

## УДОСКОНАЛЕННЯ РОЛІ УКРАЇНСЬКОЇ ДЕРЖАВИ ЩОДО РОЗВ'ЯЗАННЯ ЖИТЛОВИХ ПРОБЛЕМ ГРОМАДЯН, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ СОЦІАЛЬНОГО ЗАХИСТУ

А. М. Кошева,  
аспірант кафедри економічної теорії та історії економіки,  
Національна академія державного управління при  
Президентіві України

*Стаття присвячена висвітленню специфіки реального стану забезпечення житлом громадян України, які потребують соціального захисту та перспективам розв'язання цих проблем через пошук раціонального поєднання державного управління та ринкових методів, компромісу між економічною доцільністю та соціальною справедливістю на шляху вирішення в Україні житлових проблем малозабезпечених громадян. Доводиться, що сучасний стан житлового забезпечення громадян, які потребують соціального захисту, є неефективним через те, що фундаментальна теорія, зокрема в межах відносно молодого галузі науки України "державне управління", досліджувані проблеми не охоплює. Як результат, вітчизняний менеджмент житлової сфери щодо розв'язання зазначеної проблеми потребує докорінного вдосконалення.*

*The article is devoted to the specific character's coverage of the real situation concerning habitation's providing for the socially unprotected citizens of Ukraine and to the prospects of these problems' solution through the retrieval of the rational combination of public administration and market methods, compromise between economic advisability and social fairness while resolving the housing problems of the citizens who require social protection in Ukraine. The article proves, that the contemporary situation of habitation's providing for the socially unprotected citizens is inefficient because the fundamental theory, namely in the context of relative young Ukrainian science branch "Public administration", does not embrace investigated problems. As a result, domestic management of housing sphere concerning the mentioned problem's solution requires radical improvement.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На початок 2008 року в Україні на квартирному обліку перебувало 1,25 млн сімей та однаків. Одержали житло протягом 2007 року тільки 17 тисяч сімей та однаків (тобто лише 1,3 % тих, що перебували у черзі на житло на початок року). При тому, що 1990 році цей показник становив 9,2 %, а протягом 2000—2007 років коливався від 1,3 до 1,6 %.

Фактично, починаючи з 2001 року, в Україні щорічно збільшуються обсяги житлового будівництва і при цьому зменшуються показники надання житла, в тому числі і громадянам, що потребують соціального захисту. Зокрема, у 2001 році за рахунок усіх джерел фінансування введено 5938,5 тис. кв. м житла, 2002 році — 6073,1 тис. кв. м, 2003 р. — 6432,9 тис. кв. м, 2004 р. — 7566,0 тис.

кв. м, 2005 р. — 7815,9 тис. кв. м, 2006 р. — 8628,4 тис. кв. м., а в 2007 році цей показник досягнув — 10244 тис. кв. м., але він майже у два рази менший, порівняно з найвищими досягненнями, які мала Україна за минулі 20 років (21,3 млн кв. м у 1987 році) [12]. Зокрема, ці тенденції частково відображені в джерелах [6, 8].

Проблема зменшення обсягів забезпечення населення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства та соціального захисту або підтримки з боку держави, має бути діагностована, оцінена та розв'язана саме через вдосконалення державно-управлінської корекції, стосовно досліджуваних процесів та результатів. І причина такого стану справ бачиться в першу чергу, в тому, що порушені в цій статті проблеми досі ще не знайшли адекватного відображення ні в практиці ні в теорії. А з цього випливає низка проблем щодо незбалансованості вітчизняного ринку житла, недостатності обсягів введення житла та якості і сила державного впливу на досліджувані питання.

Саме про це свідчить зменшення загальних обсягів введення житла в експлуатацію протягом 1985—2000 років, яке спричинене різким скороченням участі держави в інвестуванні житлового будівництва при несформованості механізмів залучення позабюджетних коштів. Низькою є ефективність діючих програм державної підтримки окремих категорій громадян (молоді, військовослужбовців, працівників бюджетної сфери, інвалідів тощо) у вирішенні їх житлових проблем, реалізація яких передбачена правом громадян на житло [5, 6, 7].

Отже, істотним протиріччям сьогодення є конституційне право на житло громадян України і, зокрема, громадян, які потребують соціального захисту і фактична неспроможність держави забезпечити цивілізовану, своєчасну реалізацію цього права.

