

УДК 332.82

В. О. Омелчук,
кандидат наук з державного управління

ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті обґрунтовано пропозиції щодо інституційного наповнення сфери державного регулювання ринку доступного житла в Україні. Розглянуто загальнонаціональний та регіональний рівень означеного інституційного забезпечення.

In the article it is grounded suggestions to the institutional filling accessible habitation market government control sphere in Ukraine. The national and regional level of the given institutional providing is considered.

Ключові слова: ринок доступного житла, державне регулювання, інвестиційно-будівельна асоціація, фонд житлових інновацій, регіональні девелопери, будошадкаси, соціальний найм.

Key words: accessible habitation market, government control, investment-build association, fund of housings innovations, regional developers, bausparcasse, social lease.

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Повноцінне функціонування механізму регулювання ринку доступного житла потребує певного інституційного забезпечення. Розвинуті житлові ринки успішно регулюються через спеціально створену мережу інститутів, які є агентами державної

житлової політики [5].

В Україні наявний певний інституційний вакуум у сфері державного регулювання ринку доступного житла. Незважаючи на посилену увагу науковців до проблеми формування ефективної житлової політики [3; 4] та ринку доступного житла [6; 11], проблематика інституційного забез-

печення означеного процесу незаслу- жено оминається в наукових колах. У той же час в Україні ситуація в даній сфері склалася вкрай незадовільна. Єдина спеціально створена установа для ринку доступного житла — Державна іпотечна установа, як показано нами в роботі [8], має ряд дисфункцій і не забезпечує виконання завдань, які, як передбачалося, вона буде виконувати на ринку житла через рефінансування іпотечного кредитування. Ще одна спеціалізована установа — Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву — має надто вузьку спеціалізацію і є лише одним фрагментом механізму регулювання ринку доступного житла, який має дуже обмежені можливості щодо впливу на ринок житла в цілому. Крім того, обидві установи стимулюють попит на житло. Спеціальне інституційне забезпечення стимулювання пропозиції в системі регулювання ринку доступного житла, що склалася в Україні, є відсутнім. Окремі регуляторні функції розпорешено між багатьма міністерствами та відомствами.

Метою статті є розробка та обґрунтування пропозицій зі створення системи інститутів, через які держава може ефективно регулювати ринок доступного житла на загальнонаціональному та регіональному рівнях.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Якщо не буде створено систему агентів державної житлової політики, то державне регулювання ринку доступного житла залишиться декларативним. В Україні такі інститути — провідники регуляторних дій держави в сфері житлового забезпечення — є відсутніми. Отже, необхідно їх створити. Такі інститути мають адекватно поєднувати прямий вплив держави та ринкові механізми і діяти синхронно, утворюючи єдине цілісне інституційне середовище.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

На наш погляд, в умовах інституційного вакууму необхідним є створення як мінімум чотирьох інститутів державного рівня, які б виступали агентами державного регулювання ринку доступного житла та були ядром державного регулювання ринку доступного житла в Україні (рис. 1).

Муніципальні відділи соціального житла та будошадкаси фактично створюються на регіональному рівні, хоча держава може регулювати їх діяльність та здійснює підтримку (регламентує діяльність муніципальних відділів соціального житла, надає субсидії членам будошадкас).

Національна інвестиційно-будівельна асоціація буде виступати агентом державної політики у сфері житлового будівництва та реконструкції житла. Через пропоновану державну

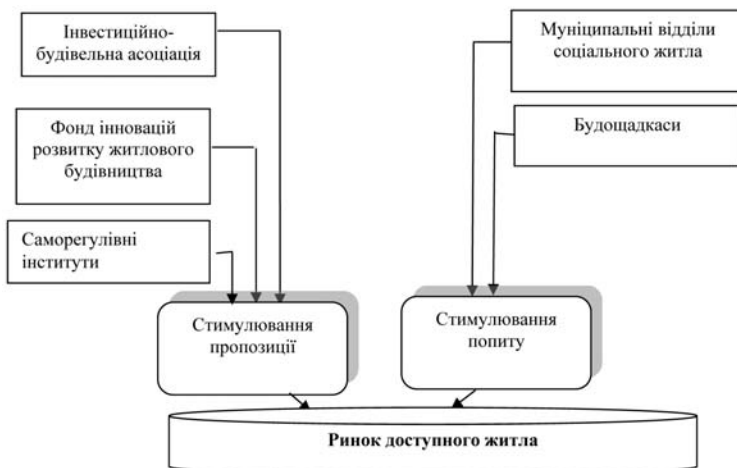


Рис. 1. Додаткові інститути регулювання ринку доступного житла

Джерело: розроблено автором.

