 млн грн, 2019 рік – 400 млн гривень [4].

Протягом 2017 – 2019 років суми асигнувань на виконання бюджетної програми включені до державного бюджету у значно менших, ніж заявлені у бюджетних запитах обсягах, але виділенні кошти були засвоєнні не повністю (рис. 2).

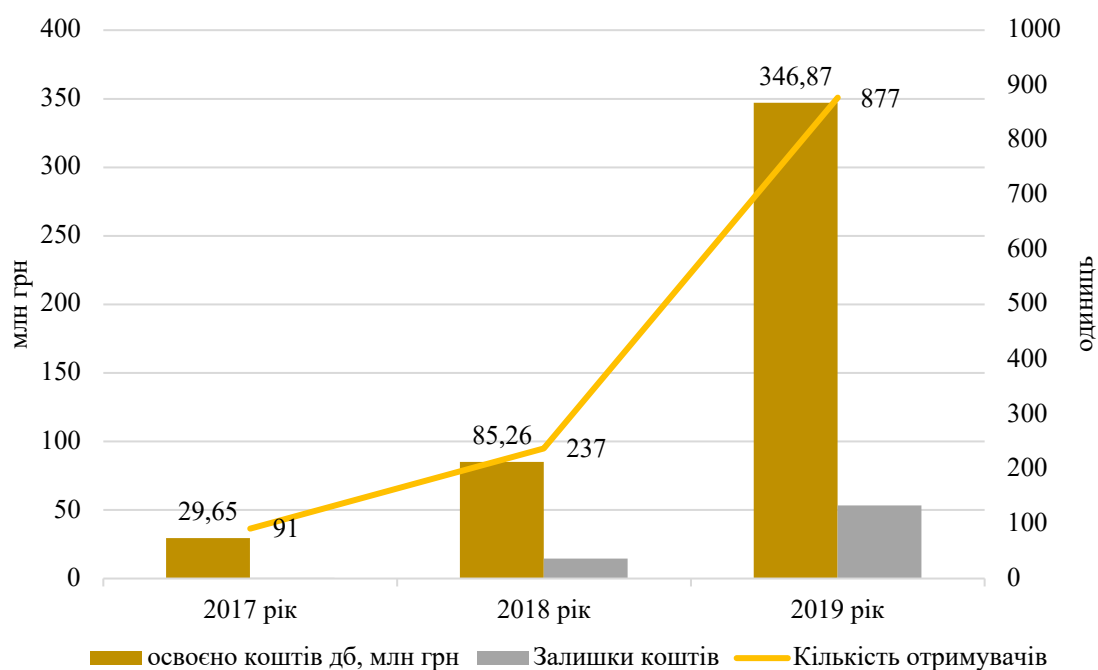


Рисунок 2 – Обсяги освоєння коштів в рамках бюджетної програми Доступне житло, млн грн

Аналіз стану виконання бюджетної програми виявив наступні проблеми:

- неможливість здійснення перерозподілу асигнувань між адміністративно-територіальними одиницями;
- відсутність достатньої кількості пропозицій об'єктів житлового будівництва, які відповідають критеріям;
- стислі терміни для використання бюджетних коштів (виділення асигнувань за програмою наприкінці року), що унеможливило використання всіх запланованих коштів;
- відсутність (недостатність) коштів у громадян для власного внеску за програмою.

У той же час у проекті Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» не передбачено фінансування даної програми.

Реалізація бюджетної програми є соціальним та антикризовим заходом, що сприяє вирішенню питань забезпечення доступним житлом громадян України. Але програма має багато недоліків та показує, що така система не дозволяє виконувати функцію держави з забезпечення житлом усіх громадян.

Висновки. Як бачимо, не стабільність фінансування інструментів доступного житла, не вирішує проблеми населення. Таким чином, на даний час відсутня системність як у нормативному забезпеченні, так і у фінансуванні тих чи інших житлових програм. При цьому більшість заходів з надання державної допомоги у вирішенні житлової проблеми є доступною сім'ям з досить високим рівнем доходів і не відповідає критеріям соціальної справедливості чи визначенню поняттю доступності. Вище наведене у сукупності не дозволяє державі отримати необхідний економічний і соціальний ефект від реалізації діючої моделі державної житлової політики.

Кращим шляхом є запровадження механізмів орендного житла, але існує ряд проблем, в тому числі в сфері законодавчого регулювання, що перешкоджають розвитку будівництва орендного житла і обмежують поширення найму житлових приміщень як форми задоволення житлових потреб. Відсутній інститут соціального найму житла, необхідного для задоволення житлових потреб громадян, що мають невисокий рівень доходів, але не потрапляють в категорію малозабезпечених, які при цьому не мають можливості придбання житла на ринку. Основою вирішення цього питання є формування на законодавчому рівні принципів функціонування прозорого ринку орендного житла та забезпечення реалізації соціального житла.

Список використаних джерел

1. Державна служба статистика України : офіційна сторінка [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Про Державний бюджет України на 2020 рік: Закон України від 14.11.2019 № 294 // Офіц. веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-20/ed20191114#Text>.
3. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 № 800-VI // Офіц. веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.
4. Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.minregion.gov.ua/about/>

5. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву : офіційний сайт [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua>.

Тюленева Ю. В.

к.э.н., доцент. КПИ им. Игоря Сикорского,

**СОВРЕМЕННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ И ИНСТРУМЕНТЫ
ПРИБРЕТЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ**

Статья посвящена исследованию современных механизмов обеспечения жильем в Украине на уровне государства. Определены особенности реализации жилищной политики, уровень обеспеченности населения собственным и арендованным жильем. На уровне государства финансовый механизм реализации жилищной политики представлен совокупностью государственных бюджетных программ и местных программ. Определены основные государственные органы, которые реализуют жилищную политику. Проанализированы основную бюджетную программу направленную на обеспечение граждан доступным жильем. Выявлены недостатки данной программы и несистемности реализации жилищной политики.

Ключевые слова: жилищная политика; механизм обеспечения жильем; доступное жилье.

Julia Tiulenieva,

PhD of Economic sciences, associated professor, Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute

**MODERN FINANCIAL MECHANISMS AND INSTRUMENTS FOR ACQUISITION
AND OPERATION OF HOUSING IN UKRAINE**

The article is devoted to the study of modern mechanisms of housing in Ukraine at the state level. The peculiarities of housing policy implementation, the level of provision of the population with own and rented housing are determined. At the state level, the financial mechanism for implementing housing policy is represented by a set of state budget programs and local programs. The main state bodies that implement housing policy have been identified. The main budget program aimed at providing citizens with affordable housing is analyzed. The shortcomings of this program and the unsystematic implementation of housing policy have been identified.

Keywords: housing policy; housing provision mechanism; affordable housing.

Тюленева Ю.В.

julia.v.tul@gmail.com

yushko_serгей@ukr.net