Крім того, зростання вартості і відповідно ціни житла, які спостерігаються протягом останніх років [8], реально зумовлює небезпеку нерозв'язання житлових проблем громадян, які потребують соціального захисту, ще на довгі роки. Адже реальними покупцями житла в Україні сьогодні в основному є досить незначна частина суспільства, а потреби і можливості соціально незахищених громадян вітчизняною структурою споживчого попиту на житло на сьогоднішній день, за великим рахунком, не відображені.

На сьогодні в Україні не розроблена узгоджена система науково-практичних засад діагностування, оцінювання, розв'язання житлових проблем громадян, які потребують



Рисунок 1 складено за даними Держкомстату України [12]

соціального захисту. Саме через це подальший розвиток потребує докорінного вдосконалення через засвоєння та практичне застосування базового комплексу державно-управлінського впливу, який включає в себе прогнозування, планування, моніторинг, аналіз, контроль, моделювання [2,4].

Аналіз останніх досліджень і публікацій, а також публікацій минулих років свідчить, що лише окремі загальнотеоретичні проблеми державного регулювання господарської діяльності в посткомуністичних та зарубіжних країнах в Україні, зокрема, вже знайшли відображення в працях вітчизняних та зарубіжних науковців: В.Г. Бодрова, М.Ф. Івашова, А. І. Воронкова (з питань економічно-теоретичних засад, фундаментальних і прикладних проблем державного регулюючого впливу на господарську діяльність), В.О. Омельчука (про формування державної молодіжної житлової політики), В. Любарова (з окремих питань державного регулювання житлового будівництва), Т. М. Заславець (з типологічних засад архітектурно-планувальної структури соціального житла); Федосеевої Т.Р. (з нормативного забезпечення регулювання житлових відносин у фонді соціального призначення); Манцевича Ю.М. (стосовно практики державного управління в сфері удосконалення архітектурно-планувальної структури соціального житла), Лук'яненка А.А. (з економічних та правових аспектів житлової політики в Україні). Але досі ще немає в Україні ґрунтовної наукової праці щодо діагностування, оцінювання та розв'язання житлових проблем громадян, які потребують соціального захисту.

Невирішені раніше частини загальної проблеми і в теорії, і в практиці свідчать про наступне. Незважаючи на значну кількість глибоких публікацій, які висвітлюють численні аспекти державної політики щодо реалізації громадянами своїх прав на житло, питання дослідження та формування оптимальної системи житлового забезпечення громадян, які

відповідно до рівня своїх доходів не в змозі вирішити житлову проблему самостійно в умовах вітчизняної трансформційної економіки, все ще не дістали достатнього ступеню розробленості. Ці питання детально аргументовані в попередній статті авторки "Інституціоналізація розв'язання житлових проблем в Україні" (Держава та регіони. — 2008. — № 3).

Завданням цієї статті є з'ясування ролі, значення, дієвості оцінювальних та інших підходів у дослідженні ефективності державної політики України щодо житлового забезпечення громадян, які потребують соціального захисту з боку держави і на цій основі — формування низки узгоджених науково-практичних висновків і пропозицій. Це особливо актуально, оскільки в Україні і нині відсутня цілісна державна стратегія в галузі житлової проблематики, яка б визначала концептуальні засади логіки поступової реалізації напрямів державної політики щодо створення умов для реалізації права громадян на житло, зокрема громадян, які потребують соціального захисту та розширення житлового будівництва. Недостатньо досліджені і нині економіко-теоретичні підходи до процесів та результатів функціонування житлової сфери та реальні наслідки державного управлінського впливу в незалежній Україні на вирішення житлових проблем громадян, що потребують соціального захисту. Кращий зарубіжний досвід поки що не адаптований до вітчизняних реалій [1, 2, 4], що ускладнює виявлення ключових засад державної житлової політики і напрямів державного регулювання розвитку у цій сфері в умовах трансформційної економіки, формування адекватних інструментів, механізмів, змісту, форм, методів, критеріїв в аналізованій діяльності [7, 15].

Мета статті передбачає висвітлення основних напрямів вдосконалення державного управлінського впливу на аналізовану сферу з погляду пошуку балансу — державно-ринкової рівноваги і впорядкування цих проблем через виявлення доцільних

меж впливу з боку держави та розвитку механізмів саморегулювання.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

На концептуально-понятійному рівні в межах предметних завдань відносно молодшої вітчизняної галузі науки "державне управління" досліджувана проблематика поки що не знайшла повного відображення. Згідно із цим необхідно зробити наступні обов'язкові наголоси.