структуру можна буде здійснювати заходи в рамках програм житлової політики.

Основними цілями створюваної установи має бути:

- реалізація державної житлової політики в частині будівництва та реконструкції житла;

- координування діяльності регіональних будівельно-інвестиційних корпорацій;

- спільна діяльність через відповідні регіональні інвестиційно-будівельні корпорації;

- ведення інформаційного веб-порталу "Житлова будіндустрія України";

- посередництво у вирішенні проблем, що виникають в процесі здійснення житлового будівництва між будівельними організаціями та органами влади;

- сприяння підвищенню рівня кваліфікації менеджерів будівельних та проектних компаній, узагальнення світового та вітчизняного досвіду інновацій у житловому будівництві та впровадження його на вітчизняному ринку доступного житла.

Національна інвестиційно-будівельна асоціація є об'єднанням регіональних інвестиційно-будівельних корпорацій і виступає, насамперед, координатором їх діяльності.

Водночас доцільно зосередити в рамках даної асоціації роль координації саморегульованих інститутів житлового будівництва. В даному аспекті можна використати досвід Росії, де з 1 січня 2009 р. держава припинила ліцензування будівельної діяльності, частину дозвільних і контрольно-наглядових функцій передала саморегульованим організаціям. В Україні існуючу систему ліцензування фахівці вважають формальною і такою, що не забезпечує якісного відбору фірм, що діють у будівельній сфері, насправді робота будівельних фірм не контролюється державою [7].

Тому в Україні є доцільним законодавчо визначити порядок і умови створення і функціонування саморегульованих організацій в галузі інженерних досліджень, архітектурно-будівельного проектування, будівництва, реконструкції і капітального ремонту об'єктів житлового призначення.

Змістом діяльності саморегульованих організацій є розробка і затвердження внутрішніх документів, а також контроль над дотриманням їхніми членами вимог цих документів.

З теоретичної точки зору, саморегульовані організації в змозі долати провали ринку і сприяти реалізації цілей соціальної політики з меншими витратами, ніж у разі прямого державного регулювання, що зумовлено зменшенням вірогідності прояву недоліків прямого державного регулювання. Цілком очевидно, що в даному випадку розвиток саморегулювання забезпечує підвищення суспільного

добробуту і темпів економічного зростання. Разом з тим, існує можливість виникнення негативних ефектів функціонування саморегульованих організацій, що, в першу чергу, пов'язане з можливим обмеженням конкуренції. Тому необхідний координуючий і водночас контролюючий орган, яким може стати Національна інвестиційно-будівельна асоціація.

З позицій класичної економічної теорії, саморегулювання можна визначити як встановлення учасниками ринку колективних обмежень, що, на відміну від державних, мають доповнювальний характер з метою досягнення результатів, які недоступні в режимі вільної дії ринкових сил. Використання даного визначення дозволяє розглядати саморегулювання як м'якшу альтернативу державному регулюванню, що займає проміжну позицію між останнім і вільною дією ринкових сил.

Саморегулювання у будь-якому випадку здійснюється в рамках формальних правил, встановлених державою: в даному випадку це як загальні правила вищого порядку, що регулюють, наприклад, реєстрацію об'єднань бізнесу, договірні відносини, конкуренцію і тому подібне, так і спеціальні правила, що стосуються саме інституту саморегулювання (законодавчо встановлені певні права і обов'язки організацій саморегулювання і їх членів), а також загальні правила, які регулюють визначену галузь або сферу, які конкретизуються правилами саморегулювання.

Відповідно правила саморегулювання можуть доповнювати, розширювати або посилювати правила державного регулювання.

Таким чином, інвестиційно-будівельна асоціація має провести роботу в такі напрями.

1. Створення саморегульованих організацій (СРО) та створення стандартів. На даний час розробкою стандартів, які застосовуються в будівництві, займається значна кількість відомств (під стандартами тут розуміємо всі обов'язкові і необов'язкові норми, включаючи ДСТУ, санітарні норми, норми пожежної безпеки, вимоги інших наглядових органів).

