

Особливості вирішення житлового питання в Україні

Розглянуто особливості формування житлової політики в Україні. Досліджено вплив наявності житлового фонду на привабливість проживання на певній території, яка, своєю чергою, є одним з аспектів конкурентоспроможності регіону. Проаналізована можливість участі у програмі здешевленої іпотеки для низькооплачуваних категорій міського населення. Розроблено пропозиції щодо аналогу іпотечного кредитування для сільського населення. Наголошено на необхідності дослідження інших аспектів, які роблять регіон привабливим для проживання.

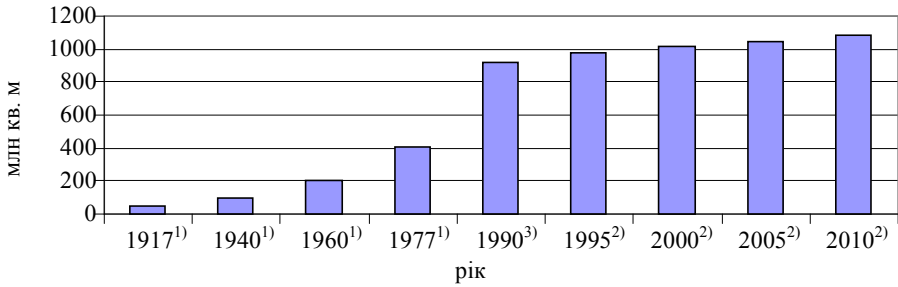
Ключові слова: житлове питання, комунальна квартира, регіон, конкурентоспроможність.

Постановка проблеми. Конституція України гарантує право громадян на житло, однак не всі мають змогу його реалізувати. Наявність нормального житла (такого, що відповідає нормам Житлового Кодексу України, зміни в якому відбулися з 01.01.2013 р. згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29.06.2010 № 2367-VI) є одним з показників соціально-економічного розвитку регіону, добробуту населення та важливим чинником зменшення соціальної напруги в суспільстві. Тому серед пріоритетів державної житлової політики важливе місце займає вирішення проблеми житла громадян. Недостатній житловий фонд робить територію непривабливою для проживання, що суттєво знижує конкурентоспроможність регіону. Одним із показників успішного вирішення житлових проблем є зменшення черги на покращення житлових умов і в першу чергу ліквідація комунальних квартир як невичерпного джерела конфліктів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Над проблемами державної політики реформування та розвитку житлово-комунального господарства працюють вітчизняні вчені: І. Бережна, С. Дезик, В. Дорофієнко, О. Іванілов, Е. Зінь, Т. Качала, В. Кравченко, К. Паливода, У. Садова, О. Сударенко, О. Шевчук та ін.

Формулювання мети статті. Особливості формування державної житлової політики, зокрема проблема можливості громадян покращити свої житлові умови, та участь держави у цьому процесі, на жаль, висвітлені недостатньо, саме це обумовлює актуальність даної статті.

Виклад основного матеріалу. Період до 1926 р. розглядати не доцільно, оскільки житлове будівництво у містах не було масовим і здійснювалося виключно за приватні кошти. У подальші роки житлове будівництво в Україні почало нарощувати темпи. Так, за період з 1926 р. до 1940 р. житловий фонд збільшився на 188 % [1, с. 171]. Однак фактично це було не будівництво нового житла, а здебільшого відновлення зруйнованого з використанням старих фундаментів та наявних будівельних матеріалів. При цьому вказаний відсоток збільшення обсягів житла не можна вважати отриманим виключно за рахунок житлового будівництва. Хоча експропріація житла на більшості території України була



Примітка: ¹⁾ [2, с. 123]; ²⁾ [3, с. 279]; ³⁾ [4, с. 296]

Рис. 1. Обсяги житлового фонду в Україні у період з 1917-2010 рр.

завершена до середини 1926 р., у 1939 р. розпочалася націоналізація житла на Західній Україні. Дана подія однак мало висвітлена в науковій літературі, де йдеться здебільшого про націоналізацію промисловості, банків, об'єктів торгівлі. Динаміка статистичних даних щодо житлового будівництва наведена на рис. 1.

Словники та енциклопедії (починаючи з Великої Радянської Енциклопедії 1952 р.) не містять терміна «комунальна квартира» (не говорячи вже про сленговий «комуналка»), немає цієї дефініції і в Житловому Кодексі Української РСР (зі змінами) (далі – ЖКУ), який є чинним і на сьогодні. Однак при цьому даний термін використовується у чинному законодавстві. Так, згідно зі ст. 34 ЖКУ проживання у комунальній квартирі може стати підставою для визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов лише в тому випадку, якщо громадянин хворіє на важкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не може проживати в комунальній квартирі. А ст. 100 ЖКУ зазначає, що переобладнання і перепланування житлового будинку і житлового приміщення проводяться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир в окремі квартири на сім'ю [5].