За роки незалежності України реально здійснено численні кроки щодо розвитку порушених проблем. Але ці кроки були впроваджені в життя без необхідного науково-теоретичного обґрунтування, коли практика випередила теорію і зумовила численні негаразди. Вихід із простору СРСР з боку України не був забезпеченим своєчасним створенням повноцінних інституцій і організацій ринкової трансформації, що зумовило замість поступовості розвитку, особливо в досліджуваній сфері, так звані елементи шокового інституційного зриву [7, 15]. При цьому зарубіжний науковий менеджмент щодо діагностування, оцінювання, розв'язання житлових проблем з боку держави досі системно не освоєний і не адаптований до реалій України, а вітчизняна практика, за великим рахунком, розвивається в основному без виваженої теорії, методом "спроб і помилок". Саме це є чи не ключовою причиною того, що гарантоване статтею 47 Конституції України право на житло кожному громадянину України, включаючи громадян, які потребують соціального захисту, як це було показано вище, не реалізується не в необхідному, не в достатньому обсязі.

В Україні реалізуються затверджені Урядом програми забезпечення житлом окремих категорій громадян: індивідуальних сільських забудовників; молоді; військовослужбовців; громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи; суддів; інвалідів по слуху і зору; депортованих; вчених; педагогів; державних службовців. Однак в Україні спостерігаються численні негаразди щодо можливостей реальної реалізації права на житло особливо для громадян, які потребують соціального захисту держави [5, 8].

Подолання таких негараздів зумовлюється реалізацією одного із стратегічних завдань державної політики — забезпечення збалансованості платоспроможного попиту та пропозиції на ринку житла [2]. А це є можливим лише за умовою коли сама держава в умовах перехідної — трансформційної економіки своєчасно і виважено проводитиме відповідні реформи і гарантуватиме конституційні права, особливо соціально незахищеним громадянам.

Соціально-економічні зміни, у тому числі форм власності, започаткування ринкових відносин в Україні викликали стрімке, значне майнове розшарування суспільства, потребу у житлі щодо попиту різних, за рівнем доходів, груп населення [4]. Стосовно громадян, які потребують соціального захисту, то їх конституційне право забезпечення житлом реалізовуватиметься шляхом забезпечення цієї категорії громадян саме соціальним житлом. Із прийняттям Закону України від 12.01.2006 р. № 3334 "Про житловий фонд соціального призначення" (далі — Закон України), який набрав чинності з 01.01.2007 року, створені правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання соціального житла. Під соціальним житлом, відповідно до Закону України, розуміється житло із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, відповідно до черги на підставі договору найму на певний строк, і яке за архітектурно-планувальними, технічними нормами і санітарно-гігієнічними вимогами відповідає параметрам, установленим державними будівельними нормами для соціального житла, і придатне для проживання. Соціальне житло не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі [3, 8]. Тобто зобов'язання держави щодо забезпечення соціальним житлом громадян, які мають право на таке житло, будуть виконуватись шляхом формування фонду житла соціального призначення відповідно до Закону України через розроблення низки підзаконних нормативних актів, Загальнодержавної програми розвитку соціального житла та відповідних місцевих програм.

Відповідно, при формуванні фонду соціального призначення повинно бути створено повноцінне життєве середовище для громадян, які потребують соціального захисту і унеможливлені прояви соціальної напруги та соціальних конфліктів. В Україні, особливо у великих промислових регіонах, де зосереджена основна частина населення, міста є центрами політичного, економічного, духовного життя суспільства. Відповідно до постанови Верховної Ради України "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів" завдання держави полягає у тому, щоб задовольняти різноманітні життєві потреби людей у тому числі тих хто має бути забезпеченим соціальним житлом [3].