На цій основі потрібно створити нові стандарти, які будуть обов'язковими для застосування в рамках СРО (перегляд діючих і створення нових стандартів, міжгалузева консолідація). Процес ціноутворення в будівельному бізнесі безпосередньо залежить від технологічної нормативної бази. Чинні на даний час стандарти вже тривалий час не переглядалися.

2. Дотримання галузевої ієрархії будівництва. В умовах багатогранності технологічних аспектів будівництва існують певні складнощі інтеграції в рамках союзів і асоціацій. Крім того, введення інституту саморегулювання фактично позбавляє будівельну сферу малого бізнесу. За членство

в СРО потрібно виплачувати крупні суми, які багатьом підприємствам малого і середнього бізнесу не під силу. Їм залишається тільки або працювати на об'єктах, що знаходяться поза саморегулюванням, або увійти до складу крупнішої компанії, ставши її структурним підрозділом. І у тому, і в іншому випадку власники малих і середніх підприємств залишаються в стороні від основного поля конкуренції за кращі будівельні підряди [9]. Тому в даному випадку необхідно запровадити контроль над ціновою ситуацією в плані членства в СРО для підприємств малого бізнесу, що працюють в сфері будіндустрії.

3. Контроль над створеними СРО та перевірка систем атестації останніх, адже специфічні вимоги безпеки у сфері житлового будівництва передбачають високий рівень професійних знань.

4. Створення компенсаційних і страхових фондів для покриття цивільної відповідальності членів СРО, що зменшує ризики в ланцюжку будівництва доступного житла.

Інша, не менш важлива організація, яку доцільно створити — фонд інновацій житлового будівництва — здійснює фінансування досліджень, інноваційних ініціатив, переможців державних інноваційних конкурсів через гранти, венчурні інвестиції та позики.

На наш погляд, доцільним є створення спільного венчурного фонду, засновниками якого виступили б відповідно до дворівневої структури державного механізму регулювання ринку доступного житла відповідні регіональні венчурні фонди з рівними частками в статутному фонді. Це дасть змогу диверсифікувати і збільшити джерела фінансування інноваційних проектів в сфері будівництва та вирішити ключову проблему: збільшення обсягів будівництва — зменшення його вартості.

Пропонований венчурний фонд повинен бути "закритого типу" в тому сенсі, що він фінансуватиме проекти, які відбиратиме комісія з представників засновників фонду. Для реалізації одного або кількох споріднених проектів, на наш погляд, найбільш оптимально для залучення інвестицій створювати окремі малі інноваційні підприємства (МІП). Як необхідну умову прийняття проекту для фінансування венчурним фондом слід зазначити згоду на участь у статутному капіталі не менше як 25% одного з регіональних фондів, який зацікавлений в результатах реалізації проекту. За такої умови венчурний фонд бере на себе зобов'язання щодо участі в статутному капіталі створеного інноваційного підприємства також не менше 50%.

Однак, розмір частки венчурного фонду в новоствореному малому інноваційному підприємстві може коригуватися за рахунок третього дже-

рела: приватних венчурних інвестицій або венчурних інвестицій юридичних осіб, але має бути не меншою 25% (щоб разом регіональному венчурному фонду, зацікавленому в реалізації проекту і загальнонаціональному фонду, належало більше 50% статутного капіталу).

Решту фінансування можуть забезпечити приватні інвестори ("бізнес-янголі"), якими можуть бути працівники будівельних підприємств, які обізнані з тим, чим будуть займатися новостворені інноваційні підприємства, чи просто місцеві жителі, які мають кошти. Адже особливістю венчурного фінансування з боку приватних інвесторів є його значна залежність від регіонального фактора (віддаленості підприємства від інвестора). В якості механізму залучення таких інвесторів можна запропонувати створити своєрідний аукціон бізнес-пропозицій для інвесторів при венчурному фонді, який доцільно також помістити на спеціалізованому веб-порталі венчурного фонду.

Сторонні інвестори, які надають перевагу прямим інвестиціям, мають можливість виступити співінвестором при створенні малого інноваційного підприємства для реалізації певного інноваційного проекту. Крім цього, створений венчурний фонд дозволить залучати ресурси інвесторів "традиційним" для інститутів спільного інвестування шляхом — через випуск боргових цінних паперів.