Успішна спроба ліквідації комунальних квартир була здійснена за правління М. Хрущова, коли з 1959 до 1985 рр. масово будувалися так звані «хрущовки» – дво-, п'ятиповерхові панельні (рідше цегляні) будинки з низькими стелями 2,5 м, без ліфта і зі слабкою звукоізоляцією, маленькою кухнею та суміщеним санвузлом. Цікавою особливістю «хрущовки» стало те, що було прийняте рішення, яке втілили архітектори, про планування кімнат у квартирі прохідними (наприклад, широко відома двокімнатна квартира, яка отримала назву «трамвай»), щоб обмежити потенційну можливість їх переведення у комунальні квартири. Ці помешкання давали можливість розселяти комунальні квартири, в яких деколи жило разом по три покоління. Окрема квартира, якою б маленькою та незручною вона не була, вважалася великим здобутком для сім'ї.

У цей самий період з'явилася й така одиниця міської структури, як мікрорайон – сукупність житлових будинків, поліклініки, шкіл, дитячих садків, які розташовані у пішохідній доступності [6].

Однак повністю комунальні квартири ліквідувати не вдалося. М. Горбачов проголосив у 1986 р. перебудову СРСР і розпочав втілення її етапів, одним з яких була програма вирішення житлової проблеми «Житло-2000». З цією метою

в усіх регіонах розпочалося будівництво потужних підприємств із виробництва будівельних матеріалів та масштабна реконструкція вже існуючих. Окрім того, усі містопроєктні інститути були зайняті прив'язкою типових проєктів житлових будинків на місцях планованого будівництва. Ці будинки вже мали відрізнятися від тих, які будувалися за М. Хрущова – зокрема, збільшувалася площа допоміжних приміщень, не допускалося суміщення санвузлів. На жаль, багато із закладених підприємств так і не встигли випустити жодної цеглини, а більшість проєктів не знайшла свого втілення.

На увагу заслуговує також практика відомчого житла та гуртожитків, у тому числі малосімейних: підприємства, установи та організації за власні кошти будували житло для своїх працівників. Суть відомчої квартири полягала в тому, що працівник користувався нею на період роботи в даній організації, проте після відпрацьованих 10 років це житло закріплювалося за сім'єю. У такий спосіб досягалося двох цілей: зменшувалася плинність кадрів та вирішувалося житлове питання. Слід зауважити, що житло у гуртожитках так не закріплювалося.

Із здобуттям незалежності був прийнятий Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [7]. При цьому не була прописана процедура приватизації квартир, які перебувають у спільній власності (комуналок). У результаті окремі громадяни привласнили собі санвузли, які до цього були у спільній власності усіх мешканців комуналки.

На жаль, під час приватизації приміщень у гуртожитках, згідно із Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» [8], фактично відбулося масове створення комунальних квартир. Гуртожитки так само мають місця загального користування (кухня, духова, санвузол) по одному на поверсі (у кращому випадку по два) і абсолютно не розраховані на проживання сімей із дітьми. До того ж уже зафіксовані чисельні випадки, коли спритніші громадяни приватизували не лише кімнату в гуртожитку або комунальній квартирі, але й місця загального користування, повністю заблокувавши доступ до цих «благ» іншим мешканцям. Таким чином, у досить великої кількості громадян у власності опинилися кімнати без санвузлів та кухонь, що робить їх непридатними для проживання.

Категорія громадян, які живуть у гуртожитках (тепер здебільшого у приватизованих кімнатах), як правило, має низькооплачувану роботу. Наскільки реальною є їх можливість покращити свої житлові умови, зокрема, якими є шанси мешканців комунальних квартир придбати власне житло, можна проаналізувати за табл. 2.

На жаль, починаючи з 1991 р., відбувається спад у житловому будівництві. У табл. 1 наведена динаміка зміни індексу житлового будівництва у регіонах України у відсотках до 1990 р.

Нині черга на покращення житлових умов майже зупинилася. Тому деякі громадяни намагалися самотужки покращити своє житлове становище, створюючи житлово-будівні кооперативи. У результаті, станом на 5 червня 2012 р., 120 тис. сімей, які інвестували в новобудови, так і не отримали житло, за яке заплатили гроші, за вкладені ними кошти можна було б побудувати нове місто [10].

