

О. М. Ганєва,
здобувач, Академія муніципального управління

ЖИТЛОВЕ ГОСПОДАРСТВО ЯК ЧИННИК СТАБІЛЬНОСТІ ЕКОНОМІКИ ДЕРЖАВИ

Проаналізовано житлове господарство як сукупність матеріальних і нематеріальних складових, що об'єднують житловий фонд та систему управління ним в єдиний неподільний комплекс. Обґрунтовано роль житла як самостійної складової економіки держави.

The housing economy is analysed, as aggregate of material and immaterial constituents, that unite a housing fund and control system by him in an unique indivisible complex. The role of habitation is grounded as independent component economy of the state.

Ключові слова: житлове господарство, матеріальна і нематеріальна складова, майнове право система управління.

ВСТУП

У цілому, право на житло можна сформулювати як право людини на задоволення її фізіологічних, психологічних, моральних та соціальних (життєво необхідних) потреб, що знаходять свій прояв у постійному (тривалому) задоволенні останніх за допомогою житла. Більше того, можна стверджувати, що задоволення багатьох інших особистих немайнових прав (благ) людей (право на відпочинок, творчість, гідну старість) без реалізації права на житло повною мірою неможливе.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Фундаментальні дослідження, спрямовані на розгляд сутності нерухомості й оцінної діяльності, відображено в роботах провідних вітчизняних вчених: М.Д. Бойка, Г.В. Вищоцької, Е.А. Гриценко, В.І. Єсіпова, Г.А. Маховикової, С.М. Максимова, Г.М. Стерника, В.І. Тітяєва, А.М. Тищенко, В.І. Торкатюка, Л.С. Шевченко; а також закордонних учених: А.Г. Грязнової, Н.В. Калініної, Є.І. Тарасевича, М.А. Федотової, Н. Ондуса, Дж.К. Еккерта. У них міститься ґрунтовний масив на-

укових здобутків стосовно оцінки нерухомості та бізнесу, економічної статистики, аналізу та ефективності інвестицій у нерухомість, економіки міського землекористання.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

— проаналізувати житлове господарство, як сукупність матеріальних і нематеріальних складових, що об'єднують житловий фонд та систему управління ним в єдиний неподільний комплекс;

— обґрунтувати роль житла як самостійної складової економіки держави.

РЕЗУЛЬТАТИ

Розглянемо кілька важливих фактів і порівняємо житлове господарство й АПК.

По-перше, реальна сукупна вартість житла офіційно не встановлена. Можна лише умовно визначити балансову вартість. Спробуємо це зробити орієнтовно. В Україні загальна площа житла становить 1,05 млрд м². Якщо припустити, що вартість 1 м² сягає \$400, то одержимо цифру в \$405 млрд або понад 2 трлн грн. За період з 1992 року було приватизовано трохи більше 27% загального житлового

фонду.

Тобто змінило власників майже в \$100 млрд, або у 500 млрд грн. (непропорційне зростання вартості зумовлено тим, що приватизоване житло кращої якості й вищої вартості, ніж неприватизоване). Опосередковано вартість можна визначити як середньозважену між нормативною вартістю нового будівництва, встановленою Мінбудом, даними агенцій нерухомості та вибіркоким опитуванням експертів. Тільки за останні п'ять років сукупна вартість житла зросла майже у п'ять разів, переважно за рахунок стрімкого підвищення ринкових цін [1, с. 210].

Для порівняння наведемо дані з довідкового видання Держкомзему "Земельна реформа в Україні", яке вийшло у 2001 році. В ньому, зокрема, зазначається, що у власність недержавних сільськогосподарських підприємств на виконання Указу Президента України від 10.11.1994 року "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" безплатно передано 29,5 млн га земель, це здійснено в основному протягом 1995—1997 років. Вартість цих земель становить 257,2 млрд грн. На відміну від житла, нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення протягом останніх п'яти років практично не змінилась. Основною причиною є мораторій на продаж сільськогосподарських земель, призначених для товарного виробництва [3, с. 192].

Отже, сукупна вартість житлового фонду, який приватизовано громадянами, нині майже вдвічі перевищує вартість приватизованих земель. Це наочно підтверджує те, що мораторій на продаж земель насправді не захистив селян, а пограбував їх, особливо якщо врахувати інфляційні процеси. Натомість стрімке подорожчання житла також дає не лише позитивні результати, але й має ряд негативних наслідків. Зокрема, при відставанні темпів зростання доходів населення від темпів підвищення цін на житло знижується купівельна спроможність громадян і розвиваються спекулятивні процеси.