Право на соціальне житло, відповідно до Закону України, мають

громадяни, рівень доходів яких за попередній рік не перевищує прожиткового мінімуму і вартості найму житла у відповідному населеному пункті із врахуванням їх майнового стану, а також для тих, для яких соціальне житло є єдиною можливістю місцем проживання. А постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 219 "Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом" Уряд встановив тимчасові мінімальні норми забезпечення громадян соціальним житлом: у соціальних гуртожитках — 6 кв. метрів житлової площі на одну особу; у квартирах, будинках — 22 кв. метри загальної площі на сім'ю із двох осіб і додатково 9,3 кв. метра загальної площі на кожного наступного члена сім'ї. Для прикладу: норматив загальної площі соціальної квартири у Німеччині 45 кв. метрів загальної площі на одну особу плюс 15 кв. метрів на кожного члена сім'ї [6, ст. 21].

Формування фонду соціального призначення має здійснюватись шляхом реалізації Загальнодержавної програми розвитку соціального житла (далі — Програма), яка буде розроблена на основі показників та заходів регіональних програм розвитку соціального житла. Це передбачає формування завдань та показників з деталізацією за етапами та відповідні заходи. Базовим показником такої Програми має бути кількість сімей, забезпечених соціальним житлом. Закон України у прикінцевих положеннях передбачав протягом 2007 року розроблення та внесення Кабінетом Міністрів України до Верховної Ради України Загальнодержавної програми розвитку соціального житла, необхідною умовою для розроблення якої є затвердження Урядом відповідних підзаконних нормативно-правових актів.

Здавалось, після прийняття Кабінетом Міністрів України відповідних нормативних документів, які врегулюють питання, порядку взяття громадян на соціальний квартирний облік, порядку надання соціального житла та порядку врахування вартості майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї, негайно будуть розроблені та затверджені регіональні програми та Загальнодержавна програма розвитку соціального житла, розпочнеться формування фонду соціального житла і питання забезпечення житлом таких громадян на кінець зрушиться з місця. Однак Програма діяльності Кабінету Міністрів України "Український прорив: для людей, а не політиків", затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 січня 2008 р. № 14, чомусь передбачає не завершення Загальнодержавної програми, а розроблення Концепції забезпечення

громадян з низьким рівнем доходів соціальним житлом. І це при тому, що Концепція Державної програми "Соціальне житло" давно розроблена і схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 03.09.2005 р. № 384. Така постановка питання відкидає вирішення проблеми на декілька років назад і свідчить про відсутність політичної волі щодо її вирішення та не сприяє реалізації свого конституційного права на отримання житла громадянами, які потребують соціального захисту з боку держави.

Однак, певна робота в регіонах все ж проводиться. В першу чергу це інвентаризація та облік житла, що може використовуватись як соціальне, які Закон України передбачав органам місцевого самоврядування провести до 1 січня 2008 року. Окремі області, не чекаючи затвердження Урядом усіх необхідних нормативних актів, розробляють відповідні регіональні програми. Для прикладу, Херсонська обласна рада, зокрема, своїм рішенням від 30.03.2007 № 206 на XIII сесії п'ятого скликання (за даними інформаційного сайту Херсонської обласної ради) затвердила обласну програму "Будівництво житла для малозабезпечених верств населення" на період 2007—2010 років, спрямовану на забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення на отримання житла [11]. Програма передбачає низку актуальних заходів для зниження собівартості будівництва для громадян, які потребують соціального захисту, а саме: виділення будівельних майданчиків з інженерною підготовкою; застосування технологій, які забезпечують зниження собівартості будівництва житла; енергозбереження; використання проектів відповідних мінімально допустимому рівню стандарту комфорту проживання та їх повторне застосування; використання будівельних матеріалів вітчизняного виробництва і виробів з переважним застосуванням місцевих первинних сировинних матеріалів (бетони і розчини, столярні вироби, легкі стінові матеріали, термоізоляційні матеріали), тощо [11].

На даному етапі державна житлова політика потребує виважених системних змін з урахуванням кращого вітчизняного і зарубіжного досвіду [7,2] щодо вирішення житлових проблем громадян, які потребують соціального захисту на основі балансу формування соціально-орієнтованих ринкових механізмів у поєднанні із вдосконаленням ролі держави. Науково і практично значущим є досвід США, Німеччини, Великобританії, Франції [14, с. 17—18].

Зокрема, державна житлова політика США орієнтується на створен-

ня пільгових умов і фінансову допомогу з бюджету для категорій населення з низькими доходами (багатодітні сім'ї, пенсіонери, молоді сім'ї, інваліди тощо). Ця допомога реалізується у наступних формах: будівництво державних дешевих багатоквартирних будинків з частковою чи повною оплатою квартири в залежності від рівня доходу сім'ї; повна чи часткова оплата квартир, що орендуються малозабезпеченими; надання пільгових кредитів для придбання малозабезпеченими верствами населення власних недорогих будинків. При цьому чи не основною проблемою в США є не недостатність житла, а недоступність його для більшості малозабезпечених громадян.