Важливим кроком до упорядкування державної житлової черги, з подальшими заходами до вирішення житлового питання, є постанова Кабінету Міністрів України «Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення

Таблиця 1

Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні у 2000-2010 рр.
(1990 р. –100 відсотків) [9, с. 276]

Регіон	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Україна,	31,9	44,8	49,5	58,7	60,2	36,7	53,5
в тому числі за регіонами							
Автономна Республіка Крим	28,8	45,6	59,6	84,1	67,0	62,3	86,2
Вінницька	26,1	64,8	70,2	73,3	67,0	31,9	54,1
Волинська	35,0	43,1	47,8	50,0	54,2	38,6	48,6
Дніпропетровська	26,3	22,9	24,5	25,7	26,7	10,4	13,8
Донецька	22,9	21,9	25,4	24,7	29,0	11,5	19,5
Житомирська	21,1	34,3	35,9	39,5	44,1	15,9	35,9
Закарпатська	68,5	74,6	94,2	112,9	126,4	54,3	94,2
Запорізька	16,9	20,5	17,9	28,3	27,9	13,0	18,5
Івано-Франківська	53,2	81,4	96,1	111,5	126,7	93,4	147,1
Київська (без м. Києва)	39,6	74,7	82,9	100,8	136,9	80,0	139,3
Кіровоградська	18,1	25,1	24,4	28,1	29,9	15,3	22,7
Луганська	22,1	30,9	27,8	31,6	30,4	4,3	17,9
Львівська	41,9	56,2	54,4	75,5	87,8	44,1	72,3
Миколаївська	18,6	22,7	25,6	28,2	29,7	15,8	24,5
Одеська	33,9	56,9	83,8	100,3	107,1	67,9	80,9
Полтавська	24,3	30,2	32,2	40,0	37,6	22,4	35,4
Рівненська	27,1	36,7	59,2	64,3	43,8	24,8	52,4
Сумська	22,1	28,7	28,7	37,1	40,0	27,9	36,5
Тернопільська	51,2	84,2	70,1	104,5	104,5	50,2	99,0
Харківська	24,7	36,4	41,8	53,3	22,1	42,4	41,2
Херсонська	25,7	32,7	32,5	37,8	46,2	15,1	36,5
Хмельницька	35,7	61,1	56,4	66,0	65,5	56,6	77,0
Черкаська	21,4	31,6	35,0	40,1	32,0	28,5	36,7
Чернівецька	41,9	72,6	81,6	110,1	131,8	59,6	106,1
Чернігівська	19,8	31,8	26,0	38,7	42,4	21,8	33,3
м. Київ	74,2	103,8	112,4	121,1	123,7	81,9	87,5
м. Севастополь	50,0	52,4	73,4	80,6	66,9	122,6	161,3

житлових умов» [11], оскільки на сьогодні такого поліпшення потребує понад 1 млн. сімей в Україні, серед них є люди, які стоять на квартирній черзі з початку 60-х років минулого століття.

Одним із головних заходів для вирішення житлового питання є створення в Україні можливостей для оформлення здешевленої іпотеки. Вже зараз громадяни, які стоять на черзі, можуть придбати 1 тис. 127 квартир на умовах здешевленої іпотеки, і до кінця 2012 р. планується, що у програмі «Доступне житло» візьме участь 30 тисяч сімей. А протягом подальших 10 років (до 2022 р.) квартирна черга буде ліквідована [12].

Планується, що для позичальників здешевленої іпотеки нормативна вартість за кв. м: Київ – до 7 тис. грн., Київська область – до 5 тис., інші населені пункти – до 4 тис. грн. (ціни на 1 червня 2012 р.) [13].

З табл. 2 видно, що показник середньомісячної номінальної заробітної плати в жодному з регіонів не дає реальних шансів на придбання нового житла, тому єдиним виходом для них є участь у здешевленій іпотеці. За розрахунками експертів Мінрегіону, для сім'ї з двох людей, які проживають у Києві, квартира

Таблиця 2

Характеристика житлового фонду та відсоток домогосподарств, які проживають у комунальних квартирах за регіонами України

