

УДК 336.57  
ББК 65.27

*Кропельницька С.О., Цюпа О.П.*  
**ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

Прикарпатський національний університет  
імені Василя Стефаника,  
Міністерство освіти й науки України,  
76000 м. Івано-Франківськ,  
вул. Шевченка, 57,  
тел.: 0342596176,  
факс: 0342231574,  
e-mail: kfin@pu.if.ua

**Анотація.** У статті досліджено комплекс питань теоретичного й практичного характеру, які пов'язані з особливостями розвитку соціального житла в Україні. Розглянуто правові та фінансові аспекти формування й використання фондів соціального призначення. Окреслено основні пріоритети в житловій політиці України.

**Ключові слова:** соціальне житло, фонд соціального призначення, методи фінансування розвитку соціального житла, житлова політика.

**Annotation.** In the article probed complex of questions of theoretical and practical character, which are related to the features of development of social habitation in Ukraine. The legal and financial aspects of forming and use of funds of the social setting are considered. Outlined basic priorities in the housing policy of Ukraine.

**Key words:** social habitation, fund of the social setting, methods of financing of development of social habitation, housing policy.

**Вступ.** За роки незалежності України поряд з високими темпами зростання будівництва в цілому спостерігається постійне зниження темпів спорудження та розвитку соціального житла. Зважаючи на існуючий попит, питання необхідності забезпечення соціальним житлом знайшло відображення в низці національних і регіональних програм соціально-економічного розвитку України. Проте через недосконалість вітчизняного законодавства у сфері забезпечення житлом різних категорій населення, відсутність дієвих механізмів державного планування розвитку соціального житла та, зважаючи на низький рівень інвестиційної привабливості соціальної сфери, ці програми не виконуються. Не покращили становище й прийняті в Україні нормативно-правові акти, що стосуються молодіжного житлового будівництва та будівництва житла для пільгових категорій населення тощо. Причинами такого стану є відсутність системного підходу до вирішення цієї проблеми, чіткого розуміння сутності соціального житла, його належного законодавчого забезпечення. Звідси невирішеність завдань щодо фінансування розвитку соціального житла, методичних підходів до макроекономічного планування, регулювання та ін. Усе це зумовлює актуальність обраної теми дослідження, її спрямованість на вирішення конкретних науково-прикладних завдань.

У дослідження проблем розвитку житлового будівництва й соціального житла значний доробок внесли такі вітчизняні й зарубіжні вчені: А.Асаул, В.Бідак, А.Гойко, Б.Данилишин, О.Євтух, В.Лагутін, О.М'якишевська, В.Павлов. Основні наукові розроблення у сфері забезпечення громадян житлом припадають на радянський період, коли предметом дослідження було надання жилого приміщення в державному та громадському житловому фонді. Сьогодні ж основна увага звернена на правове регулювання відносин власності, зокрема, у житловій сфері. Зазначена проблематика досліджувалася вченими С.Братусем, Ю.Басіним, І.Бірюковим, О.Дзерию, П.Дятловим, В.Золотарем,

О.Красавчиковим, Г.Коваленко, В.Литовкіним, В.Масловим, П.Седугіним, Ю.Толстим, Т.Федосєєвою.

Проте, незважаючи на велику кількість публікацій і значні досягнення в теорії та практиці розвитку соціального житла, є частина питань, які залишаються дискусійними. До них слід віднести трактування поняття “соціальне житло”, його місце та роль у системі забезпечення таким житлом різних категорій населення, які його потребують, і дослідження особливостей розвитку соціального житла в Україні. Окрім цього, вимагають подальшого вдосконалення механізм фінансування, система контролю за його функціонуванням тощо.

**Постановка завдання.** Проблема забезпечення житлом залишається однією з найбільш гострих. Майже третина громадян України проживає в не придатних для цього приміщеннях, гуртожитках, ветхих і застарілих будівлях. За даними останнього річного обстеження, понад 76 відсотків населення отримує доходи менші від прожиткового мінімуму. Реальні можливості поліпшити житлові умови безоплатно або за доступну плату мають у середньому лише 1,5–2 відсотки сімей, які перебувають на квартирному обліку й користуються правом позачергового та першочергового отримання житла [1].

Необхідність вирішення окреслених проблем з урахуванням специфіки вітчизняної економіки та напрямів її реформування визначило тему цього наукового дослідження.