По-друге, ринок нерухомості в Україні (невиробничого призначення) — один із найбільших. Тільки у 2006 році, за різними оцінками, його обсяг становив понад \$10 млрд. При цьому більш як \$3 млрд щорічно "переробляється" лише на київському ринку нерухомості (включаючи як житлове, так і комерційну нерухомість). У столиці зосереджені бізнесові й державні структури, посольства та іноземні представництва;

висока прибутковість інвестування в будівництво супроводжується сталою тенденцією зростання його обсягів [4, с. 29].

Натомість ринок земельних ділянок у державі слабзорозвинений через мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення для товарного виробництва. Офіційний ринок земель несільськогосподарського призначення у Києві за обігом у сотні разів менший від ринку квартир і будинків, незважаючи на ажіотажний попит на земельні ділянки під забудову.

Коротко розглянувши кілька напрямів (оцінна вартість, обсяги ринку, тенденції в інвестуванні й розвиток наукової думки), можна помітити значну невідповідність наведених факторів потребам життя.

Житлове господарство досить складно сформулювати як об'єкт дослідження. З огляду на реалії життя постає ряд запитань. Головне із них — що є найважливішим у життєзабезпеченні людини?

Житло — одна з найважливіших потреб людини, тому викликає підвищену зацікавленість. Соціальна напруга, що виникає довкола проблеми забезпеченості житлом, підштовхує політиків на активне використання цієї теми у їхній діяльності. Пояснення дуже просте: житло — необхідна, але недостатня умова нормальної життєдіяльності людини. Потрібно ще надати роботу (їжа, одяг тощо). Проблема в тому, що люди створюють черги на житло не там, де легше і дешевше його одержати, а де можна забезпечити гідне життя для себе й дітей. Ця теза дуже важлива, і її слід запам'ятати для подальших логічних побудов [5, с. 6].

Розглянемо житловий фонд як основний носій матеріальної сутності житлового господарства. Обов'язковими компонентами житлового фонду мають бути фактори, що формують такі його властивості, як корисність, комфортність, прибутковість, надійність тощо. Слід наголосити, що в цій роботі термін "житловий фонд" використовується як сукупність усіх житлових приміщень разом із невід'ємними мережами та облаштуванням, які забезпечують його експлуатацію і використання за призначенням, а термін "органи управління" — як органи влади, господарські структури й формально створені правління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ), житлово-будівельних кооперативів (далі ЖБК) та інших самоврядних організацій [6, с. 4].

Житлове господарство має ряд особливостей порівняно з іншими сферами народногосподарського комплексу: значна розпорошеність власників; неможливість здійснення

керованої централізованої політики з прогнозованим результатом; дуже великий ризик переходу будь-якого спору в судову площину; висока фондомісткість; інвестиційна прихильність.

Послідовно розглянемо наведені особливості з урахуванням одного з найпоширеніших поглядів. Ряд фахівців вважає, що термін "галузь" категорично не можна застосовувати стосовно житлового господарства, оскільки у класифікаторі органів статистики така галузь відсутня. Це пояснюється відсутністю єдиного суб'єкта управління: управління житловим господарством здійснюють органи місцевого самоврядування, тобто кожний відповідно до своїх повноважень. Указану властивість житлового господарства слід розглядати разом із такою особливістю, як розпорошеність власності.

На відміну від більшості галузей господарського комплексу, для житлового господарства характерна специфічна структура власності. Переважна більшість квартир (понад 90%) і садибних будинків знаходяться у приватній власності. При цьому кількість власників, у яких по дві і більше квартир або будинків, щодо їхньої загальної кількості незначна. А власників, у яких понад десять будинків чи квартир, тривалий період взагалі налічуються одиниці (тобто при розгляді слід виключити із них тих, що придбали житло для подальшого продажу, або будівельні компанії, які мають його у власності до моменту реалізації відповідно до потреб технологічного процесу).

Велика кількість власників із відносно невисокою вартістю об'єктів власності потребує специфічних методів управління. Якщо в таких галузях, як металургія, енергетика, харчова промисловість, будівництво та інших, концентрація капіталу сягає кількох десятків мільярдів гривень, то у житловому господарстві сумарна вартість у найбільших власників буде в тисячі разів нижчою, натомість кількість власників перевищує 15 млн.

Наслідком такого подрібнення майнових прав є відсутність чітко сформульованих інтересів власників і їхньої можливості контролювати ситуацію у галузі. З цього випливає ще одна особливість житлового господарства: неможливість здійснення керованої централізованої політики з прогнозованим результатом.