У Німеччині з 1960 р. сім'ї з дуже низькими доходами стали одержувати державну допомогу для покриття витрат з найму жилих приміщень (що залежить від складу сім'ї, рівня її прибутків і розміру квартирної плати) [6, 14]. Квартирою соціально-призначення у Німеччині вважається будь-яка квартира незалежно від форм власності, яка відповідає встановленим нормам площі, вартості арендної плати та житлово-комунальних послуг [6, с. 21].

На даний момент у Німеччині програми будівництва нового соціального житла не знаходять широкої політичної підтримки, а основними є такі способи вирішення житлової проблеми.

Право на заселення [14, ст. 17—18] спеціалізованої групи населення, яке базується в Німеччині на комунальному фінансуванні, діє на підставі чинного законодавства та ухвали кожної окремої землі і представляє собою право комунальної влади на певну кількість жилих приміщень, для громадян, які потребують допомоги у забезпеченні житлом [6]. Критерії визнання родини такою, що потребує забезпечення житлом визначає місцева влада, а питанням розподілу житла займаються квартирні бюро (житловідділи).

Передбачено і грошові виплати для покриття витрат з найму житлових приміщень але дохід сім'ї щорічно ретельно перевіряється [14, ст. 17—18].

У Великобританії для задоволення житлових потреб малозабезпечених сімей і деяких інших категорій громадян використовується громадський сектор. Місцеві органи влади зобов'язані забезпечувати житлом сім'ї, які його не мають, або мешкають в антисанітарних чи переповнених будинках, також багаточисельні сім'ї, тощо. Проблемою сьогоденної Франції є не тільки те, що громадський сектор не забезпечує усіх житлових потреб таких родин,

а і організація розподілу житла. На облік може стати далеко не кожна малозабезпечена сім'я. Більшість місцевих органів влади дозволяють реєстрацію лише після двох-трьох років проживання на території даного муніципалітету. Строки ж отримання житла залежать від якості житла, що надається. Має місце ріст бюрократизації [13], спричинений нестачею житла у громадському фонді і різною його якістю та непрозорістю розподілу [14 ст. 19]. При цьому не треба забувати, що у Франції в 50-ті роки держава масово будувала соціальне житло, але вже в 60—70-ті роки акцент державної політики змістився на реконструкцію існуючого житла. Уряд зменшив обсяги коштів на будівництво соціального житла, натомість збільшив адресні житлові субсидії. Сьогодні французькі малозабезпечені сім'ї очікують на отримання соціального житла близько 10 місяців і майже 17% з них в подальшому проживають в ньому. Приватні ж компанії, які його споруджують, отримують право на податкові пільги, а після завершення будівництва передають житло в аренду малозабезпеченим громадянам за встановленими державою цінами [9]. При цьому райони із соціальною забудовою знаходяться на окраїнах великих міст і є епіцентром високого рівня безробіття та злочинності.

Але позитивним у французькому досвіді щодо розв'язання окреслених проблем є пільгове оподаткування приватних компаній, які будують соціальне житло, відносно низька його орендна плата та досяжний термін очікування на таке житло з боку відповідних родин.

Таким чином, зарубіжний досвід наведених країн [2, 3, 4, 6, 7, 9] свідчить про наступні тенденції та особливості. У Великобританії функціонує громадський фонд соціального житла для малозабезпечених громадян, який частково вирішує житлові проблеми для незаможних родин. У Франції збільшуються обсяги на адресні житлові субсидії враховуючи те, що соціальне житло є загальнодоступним. У США та Німеччині також надають малозабезпеченим родинам субсидії на аренду житла в приватному секторі.

Треба підкреслити, що державні політики цих країн спрямовані в основному на створення пільгових умов та фінансову підтримку лише окремих категорій громадян з низькими доходами: багатодітних, неповних та молодих сімей, інвалідів, пенсіонерів, тощо. Навіть в умовах цих економічно розвинутих країн спостерігається певний дефіцит державного соціального житла для малозабезпечених громадян, виникають численні проблеми у визначенні

пріоритетності його надання та порядку розподілу.