**Результати.** Значна частина житлового фонду України перебуває в приватному володінні, є певна частка житлового фонду, який належить до державної власності й фонду місцевих рад. Якщо відверто говорити про його стан, то він дуже складний. Відбувається стрімке старіння житла й це викликано об’єктивними причинами – різко сповільнилися темпи будівництва нового житла, у багато разів зменшилися капітальні витрати з держбюджету на ремонт і реконструкцію житла. Обсяги реконструкції й капітального ремонту складають лише 30% від потреби. Якщо приватні будинки утримуються власниками в більш-менш задовільному стані, то багатоквартирні будинки утримуються за рахунок квартирної плати їх мешканців, яка є єдиним джерелом фінансування й не забезпечує потреб у коштах, необхідних для ремонту або реконструкції цих будинків, заміни інженерного обладнання тощо. Справа в тому, що тарифна політика, яка проводилася ще з радянських часів, не передбачала включення в квартирну плату капітальних витрат, які закладалися у видатки державного бюджету. Ураховуючи сьогодишню ситуацію в економіці держави, проблеми з формуванням і наповненням бюджету, його постійним дефіцитом, звичайно, забезпечити за бюджетний рахунок мільярдні витрати не видається можливим. Сьогодні ця сфера економічної діяльності ще не є привабливою і для приватних інвесторів. Навіть у нове будівництво вони поки що вкладають кошти дуже обережно. У реаліях, які сьогодні складаються у відносинах між власниками та наймачами чи користувачами житла, норми старого Житлового кодексу (1984 року) не можуть застосовуватися. А новий, як відомо, Верховна Рада вже котрий рік не може ухвалити. Україні потрібний ефективно функціонуючий ринок житла. Це має бути вільний ринок – вільний продаж, вільне розпорядження житлом, яке належить громадянам на правах власності, щоб не було жодних перепон щодо прав розпорядження своєю власністю. У новому Житловому кодексі будуть певні норми, які стосуватимуться взаємовідносин на ринку нерухомості. Але існує й проблема будівництва державного житла, яке чекають ті, хто багато років стоїть на квартирному обліку. Таке житло також має існувати.

Сьогодні житлово-комунальна сфера стала однією зі складових соціального захисту нашого населення. 26 категорій пільговиків сплачують від 25% до 75% вартості житлово-комунальних послуг, а є такі категорії, які взагалі звільнені від сплати. І якраз

за ці категорії сьогодні ніхто не повертає кошти підприємствам житлово-комунального господарства, які виробили послуги, надали їх, а реальних джерел фінансування цих пілг немає. Якщо в державі здійснити перехід до адресної грошової допомоги, як це передбачено стратегією реформування галузі, то це вирішить значну частину проблем. За умови, що буде визначене реальне джерело фінансування такої адресної допомоги, щоб людина отримувала її вчасно й розраховувалась.

Стосовно забезпечення права на житло зобов'язання такого роду передбачені як ст. 30, так і ст. 31 Європейської соціальної хартії [2]. Для забезпечення ефективного здійснення права на житло Сторони зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на:

- 1) сприяння доступові до житла належного рівня;
- 2) запобігання бездомності та її скорочення з метою поступової ліквідації;
- 3) устанавлення на житло цін, доступних для малозабезпечених осіб.

Проблема забезпечення житлом соціально незахищених громадян має важливе значення і є одним з напрямів державної політики України. Згідно зі Стратегією подолання бідності, затвердженою Указом Президента України від 15 серпня 2001 р. № 637/2001, передбачено, зокрема, поліпшення житлових умов соціально вразливих верств населення. Одним з етапів Стратегії стало формування органами місцевого самоврядування разом з місцевими органами виконавчої влади житлового фонду соціального призначення [3].

На сьогодні в Україні вже частково окреслено правове поле, яке регулює процес становлення та розвитку соціального житла. Це, зокрема, Закон України “Про житловий фонд соціального призначення”, Концепція Державної програми “Соціальне житло”, проекти Законів “Про соціальне житло”, “Про державне соціальне житло та кредитування” та Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло” від 7 лютого 2007 р. № 155 [4 – 8].

Головними аспектами регулювання є визначення поняття “соціальне житло” та категорій громадян, які претендують на його отримання. Зосередимо увагу на трактуванні терміна “соціальне житло”.

Так, згідно із Законом України “Про житловий фонд соціального призначення”, який набув чинності 1 січня 2007 року, під соціальним житлом розуміється житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк. Житловий фонд соціального призначення є сукупністю соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Фонд соціального житла створюватиметься міськвиконкомом чи органами місцевого самоврядування за рахунок різних джерел – це й нове будівництво, і реконструкція існуючих гуртожитків або житлових будинків, переведення житла з фонду загального користування у фонд соціального житла. Тобто можуть бути випадки, коли в багатоквартирних будинках частину квартир викуповуватиме місцева влада й надаватиме їм статус соціального житла [10].