Пропонована схема значно знижує ризики сторонніх інвесторів у порівнянні зі звичайним венчурним вкладенням капіталу за рахунок того, що потрібно вкласти значно менше капіталу (75% капіталу вкладають загальнодержавний фонд і один з регіональних фондів), ніж у випадку повністю прямої інвестиції. Крім того, в разі успіху венчурної інвестиції частка інвестора гарантовано викуповується.

Щодо залучення сторонніх інвесторів, то перевага має надаватися тим інвесторам, які згодні вкласти більшу суму інвестицій. При цьому можливим є коригування венчурного фонду в статутному капіталі, але так, щоб сукупна частка регіонального та загальнодержавного венчурного фондів перевищувала 50% (щоб не втратити контроль за підприємством). Якщо сторонні інвестори не виявляють зацікавленості в участі в конкретному проекті протягом певного відрізка часу (наприклад, місяць), то решту 25% статутного фонду новоствореного інноваційного підприємства фінансує регіональний венчурний фонд, збільшуючи свою частку в статутному капіталі до 75%.

Гарантований викуп частки приватних інвесторів при успішній реалізації проекту знижує ризики інвестора при виході з венчурної інвес-

тиції. Адже в умовах фінансової кризи реалізувати свою частку на фондовому ринку невідомого підприємства, на наш погляд, буде досить складно.

Таким чином, для будівельного комплексу можна буде вирішити проблему фінансового забезпечення та організації інноваційної діяльності, що дозволить підвищити технологічний рівень будівництва та здешевити його вартість. Це, в свою чергу, дозволить при тих же бюджетних витратах збільшити обсяги будівництва, насамперед, соціального житла.

В якості регіональних інститутів розвитку ринку доступного житла пропонуються наступні:

1) регіональна девелоперська компанія: спеціалізується на будівництві малоповерхового житла та співпрацює з житлово-ощадними кооперативами та регіональною інвестиційною житлово-будівельною корпорацією;

2) регіональна інвестиційна житлово-будівельна корпорація — холдингова структура спеціалізованих компаній з участю регіону в статутному капіталі, що діє на перспективних напрямках розвитку житлового ринку, зокрема будівництві соціального житла та відновленні житлового фонду; оператор частини механізмів і інструментів регіональної житлової політики; забудовник демонстраційних (пілотних) проектів;

3) регіональний фонд житлових інновацій (ФЖІ) — фонд фінансування інноваційних підприємств житлової сфери, оператор рейтингу ефективності будівництва житла, розпорядник регіональних грантів в рамках регулювання регіонального ринку доступного житла, організатор досліджень, конкурсів і інших цільових заходів на регіональному рівні;

4) бudoшадкаси та будівельно-ощадні кооперативи — іпотечні установи ошадно-кредитного типу.

Регіональна девелоперська компанія може бути створена як комунальне підприємство або підприємство з часткою регіону не менше 50%. Головне призначення даного інституту: спрощення отримання дозвільної та проектної документації на житлове будівництво та реконструкцію, формування пакету документів на будівництво та передачу його забудовникам.

Регіональна інвестиційна житлово-будівельна корпорація (ІЖБК) може бути створена у формі публічного акціонерного товариства з часткою регіональних органів влади і буде здійснювати фінансування інноваційних проектів житлового будівництва через пряме інвестування і позики та через спільну участь з іншими інвесторами.

Крім цих завдань, дана інституція може виконувати функції:

— "єдиного вікна" — регіонального консультативно-сервісного цен-

тру житлових програм;

— регіонального оператора за державними програмами житлового будівництва;

— інвестиційного консультанта по житловим та будівельним проектам, що потребують фінансування із зовнішніх джерел (в першу чергу, із засобів держбюджету, ДІУ, інших державних фондів);

— вести реєстр інвестиційно-приватних житлових проектів регіону.

Регіональний Фонд інновацій житлового будівництва здійснює фінансування досліджень, інноваційних ініціатив, переможців регіональних інноваційних конкурсів через:

— гранти;

— венчурні інвестиції;

— позики.