## ВИСНОВКИ

1. Вітчизняна практика незалежної України щодо житлової сфери та безпосереднього забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, фактично містить у собі складно зрозуміле нагромадження численних, не системних спроб та помилок, зокрема, зразку забезпечення житлом радянських часів. Все це є поки що далеким від соціально-економічної раціональності, йде всупереч з вітчизняними реаліями трансформаційної економіки. Як результат, в Україні досі не розроблена система науково-практичних підходів, принципів, засад діагностування, оцінювання, розв'язання житлових проблем громадян, які потребують соціального захисту. Ще не вироблені необхідні межі, критерії, зміст, форми, методи гарантовано прогресивних змін на краще, тобто інституційні зміни, норми, обмеження. Головна причина такого стану справ щодо практики лежить в площині саме економіко-теоретичної неохопленості досліджуваних проблем.

2. У високорозвинених країнах Заходу, де поступово відбувалась заміна кейнсіанських методів регулювання, в тому числі і досліджуваною діяльністю, на неоліберальні, було реально налагоджено ліберальні інститути, в тому числі стратегічні макрорегулятори. Це дозволило і в теорії, і на практиці скоротити економічні функції держави, компенсувавши цей процес, особливо в житловій сфері, — ефективно діючою ліберально-ринковою інституційною системою. Для трансформацій в цій сфері в Україні (щодо гарантовано прогресивного реформування порушених проблем) вирішальну роль повинна грати саме держава і забезпечувати створення аналогічної системи діяльності на засадах свідомого національного вибору, а не фрагментарних запозичень із зарубіжжя [4,7].

3. Зарубіжний досвід (науковий і практичний) свідчить, що в цій сфері поєднання оптимальності якості, ціни, справедливості, адресності та законності досягається лише за умов достатньої керованості житловими питаннями саме з боку держави. Застосування на всіх рівнях державного управління методології системного аналізу реально сприяє розвитку житлової сфери саме через докорінне вдосконалення прогнозування, планування, моніторингу, аналізу, контролю, моделювання досліджуваної проблематики [4]. Це конче необхідно в Україні, але досі відсутнє. Не виключено, що саме це зумовлює такий стан вітчизняних

справ, коли навіть Закон України "Про житловий фонд соціального призначення", який на законодавчому рівні закріплює створення інституту соціального житла в Україні, є поки що тільки окремим документом, а не складовою змісту виваженої цілісної державної політики. Необхідно сформулювати цілісну державну стратегію в галузі житлової політики, яка передбачатиме створення умов для реалізації права на житло різних категорій громадян, розширення житлового будівництва та поліпшення житлових умов громадян України і визначить стратегічні цілі, шляхи, принципи, концептуальні підходи до реформування ринку житла, пріоритетні напрями розвитку цього сектору економіки, чітко сформулює роль, місце і сфери відповідальності держави. Стратегія визначить вектори державного регулювання житлової сфери на середньо- та довгострокову перспективу та, зокрема, передбачить завдання, заходи та етапи формування житлового фонду соціального житла.

4. На етапі формування цілісної державної стратегії в галузі вітчизняної житлової політики доцільно провести системне вивчення діючих цільових бюджетних програм забезпечення житлом окремих категорій громадян з моменту їх запровадження щодо визначення:

— результативності, критерієм якої може бути кількість громадян, що були забезпечені житлом в рамках цих програм, та наскільки ці результати наближаються до задекларованих цілей;

— ефективності: співвідношення між затратами на реалізацію цих програм та результатами, яких досягнуто у вартісних показниках [16, ст. 286—287].

При цьому аналіз ефективності таких цільових бюджетних програм має виявляти ступінь доцільності їх продовження (виходячи з того, що момент, коли додаткова вигода для одного громадянина не повинна обернутися надмірними втратами для іншого). Це важливо з огляду на такі суттєві види діяльності уряду, як забезпечення правової бази і суспільної атмосфери, які б сприяли ефективному функціонуванню ринкової економіки [15, ст. 44].

5. З огляду на досвід США, Німеччини, Великобританії, Франції в Україні доцільно створити дієвий механізм запровадження інституту соціального житла (що передбачено Законом України "Про житловий фонд соціального призначення") та механізм із надання адресних державних житлових субсидій малозабезпеченим родинам на аренду жит-

ла в приватному секторі.