Соціальне житло в проекті Закону України “Про державне соціальне житло та кредитування” (далі – законопроект) – це житло, що будується (придбавається) та безоплатно надається в користування громадянам України, які потребують соціального захисту, державою та органами місцевого самоврядування і яке відповідає архітектурно-типологічним нормам і санітарно-гігієнічним вимогам, визначеним державними будівельними нормами щодо такого житла.

В обох визначеннях окреслено категорію громадян, що мають право отримати таке житло. Це, зокрема, ті, що потребують соціального захисту.

Водночас тільки друге визначення містить характеристику суб'єктів праводносин формування й використання соціального житла, які надають останнє відповідним категоріям громадян. Це – держава й органи місцевого самоврядування. Хоча в самому

Законі України “Про житловий фонд соціального призначення” (ст. 4–5) (далі – Закон) подана широка характеристика вищезгаданих суб’єктів.

Крім того, автори не погоджуються із закріпленням права органів місцевого самоврядування (ст. 9 Закону) встановлювати строки дії договорів соціального найму житла. Більш слушним є встановлення мінімального строку дії цього договору в Законі з правом продовжити його в разі збереження становища, що стало підставою отримання житла в ньому, або припинити у випадку, якщо рівень доходу громадянина-наймача дозволяє йому придбати житло самостійно чи за допомогою пільгових програм у власність, або житлова проблема такого наймача вирішена іншим шляхом (отримання житла в спадок, дарування тощо). Використання житла у фонді соціального призначення повинно бути цільовим. А в разі наявності можливості вирішити житлову проблему навряд чи кожен наймач звільнить займане жиле приміщення, не будучи зобов’язаний це зробити, а отже, матиме місце використання житла не за призначенням. Тому договір найму соціального житла повинен бути строковим із чітким визначенням підстав його припинення. Установлення мінімального строку дії договору є додатковою гарантією захисту прав наймачів за ним.

Отже, категорія “соціальне житло” є досить складною для розуміння та регулювання, оскільки має багато різних тлумачень. Соціальне житло – це житло, будівництво якого ведеться за кошти міста чи держави. Соціальне житло є власністю міста й надається безкоштовно найбіднішим верствам населення. Воно не може приватизуватися, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок.

Соціальне житло – це максимально економічне житло. Його не слід плутати з доступним житлом. Доступне житло – це житло, яке будується на державні субвенції, пільгові іпотечні кредити та надається споживачам за умови сплати ними першого внеску й виплати після вселення кредиту під невеликі відсотки на тривалий термін. Тобто доступне житло будується за кошти мешканців, і після повної сплати його вартості стає власністю цієї сім’ї.

Кілька років тому міністр будівництва Павло Качур дав точну й чітку характеристику соціальному житлу. За його словами, воно має бути настільки економічним, настільки простим і дешевим, щоб у сімей, які досить нормально заробляють, не з’явилося потреби й бажання в ньому проживати. За всіма параметрами соціальне житло має бути на межі гігієнічно-санітарного мінімуму.

За іншими думками із цього приводу, працюючі громадяни повинні мати можливість придбати житло в кредит. На думку п. Рибачака, “радянська схема отримання житла полярно змінилася: якщо раніше молодий фахівець ставав на чергу і одержував квартиру через 20 років, то зараз людина повинна придбати житло в молодості й розраховуватися за нього наступні 20 років” [11].

Отже, соціальним житлом є житло, що перебуває в спеціальному житловому фонді соціального призначення та безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту. Таким житлом може бути квартира в багатоквартирному жиллому будинку чи одноквартирний жилий будинок. Надається соціальне житло на підставі договору найму на певний строк. Соціальне житло не підлягає ні приватизації, ні продажу, ні відчуженню в будь-який інший спосіб. Його неможливо також передати в заставу. Отже, громадяни, яким надано соціальне житло, мають право лише на тимчасове користування ним згідно з договором найму, що укладається між наймачем соціального житла й відповідним органом місцевого самоврядування [12].

За користування соціальним житлом справляється плата, яка складається з плати за:

- 1) найм житла;
- 2) утримання жилих будинків і прибудинкових територій;
- 3) комунальні послуги [16].