У рамках такого механізму підтримки через дану інституцію слід окреслити його "планову" інтенсивність роботи, наприклад, у рамках трирічних програм (синхронно з трирічними програмами в сфері житлової політики), наприклад:

— проведення не менше 9 інноваційних конкурсів;

— організація не менше 6 досліджень у рамках завдань по моніторингу стану житлової сфери регіону за три роки;

— організація не менше 6 науково-практичних конференцій, не менше 12 науково-практичних семінарів і круглих столів;

— організація постійно-діючої виставки житлових інновацій;

— запуск не менше 8 проектів експериментальної забудови (по 2 на кожен напрям);

— малоповерхового будівництва силами будівельних кооперативів;

— муніципальних будинків для соціального найму;

— прибуткових будинків для оренди;

— реконструкції багатоквартирних будинків масових серій;

— венчурне фінансування не менше 3-х інноваційних підприємств і/або виробничих проектів, пов'язаних з будівництвом житла.

На наш погляд, обов'язковою умовою роботи даного фонду є створення спеціалізованого бізнес-інкубатора. Спеціалізація бізнес-інкубатора буде проявлятися в тому, що в ньому "вирощуватимуться" малі інноваційні підприємства з часткою венчурного фонду та фірми, призначені для підтримки діяльності МПП, розміщених в бізнес-інкубаторі.

Важливим на даному етапі, на наш погляд, є підключення до процесу збільшення інноваційно-інвестиційного потенціалу розвитку регіонального ринку доступного житла місцевої влади. Така участь може проявлятися, наприклад, в наданні приміщення в довгострокову оренду за пільговими тарифами. Така співпраця вигідна самій місцевій владі,

адже підприємства, розміщені в бізнес-інкубаторі, в кінцевому результаті забезпечать інноваційний розвиток будівельного сектора регіону, що сприятиме розвитку регіонального ринку доступного житла через зменшення собівартості будівництва.

Ключовими моментами в забезпеченні центральної ролі регіонального фонду житлових інновацій у підвищенні інноваційно-інвестиційного потенціалу регіонального сектору житлового будівництва, на наш погляд, є:

— ефективна система відбору проєктів, які будуть фінансуватися за рахунок фонду;

— максимальна інтегрованість у регіональний інформаційний простір.

Крім регіонального фонду житлових інновацій для підвищення інноваційно-інвестиційного потенціалу сектору житлового будівництва, в регіоні передбачається задіяти ще кількох суб'єктів: вищі навчальні заклади регіону, місцеву владу та приватних інвесторів. Інфраструктурними елементами передбачається використовувати, крім самого венчурного фонду, бізнес-інкубатор, який створюється і підтримується регіональним фондом житлових інновацій.

У сфері інституційного розвитку фінансування для сегмента будівництва малоповерхового житла будоощадкаси та оощадно-будівельні кооперативи є, напевно, єдиним прийнятним інститутом забезпечення попиту та припливу фінансових ресурсів. Адже слід визнати, що на сьогоднішній день в Україні не існує ефективних фінансових інструментів ринку доступного житла, особливо в сегменті малоповерхового та котеджного будівництва. Банківська іпотека сконцентрована на перерозподілі вже наявного житла, її стимулююча роль в сфері житлового будівництва значно переоцінюється. В 2007 р. тільки 7,7% кредитів, які надавалися на придбання житла, спрямовувалися на придбання нового житла, тобто формували платоспроможний попит на ринку первинного житла [10, с. 145], у 2008 р. даний показник зменшився до 7% [1], у 2009 — до 5,8% [2, с. 50]. Іпотечне кредитування малоповерхового та котеджного будівництва, за визнанням самих банківських аналітиків, є досить рідкими та поодинокими випадками [12]. Про це свідчить і відсутність стандартизованих банківських продуктів на даному сегменті. Тому банківське іпотечне кредитування ще тривалий час не зможе бути механізмом розвитку будівництва котеджного та малоповерхового доступного житла.