Інтереси найбільших власників значно відрізняються від інтересів переважної більшості дрібних власників. Великі власники можуть сформулювати свої інтереси і створити стійке лобі для просування на законодавчому рівні. Разом із тим, вони мають вищу корпоративну дисцип-

ліну.

Дрібні власники менш згуртовані, їхні інтереси менш структуровані й розширюються як за майновим станом, так і за ключовими життєвими принципами. Тому здебільшого вони діють на протестному рівні, не стільки законодавчо формулюючи певні ідеї, скільки протестуючи проти вже прийнятих нормативних актів, які не узгоджуються з їхніми інтересами. Поведінка цих людей більш анархічна. Дуже часто інтереси власників концентруються не на глобальному законодавчому рівні, а на локальному, коли інтереси міста, вулиці чи двору для них стають важливішими від загальнодержавних проблем.

Розпорошеність інтересів потребує від представників органів влади (народні депутати всіх рівнів, працівники центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування) особливо уважного ставлення до формування житлової політики на всіх рівнях, оскільки соціальні конфлікти можуть виникнути саме на ґрунті житлових проблем.

Зазначена властивість житлового господарства породжує ще одну специфічну особливість — надзвичайно високий рівень ризику переходу будь-якого спору в судову площину. Це зумовлює необхідність враховувати можливі затримки з реалізацією планів і програм або їхнє неповне виконання. Крім того, поступово зростає кількість звернень власників житла до суду з позовами до органів державної влади та місцевого самоврядування. Отже, в майбутньому варто очікувати подальшого збільшення кількості судового розгляду справ, що стосуються житлових проблем. Єдиною можливістю, хоча б відносного стримування цього процесу, є подальше вдосконалення житлового законодавства з метою зменшення прогалин у законах і усунення двозначного тлумачення їхніх норм. При формуванні законодавчого поля слід заздалегідь прогнозувати можливі соціальні конфлікти й усувати їхні причини ще на стадії формування законодавчих норм.

На противагу розпорошенню інтересів існує така особливість житлового господарства, як висока фондомісткість. Крім того, що вартість основних фондів житлового господарства перевищує половину трильйона гривень, ця галузь поглинає продукцію інших галузей господарського комплексу у значному обсязі та щорічно споживає тільки житлово-комунальних послуг більш як на 15 млрд грн., а з урахуванням інших послуг (охоронні, зв'язок, послуги гувернанток, кур'єрів тощо) цю суму можна збільшити ще на половину. Такий

обіг "живих" коштів дуже привабливий для бізнесових структур, і боротьба за освоєння цього ринку дедалі стає гострішою.

Житлове господарство є надзвичайно інвестиційно привабливим. Особливо привертає увагу факт значної затримки приватизаційних процесів. Переважна частина підприємств житлово-комунального господарства досі залишається в комунальній власності. Незважаючи на низьку ефективність роботи комунальних організацій, така ситуація дала змогу в найскладніший період масової приватизації житла і перший постприватизаційний період зберегти керованість цією сферою діяльності. Водночас наявність певної кількості приватних фірм із різною організаційною структурою дозволила проаналізувати ефективність їхньої діяльності й реакцію населення на функціонування таких фірм. Це створило підґрунтя для істотного розширення приватизаційних процесів і в суміжних та обслуговуючих сферах. Держава не має у необхідній кількості коштів для реформування галузі. Для цього потрібні дуже великі обсяги інвестицій (за орієнтовними розрахунками Міністерства житлово-комунального господарства — майже 90 млрд грн. протягом 5—7 років). Отже, існують передумови для значного розширення участі приватних структур в обслуговуванні житлового господарства, які здатні забезпечити суттєве збільшення обсягів інвестицій за умови повернення капіталу.

Для того, щоб більш-менш адекватно порівнювати різні житлові приміщення та вимоги до них, суспільство намагається систематизувати параметри житла й умови його використання. Сфера житлового законодавства не лише описує основні типи житла, але й визначає, як воно повинне використовуватися, хто і за яких обставин має право претендувати на житло або бути позбавлений права володіти чи користуватися ним, а також порядок переходу прав від однієї особи до іншої. Правовідносини виникають не тільки між державою, територіальною громадою та окремою особистістю, між надавачем і споживачем послуг. Дуже багато проблем виникає між членами однієї родини, особливо після утворення нового чи розпаду існуючого подружжя, народження дітей тощо. У такому разі житло виступає вже об'єктом прав, що пов'язані з ним. Право на житло, в цілому, можна розуміти як особисте немайнове право громадян. Ряд науковців-юристів пропонують розрізняти житло: як майно (квартира, будинок тощо); право на житло як осо-

бисте немайнове право.