Регіон	Середня вартість житла станом на 01.01.2013 у доларах США за 1 кв. м загальної площі у обласному центрі [3, с. 179]	Вартість оренди однокімнатної квартири станом на 01.01.2013 р., грн. / місяць [14]	Середньомісячна номінальна заробітна плата у середньому на одного штатного працівника у 2010 р., грн. [3, с. 179]	Забезпеченість кв. м загальної площі на 1 особу [15, с. 66]	Кількість домогосподарств, які проживають у комунальних квартирах у 2011 р. (% від загальної кількості) [16, с. 29]
Україна,	907**		2239	22,2	0,5
в т. ч. за регіонами					
А Р Крим	-*	4000-2000	1991	19,4	0,7
Вінницька	1034	2800-1200	1782	25,6	1,1
Волинська	878	2000-700	1692	19,7	...
Дніпропетровська	871	4100-1200	2369	22,6	0,3
Донецька	1087	4000-1200	2549	21,8	0,1
Житомирська	893	6885-1000	1785	23,6	...
Закарпатська	-*	2400-1200	1846	21,4	...
Запорізька	760	3500-900	2187	21,5	1,2
Івано-Франківська	623	2200-1000	1927	22,0	...
Київська (без м. Києва)	-*	3000-1200	2295	28,4	...
Кіровоградська	614	1000	1815	23,5	...
Луганська	794	3000-1000	2271	22,8	...
Львівська	974	8100-1500	1941	20,0	0,2
Миколаївська	772	2500-1000	2122	21,2	...
Одеська	1398	4860-2300	2046	21,1	1,2
Полтавська	1215	4000-2000	2102	23,7	0,8
Рівненська	1309	4000-1000	1960	20,4	...
Сумська	774	2000-1000	1866	22,3	0,5
Тернопільська	1022	2700-700	1659	22,1	0,6
Харківська	985	2000-900	2060	21,7	1,3
Херсонська	706	7000-800	1733	21,5	0,5
Хмельницька	877	1700-1000	1786	23,6	0,2
Черкаська	796	2500-1300	1835	25,6	...
Чернівецька	801	2400-1200	1772	21,5	...
Чернігівська	717	1500-1000	1711	24,2	0,6
м. Київ	1851	8900-2800	3431	20,3	1,3
м. Севастополь	-*	1500	2167	20,1	2,4

* – пропозиція відсутня

** – розрахунки автора

площею 40 кв. м при перевищенні на 25% граничної ціни квадратного метра (гранична для Києва – 7000 грн.), буде коштувати 350 тис. грн. Максимальна сума першого внеску (25% від вартості квартири) становитиме 87 500 грн. Для дотримання вимог соціального захисту позичальника щомісячний платіж

Таблиця 3

Середня номінальна заробітна плата за видами діяльності у м. Києві у 2010 р. [3, с. 206]

Вид діяльності	Гривень на місяць
Сільське господарство, мисливство та пов'язані з ними послуги	2331
Лісове господарство та пов'язані з ним послуги	2774
Рибальство, рибництво	2122
Промисловість	3170
Будівництво	1957
Торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	3207
Діяльність готелів та ресторанів	1873
Діяльність транспорту та зв'язку	3803
– діяльність транспорту	3078
– діяльність пошти та зв'язку	5728
Фінансова діяльність	7055
Операції з нерухомим майном, оренда інжиніринг та надання послуг підприємцям	3488
з них дослідження і розробки	3360
Державне управління	5083
Освіта	2668
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	2162
Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	2990
з них діяльність у сфері культури та спорту, відпочинку та розваг	3376

не може перевищувати 40% сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Таким чином, щомісячний мінімальний дохід сім'ї позичальника (для м. Києва) повинен становити 6 708 грн. [13], статистичні дані свідчать, що про сукупний середній дохід сім'ї з двох працюючих осіб для міста Києва становить 6862 грн. Тобто на життя сім'ї після сплати залишається 4117 грн.

Середня номінальна заробітна плата за видами діяльності у 2010 р. для м. Києва наведена в табл. 3.

Якщо взяти для прикладу сім'ю з двох осіб, де обоє працюють у найменш оплачуваній сфері – діяльність готелів та ресторанів, то маючи сукупний дохід $1873 \times 2 = 3746$ грн./міс., вони сплатять вартість квартири за 14,5 років, що цілком прийнятно.

Висновки. Дослідження показує, що швидкий розвиток науки та техніки у ХІХ ст. викликав масові переміщення сільського населення до міст. Окрім того, нові соціальні вимоги зобов'язували владу ліквідовувати спочатку бараки та земельки, створюючи комунальні квартири, а пізніше – ліквідовувати комунальні квартири, надаючи громадянам окреме житло.

Останніми роками державне житлове будівництво зменшилося, при цьому через приватизацію гуртожитків збільшилася кількість комунальних квартир. Тому запропонована урядом програма здешевленої іпотеки є чи не єдиним способом покращити житлові умови для багатьох сімей (особливо молодих).

