

## **УДОСКОНАЛЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ НА РІВНІ МІСТА**

*В. КУЧЕРЕНКО*, аспірант

*М. КОЛОМІЙЦЕВ*, магістр

**Дніпровський державний аграрно-економічний університет**

Забезпеченість житлом є цінністю, яка стоїть поряд з іншими базовими цінностями людського життя, зокрема, такими як забезпеченість продуктами харчування, фізичне і психічне здоров'я, безпека існування. Стаття 47 Конституції України визначає, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [1].

Обсяг проблем у цій галузі яскраво ілюструється тим фактом, що біля 70 % будинків мають прострочені терміни капітального ремонту і можуть невдовзі потрапити до аварійного фонду. Компенсувати його новою забудовою неможливо, навіть в тривалій (15 - 25 років) перспективі, а отже розв'язання житлової проблеми більшою мірою пов'язане з відновленням та реконструкцією будинків, які знаходяться в експлуатації. Інша проблема полягає в тому, що в Україні немає сучасної методики розрахунку вартості квадратного метра житла (сьогодні застосовуються ті ж самі підходи, що й сорок років тому, які значно вигідніші для підрядників, ніж для споживачів). Крім того, немає юридичних механізмів визначення власників конструктивних елементів житлових будинків, відповідальних за їх стан [2].

Отже, відбулася інституціоналізація неефективного власництва та управління житловим фондом, і саме тому розв'язання житлової проблеми є надскладним завданням. Існуюча модель житлової політики, основу якої складають Програма будівництва (придбання) доступного житла та механізм здешевлення за державний рахунок вартості іпотечних кредитів, є економічно і соціально неефективною, оскільки вона зорієнтована на надання державної допомоги у вирішенні житлової проблеми сім'ям з досить високим рівнем доходів і не відповідає європейським критеріям соціальної справедливості. Така вузька соціальна орієнтація звужує потенційне коло громадян, які можуть скористатися державною допомогою у вирішенні своїх житлових проблем, не дозволяє державі отримати необхідний економічний і соціальний ефект від реалізації нинішньої моделі державної житлової політики.

Стратегічною метою державної житлової політики має бути забезпечення доступності житла не тільки для вузького прошарку сімей з

високими доходами, але також і для сімей із середньостатистичними доходами (3 - 6 тис. грн. на місяць). Слід створити такі механізми житлового будівництва та форми державної допомоги, які надади б сім'ям із середньостатистичними доходами можливість протягом розумного проміжку часу (10 – 25 років) придбати власне житло. З метою збільшення обсягів комерційного житлового будівництва та збільшення обсягів пропозиції житла на ринку житлової нерухомості необхідно забезпечити подальше вдосконалення процедур отримання компаніями-забудовниками дозволів на будівництво, а також впровадити прозорий механізм надання землі під житлове будівництво, зокрема, впровадити систему земельних аукціонів [2].

Недосконалість фінансово-кредитної системи, централізація будівництва, реконструкції та утримання житлового фонду, обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, відсутність стимулюючих факторів у вирішенні житлових питань значно загострили житлову проблему. Понад 2,6 млн. сімей (у тому числі сім'ї, що мають право на першочергове одержання квартир) тривалий час перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов. Водночас, незважаючи на низький рівень забезпеченості громадян житлом, обсяги житлового будівництва щорічно зменшуються [3].

Метою державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Спорудження, реконструкція та утримання житла є одним з пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни, важливим фактором зниження соціальної напруженості в суспільстві.

Поряд із тим, реалізація конституційного права громадян на житло залишається сьогодні найбільш гострою соціальною проблемою суспільства. Недостатній вплив держави на вирішення житлових питань громадян протягом останніх 25 років призвело до поглиблення проблеми забезпечення житлом широких верств населення. Існуючі державні програми підтримки житлового будівництва здебільшого не доходили до практичної реалізації або реалізуються у недостатньому обсязі. Це стосується будівництва соціального житла для незаможних, реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, молодіжного житлового будівництва, підтримки будівництва житла на селі, інших державних програм. Активізація житлового будівництва останніх років не вирішувала головного завдання – покращення житлових умов населення. Термін очікування житла давно перевищив показник середньої тривалості життя людини. В той же час, значна частина новозбудованих квартир стоїть порожньою, а черга сімей на покращення житлових умов за цей час практично не зрушилась з місця. Крім цього, необґрунтовано висока ціна на житло зробила його недоступним саме тим, кому воно дійсно потрібне найбільше.

Список використаних джерел:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254-вр>.
2. Гнатів О. Б. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подання / О. Б. Гнатів // Актуальні проблеми правознавства. - 2016. - Випуск 3 (7). – С. 55 – 57.
3. Про концепцію державної житлової політики : постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР. – Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/F950254.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/F950254.html).