Визнання законодавством і переважною більшістю юристів споріднених та близьких за правовою природою прав — права на свободу вибору місця проживання та права власності на житло — повною мірою неможливо реалізувати без визнання за громадянином права на житло. Якщо особа не буде забезпечена будь-яким житлом, то вона автоматично набуває невизначеного у праві, але широко вживаного статусу "бомжа" [2, с. 495].

Виділення житла як майна викликає необхідність вивчення ще одного аспекту. Житлу завжди були притаманні певні риси капіталу. Навряд чи можна назвати квартиру скарбом (навіть дуже дорого) в прямому розумінні цього слова, але те, що житло концентрує значну грошову масу, це однозначно. Отже, житло може виконувати не тільки свою безпосередню функцію як місце проживання, але і як предмет обміну, купівлі-продажу, нагромадження багатства тощо. Тобто у такому разі воно виконує функцію нерухомого майна, яке має певну вартість. Як об'єкт нерухомості житло не обов'язково може бути пов'язане з такими поняттями, як "сімейне вогнище" чи комфорт. На перший план виходить властивість житла мати вартість або ціну. Цю властивість часто використовують незалежно від всіх інших чи вона містить їх у собі лише в потенційному (як можливість одержання в майбутньому) вигляді. Зазначену властивість вартості житла виступати у відокремленому вигляді від інших властивостей використовують при функціонуванні ринку житла.

Здатність утворювати окремий сегмент національного ринку дає змогу розглядати житло як самостійну складову економіки держави. Досі немає точної оцінки всього житла, що існує в державі, але, за орієнтовними розрахунками, його сукупна вартість може становити понад 2 трлн грн. Цифра справляє враження, але треба пам'ятати, що не все житло одночасно перебуває на ринку. Разом із тим, на ринку перебуває частина ще не створеного житла, яке продають через різноманітні фонди фінансування будівництва тощо. Проте спорудження житла становить значно менше половини загального обсягу будівництва в цілому по країні. Останнім часом постійно зростають обсяги спорудження промислових об'єктів, транспортного будівництва, створення мереж і об'єктів інженерної інфраструктури. Отже, не слід ототожнювати діяльність будівельної галузі й житлового госпо-

дарства. Крім будівництва, із житлом тісно пов'язані ще кілька галузей і підгалузей господарського комплексу держави. Серед найтісніших зв'язків доцільно виділити забезпечення житла меблями, сантехнікою, побутовими приладами та обчислювальною технікою.

Окремо варто виділити банківський сектор, пов'язаний із житловим господарством системою різноманітних операцій. Серед найбільших за обсягами необхідно назвати такі напрями діяльності, як кредитування громадян (в основному через іпотечні схеми), будівельних організацій у процесі будівництва та експлуатаційних організацій при обслуговуванні житла, нагромадження коштів населення для купівлі останнього або сплати першого внеску, різноманітні операції із заставою житла як майнового забезпечення при комерційних операціях (крім іпотеки) тощо. Можна також згадати страховий бізнес, але він поки що не набув достатніх розмірів.

ВИСНОВКИ

Отже, наявність тісних економічних зв'язків з іншими галузями і підгалузями господарського комплексу дає нам право вважати житлове господарство дуже вагомим чинником формування й стабільності економіки держави в цілому. Звідси впливає ще одна важлива властивість житла — воно виступає фактором соціальної стабільності держави. Соціальна складова має дві мало пов'язані між собою властивості — індикативну і стабілізаційну.

Література:

1. Гавриленко В.О. Особливості реформування житлово-комунального господарства на сучасному етапі // 36. наук. праць. — Черкаси: ЧДТУ, 2007. — Вип. 10. — С. 209—214.
2. Галянич М.К. Житлове право України: навч. посіб. — К.: Юрінком Інтер, 2007. — 528 с.
3. Максимова Л.П., Чижова Т.В. Особливості стратегії реформування житлово-комунального господарства в Україні // Вісник Хмельницького національного університету. Том 2: Економічні науки. — Хмельницький, 2008. — С. 191—194.
4. Ржаницька Л. Реформа ЖКХ и реальная платежеспособность населения // Человек и труд. — 2008. — № 9. — С. 28—31.
5. Ряховская А.Н. Коммунальная реформа: в плену старых идей // А. Н. Ряховская, Ф. Г. Таги-Заде // Жилищное и коммунальное хозяйство. — 2006. — № 5. — С. 5—8.
6. Трудные шаги реформ // Жилищное и коммунальное хозяйство. — 2008. — № 3. — С. 3—8.

Стаття надійшла до редакції 11.02.2010 р.