5. Враховуючи, що відповідна нормативно-правова база, необхідна для реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення", досі ще не сформована, а також те, що під соціальне житло може бути на певних умовах задіяне залишене житло, гуртожитки, "хрущовки", незавершене будівництво, використання на договірних засадах приватного житлового фонду тощо, сьогодні дуже актуальним стає визначення реальних і можливих обсягів такого житла, правил, процедур, критеріїв стосовно приведення його у відповідний стан.

6. При формуванні фонду соціального житла повинні бути передбачені критерії, санкції, стимули держави щодо запобігання можливого скупчення житла соціального призначення, яке може викликати конфлікти і соціальну напругу.

## ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Результати цього дослідження також свідчать, що найбільш актуальні подальші розвідки доцільно будувати в напрямі гарантованого прогресивного управлінського впливу на процеси та результати:

1. Раціонального сегментування ринку житла, яке дасть змогу досягти реальної житлової пропозиції для усіх категорій громадян, що потребують житла.

2. Формування зрозумілих, доступних, вигідних організаційних, фінансових, правових механізмів забезпечення земельних ділянок під житлове будівництво комунальною інфраструктурою.

3. Індикативного прогнозування, планування, моніторингу, аналізу, контролю, моделювання стану та перспектив розв'язання житлових проблем всіх верств населення України.

### Література:

1. Бодров В.Г. Трансформація економічних систем: концепції, моделі, механізми регулювання та управління: Навч. посіб. — К.: НАДУ, 2002. — 104 с.

2. Воронков А. І. Методи аналізу та оцінки державних програм в США. — М.: Статус, 2005. — 124 с.

3. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла: Автореф. дис. ... / Київський національний університет будівництва і архітектури. — К., 2006. — 12 с.

4. Івашов М.Ф. Актуальні питання економічної теорії та практики її застосування в державному управлінні: Навч. посіб. — К.: НАДУ,

2004. — 56 с.

5. Любаров В. Створення механізму державного регулювання житлового будівництва в Україні до 2010 р. з урахуванням потреб та платоспроможного попиту населення // Вісник УАДУ — 1999. — № 4. — С. 292—296.

6. Лукянченко А.А. Жилищна політика в Україні: правовий і економічний аспекти / НАН України. Ін-т економіко-правових досліджень. — Донецьк: ООО "Юго-Восток", ЛТД, — 2002. — 34 с.

7. Маньков В.С. Институциональные аспекты в государственном регулировании малого бизнеса // Вест. МГУ. — Сер. экон. — 2004. — № 12. — С. 20—21.

8. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи. Наук. вид. — К.: Профі, 2004. — 56 с.

9. Мартыненко Н. Жилищная политика, как она есть [Электронный ресурс] / Украинская правда. — <http://www.pravda.com.ua/ru/news/2006/12/1/50616.htm> (23.02.2008)

10. "Проект Довготермінової стратегії масового будівництва житла для всіх категорій громадян" [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Міністерства регіонального розвитку Російської Федерації. — <http://www.minregion.ru> (18.06.2008).

11. Рішення Херсонської обласної ради від 30.03.2007 № 206 на XIII сесії п'ятого скликання [Електронний ресурс] / Офіційний інформаційний сайт Херсонської обласної ради. — <http://www.oblrada.ks.ua/index.php?id=10270>

12. Статистичний бюлетень Державного комітету статистики України [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Держ.ком.статистики України. — <http://www.ukrstat.gov.ua> (18.03.2008).

13. Тамбовцев В.А. Институциональный рынок как механизм институциональных изменений // Общественные науки и современность. — 2001. — № 5. — С. 25—38.

14. Федосеева Т.Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення [Текст]: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет внутрішніх справ. — Х., 2003. — 22 с.

15. Дзюбик С.Д. Ефективність державного регулювання ринкової економіки // 36. наук. пр. НАДУ / За заг. ред. В.І. Лугового, В.М. Князева. — К.: Вид-во НАДУ, 2004. — Вип. 1. — С. 43—46.

16. Кілієвич О.І. Оцінювання ефективності і результативності напрямків державної політики і державних програм // Державне управління в умовах інтеграції України в Європейський Союз: Матеріали наук.-практ. конф. (травень 2002 р., м. Київ). — К., 2002. — Ч. 1. — С. 286—287.