У 2007 році Кабмін прийняв рішення, що норма площі на одного мешканця для соціального житла має бути не більше 14 кв. м загальної площі квартири. Міністерство регіонального розвитку та будівництва теж запропонувало встановити норму для соціального житла – 14 кв. м на особу [13]. Проте розрахунки фахівців показали, що коли взяти норму, яку запропонував Кабінет Міністрів, то квартира на одного мешканця має бути площею 14 кв. м. Це просто неймовірно погані умови проживання. І навіть для сім'ї з двох людей умови за такою нормою не будуть добрими. Ми вважаємо, що цю норму не можна механічно застосовувати. І не безпідставно.

Приміром, у “Концепції формування фонду соціального житла Львова” запропоновано, на основі розрахунків їхніх фахівців, іншу формулу розрахунку площі квартир для соціального житла: 10,5 кв. м на одного члена сім'ї та 13 кв. м на всю сім'ю. У межах тих ресурсів, що можна виділити на соціальне житло, ця формула дозволяє оптимізувати житлові умови всіх категорій сімей. Однокімнатні квартири будуть площею 23–24 кв. м, двокімнатні – 33–35 кв. м, трикімнатні – 44–46 кв. м, чотирикімнатні – 55 кв. м, п'ятикімнатні – 65 кв. м, шестикімнатні – 76 кв. м. У цілому за даними “Київміськбуду”, потреба в соціальному житлі найближчими роками в Україні складе, як мінімум, 20 млн кв. м [13].

Економічність соціального житла, як основна його характеристика, досягається кількома способами одночасно. У Концепції пропонується ряд архітектурно-проектних, містобудівних, будівельних засобів.

Перш за все це стосується того, що земельні ділянки під забудову соціального житла місто має виділяти безкоштовно.

Планування забудови має бути дуже компактним – слід передбачати малі відстані між будинками, можлива відмова від низки господарських майданчиків або мінімальні розриви між будинками й цими майданчиками.

Є й виключно будівельні засоби зменшення вартості житла. Сьогодні великопанельне житло не користується популярністю в населення, але воно є суттєво дешевшим у порівнянні з тими будівельними системами, які застосовуються в комерційному будівництві. Думаємо, варто розглянути можливість реанімації великопанельного будівництва.

У тій самій Австрії, яку дехто з фахівців вважає еталоном будівництва в Європі, продовжують будувати панельні будинки. Вони виконують усі стіни, і зовнішні і внутрішні, з важкого бетону товщиною 16–18 сантиметрів. Будують коробку, знадвору обклеюють її пінопластом, фарбують. Із самого зовнішнього вигляду ви ніколи не скажете, що це панельний будинок. У той самий час це максимально дешево. Зокрема, експерти прийшли до висновку, що такі будинки мають бути не вищі чотирьох-п'яти поверхів. Дослідження показали, що кількість антисоціальних явищ – актів вандалізму, бандитизму – росте зі збільшенням поверховості. П'ятиповерхова забудова мала найнижчий рівень таких явищ, 5–9-поверхова – вищий, 9–14 – найвищий. Це засвідчили як опитування людей, так і статистика дільничних інспекторів. Те ж саме говорять і за кордоном. Для квартир соціального житла слід проектувати невеличкі спальні, для того щоб кожен член сім'ї, крім подружніх пар і дітей одної статі з невеликою віковою різницею, мав хай невеличку, але свою кімнатку. У Радянському Союзі протягом 30 років діяли норми й будувалися квартири, у яких найменша кімната на одну особу була 8 кв. м, на дві особи – 12 кв. м. Цього було абсолютно достатньо, і з цього повинні виходити нині. Зате кухня, на думку львівських фахівців, не має бути меншою ніж 15 кв. м. Тоді вона стає загальним вогнищем, що притягує всіх членів сім'ї. Сьогодні люди часто ламають у квартирах перегородки між кухнею й вітальною, роблять спільний простір. Цей принцип і треба використати.

Якщо йти по лінії максимальної економії, тобто застосовувати всі запропоновані у вищезгаданій Концепції засоби, то 1 кв. м такого житла на сьогодні може коштувати на рівні 500 у. о., але ця цифра умовна, бо дуже багато буде залежати від ділянки. Наприклад, ділянка, яка пропонується для будівництва соціального житла нині – це торфовисько. Значить потрібно облаштовувати фундаменти, які можуть значно збільшити вартість житла. Тому, на наш погляд, головна економія буде не у вартості 1 кв. м, а в малометражних квартирах. Тобто вартість однокімнатної квартири буде, наприклад, в 1,5 рази меншою, ніж у традиційному житлі.