У сфері розвитку оренди заслуговує на увагу і ініціатива деяких регіонів Росії та світової досвід щодо впровадження так званих орендних сертифікатів. Одержувач сертифікату пред'являє його орендодавцеві житла, а останній за фактом підписання з орендарем акта про виконан-

ня умов договору оренди отримує щомісячну або щоквартальну оплату частини орендної плати з муніципального бюджету. Обласний бюджет компенсує муніципальному бюджету фіксовану частину виплат по орендних житлових сертифікатах. Це дасть змогу легалізувати ринок оренди, який, як уже зазначалося, в усіх регіонах України функціонує "в тіні", та надати адресну допомогу тим соціальним категоріям, відносно яких необхідна підтримка в плані житлового забезпечення, покращивши їх житлові умови з значно меншим навантаженням на бюджет, ніж субсидування придбання житла у власність.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

На загальнонаціональному рівні для реалізації державного регулювання ринку доступного житла має бути створено чотири інститути: інвестиційно-будівельна асоціація (об'єднує відповідні регіональні компанії); фонд інновацій розвитку житлового будівництва (об'єднує регіональні фонди житлових інновацій); саморегулятивні інститути; будоощадкаси. На регіональному рівні система інститутів державного регулювання ринку доступного житла має бути доповнена: регіональними девелоперськими компаніями та муніципальними відділами соціального житла. Національна інвестиційно-будівельна асоціація буде виступати агентом державної політики у сфері житлового будівництва та реконструкції житла. Через дану структуру можна буде здійснювати заходи в рамках програм житлової політики. Саморегулятивні організації будуть забезпечувати розробку та затвердження внутрішніх документів, а також контроль над дотриманням своїми членами вимог цих документів.

Фонд інновацій житлового будівництва призначений для фінансування досліджень, інноваційних ініціатив, переможців державних інноваційних конкурсів через гранти, венчурні інвестиції та позики.

Регіональна девелоперська компанія спеціалізуватиметься на будівництві малоповерхового житла та співпраці з житлово-ощадними кооперативами та регіональною інвестиційною житлово-будівельною корпорацією. Будоощадкаси та будівельно-ощадні кооперативи — іпотечні установи оощадно-кредитного типу — будуть забезпечувати акумулювання коштів населення для подальшого фінансування будівництва та реконструкції житла.

Муніципальні відділи соціального житла мають компенсувати вакуум регулювання в сфері оренди житла, в тому числі й соціального найму. В умовах, які склалися в сфері забезпечення житлом в Україні, вирішення житлової проблеми через соціальний найм є, напевно, найбільш реальним в короткостроковій та середньо-

строковій перспективі.

Створення пропонованих інститутів ліквідує інституційний вакуум в сфері державного регулювання ринку доступного житла, що дозволить в реальності, а не декларативно реалізовувати житлову політику в Україні та зрушити стан справ у сфері житлового забезпечення в позитивний бік.

Література:

1. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний звіт за 2008 рік / УНІА. — 2008. — 87 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>
2. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний звіт за 2009 рік / УНІА. — 2009р. — 61 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>
3. Калякина Е.А. Реализация современной государственной жилищной политики: региональный аспект / Е.А. Калякина // Регионология. — 2008. — № 3. — С. 204—209.
4. Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): автореф. дис. канд. екон. наук: 08.10.01 / О.А. Карлова; Харк. держ. акад. міськ. госп-ва. — Х., 1998. — 16 с.
5. Ковалева Л.М. Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья (на примере Германии) / Л.М. Ковалева // Вестник Брянского государственного университета. — 2009. — № 3. — С. 43—49.
6. Кофтин В.В. Основные направления развития системы управления эффективным рынком доступного жилья / В.В. Кофтин // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета (Серия: Строительство и архитектура). — 2006. — № 6. — С. 194—197.
7. Кучеренко О.Ю. П'ять пріоритетів нової житлової політики / О.Ю. Кучеренко // Житлово-комунальне господарство України. — 2008. — № 2 (5). — С. 12—15.
8. Омельчук В.О. Дисфункції іпотечних інститутів та їх прояви в Україні // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 18. — С. 116—120.
9. Родионова Н.В. Механізми регулювання ринку жилья / Н.В. Родионова // Аудит и финансовый анализ. — 2006. — № 4. — С. 270—278.
10. Сас Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Сас, В. Вітюк // Світ фінансів. — 2008. — № 2(15). — С. 143—150.
11. Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.04 / А.В. Сердюк; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2010. — 20 с.
12. Синицина О. Житло під час змін / О. Синицина. — Режим доступу: <http://www.real-state.lviv.ua/ru/news687.html>

Стаття надійшла до редакції 19.12.2010 р.