Виходячи з того, що кількість сільського населення вже тривалий час зберігає тенденцію до скорочення, через що лише протягом останніх двадцяти

років в Україні зникло кілька сотень сіл, доцільно було б дослідити можливість з боку держави викупувати у населення або територіальних громад сільських населених пунктів пустуючі будинки, які пропонувати на умовах здешевленої іпотеки сім'ям / окремим особам, що гостро потребують покращення житлових умов і згідні на переїзд у сільську місцевість для проживання й роботи. А оскільки наявність доступного житла завжди залишається одним із головних критеріїв привабливості території для проживання, певна частина мешканців комунальних квартир, особливо багатодітних сімей, може обрати за місце проживання сільську місцевість. Окрім того, доцільно розглянути можливість створення у сільських населених пунктах відомчого житла для поселення випускників вищих та середніх навчальних закладів, які приїдуть працювати. У першу чергу, це медики та педагоги, адже одним з головних аргументів небажання працювати на селі молодь називає відсутність житла.

Перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Не можна залишати поза увагою інші аспекти, які роблять регіон привабливим для проживання, тому в наступній статті необхідно детальніше розглянути критерії, за якими люди обирають місце для поселення та чинники, що впливають на цей вибір.

Список використаних джерел

1. Большая Советская Энциклопедия / гл. ред. Б. А. Введенский ; второе издание. – Т. 16. – М. : Большая Советская Энциклопедия, 1952. – 672 с.
2. Українська Радянська Енциклопедія / Вид. 2 ; у 12-ти т. – К. : Головна редакція Української Радянської Енциклопедії, 1979. – Т. 4. – 558 с.
3. Регіони України : [стат. зб.] / у 2-х ч. – К. : Державна служба статистики України, 2011. – Ч. 1. – 358 с.
4. Зінь Е. А. Регіональна економіка : [підручник]. – К. : ВД «Професіонал», 2007. – 528 с.
5. Житловий Кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983-1983. – № 28. – 12.07. – Стаття 573.
6. Громова У. «Хрущевки» – попытка решения квартирного вопроса в СССР / У. Громова. – Режим доступа : <http://www.rmnt.ru/story/realty/353687.htm>.
7. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон від 19.06.1992 № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.
8. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 04.09.2008 № 500-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 46. – Ст. 323.
9. Регіони України : [стат. зб.] / у 2-х ч. Ч. 2. – К. : Державна служба статистики України, 2011. – 783 с.
10. Епідемія будівельних афер крокує Україною // Телеканал 1+1. – Випуск ТСН. – 2012. – 5 червня.
11. Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2011 р. № 238 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 19. – С. 23. – Ст. 795.
12. Вступне слово Прем'єр-міністра України Миколи Азарова на засіданні Уряду 17 травня 2012 року / Урядовий портал; єдиний Веб-портал органів виконавчої влади. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245214524.

13. Платіж для позичальників здешевленої іпотеки цілком «підйомний» // Урядовий портал; єдиний веб-портал органів виконавчої влади. – 01.06.2012, 15:26. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245270275.
14. Dom.RIA.ua. Нерухомість і земля. –Режим доступу: <http://dom.ria.ua/uk>.
15. Шевчук О.І. Регіональна політика житлового будівництва: напрями удосконалення : [монографія]. – Ужгород : ТзОВ «Ліга-Прес», 2010. – 211 с.
16. Соціально-демографічна характеристика домогосподарств України у 2011 році : [стат. зб.]. – К. : Державний комітет статистики України, 2011. – 79 с.

Кулиш И. Н. Особенности решения жилищного вопроса в Украине.

Рассмотрены особенности формирования жилищной политики в Украине. Исследовано влияние наличия жилого фонда на привлекательность проживания на определенной территории, это, в свою очередь, один из аспектов конкурентоспособности региона. Проанализирована возможность участия в программе удешевленной ипотеки для низкооплачиваемых категорий населения. Разработаны предложения относительно аналога ипотечного кредитования для сельского населения. Отмечена необходимость исследования других аспектов, делающих регион привлекательным для проживания. Ключевые слова: жилищный вопрос, коммунальная квартира, регион, конкурентоспособность.

Kulish I. M. Peculiarities of Solving the Housing Problem in Ukraine.

Features of formation of housing policy in Ukraine are shown. Influence of housing stock on attractiveness of dwelling place on the defined territory as one of the aspects of regional competitiveness is researched. Possibility of participation in the program of the reducing price mortgage for low-paid categories of the population is analyzed. Offers proposals concerning analog of mortgage lending for rural population are developed. Necessity of researching other aspects making the region attractive for accommodation is emphasized. Key words: housing problem, communal apartment, region, competitiveness.

Надійшло 07.07.2012 р.