З іншого боку, сьогодні склалася така ситуація, що приватні забудовники віддають місту в якості 15% внеску на розвиток соціальної інфраструктури ті квартири, які їм найважче реалізувати. Наприклад, великі п'ятикімнатні квартири на верхніх поверхах. Інвестори віддають необхідний метраж, і таким чином виконують своє зобов'язання. Але ці квартири надзвичайно важко використати для соціального заселення.

Якщо б наперед проектувати маленькі квартири під соціальне житло, то багатьох проблем можна було б уникнути. Міста не мали б перевитрат площі під час заселення. На нашу думку, інвестор не мав би жодних проблем із реалізацією малих одно- і двокімнатних квартир, якщо збудувати цілий такий будинок. Частина б пішла на соціальне житло, а решту охоче б розкупили. На такі квартири є попит, зважаючи на рівень статків людей.

Законодавство каже, що перебування на квартирній черзі не є достатньою умовою, щоб сім'я могла претендувати на таке житло. Крім цієї умови, має бути врахований також дохід сім'ї. Він повинен бути меншим від суми прожиткового мінімуму та середньої вартості оренди квартир для конкретного регіону. Тим часом, в основному, на черзі перебувають ті люди, які не задоволені житловими умовами, тобто житлова площа на особу менша 5 кв. м.

Тому потрібне створення прозорих реєстрів і їх сепарація на окремі черги на соціальне житло, доступне житло, молодіжне, для військових тощо. Черга ж на соціальне житло має формуватися із врахуванням не тільки існуючих житлових умов сімей-черговиків, але й рівня їх матеріальних статків.

Крім цього, потрібно прийняти регіональні програми будівництва соціального житла, тому що Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" і відповідні постанови не дають достатньо конкретики. Також це можливо через запровадження експерименту, пілотного проекту щодо формування фондів соціального призначення в кожному регіоні [14].

Проблемами соціального житла має займатися спеціальний орган при міській раді. Він має бути некомерційним, на бюджетному фінансуванні. Соціальне житлове будівництво має бути неприбутковим. Якщо тільки в цю справу вмішується прибуток, його вартість зростає. Це є ще одна вагома проблема й особливість розвитку соціального житла в Україні.

У сучасних умовах для забезпечення ефективності та результативності розвитку соціального житла необхідно також конкретизувати існуючі й обґрунтувати альтернативні методи його фінансування. При цьому нині базовими методами фінансування розвитку соціального житла переважно є: бюджетне фінансування, кредитування, самофінансування, інвестування. Найбільш поширеним методом фінансування є іпотечне кредитування, оскільки це найкращий варіант як для кредитора, так і для позичальника та власника нерухомості. Власник нерухомості отримує вигоду в результаті її продажу, кредитор – відсотки за наданий кредит, а позичальник – житло.

Своєю чергою, ефективність іпотечного кредитування в Україні визначається групою чинників, які істотно впливають на нього.

Фінансування житлового будівництва та соціального житла здійснюється за рахунок власних і залучених коштів, використовуючи традиційні та спеціальні (проектні) методи й механізми. Результати досліджень багатьох науковців дають підстави стверджувати, що найбільш продуктивними способами фінансування є створення корпоративних утворень у формі холдингів, фінансово-промислових груп, пайова участь у будівництві, іпотечне кредитування тощо. Тому методи фінансування будівництва соціального житла групують за ознаками винятковості, універсальності й інтеграційності.

Найбільший вплив на розвиток будівництва соціального житла мають такі фактори: відсоткові ставки за кредити; інвестиції; інфляція; податки; іпотечні кредити; доходи населення; попит на соціальне житло; науково-технічний прогрес; бюджетна політика; політичні обставини; законодавчі акти; міграційні процеси; рівень кваліфікації працівників, задіяних у розвитку соціального житла; доступність та вартість земельних ділянок; ціна будівельних матеріалів; конкуренція.

Експертний висновок щодо вирішення проблем фінансування будівництва соціального житла свідчить, що серед наведених вище факторів найбільший вплив на розвиток будівництва соціального житла мають п'ять факторів, а саме:

- 1) іпотечні кредити (11,5%);
- 2) попит на соціальне житло (10,6%);
- 3) доходи населення (10,4%);
- 4) обсяги інвестицій (10,2%);
- 5) відсоткові ставки за кредити (9,08%).

Варто зауважити, що з п'яти факторів, які найбільше впливають на обсяги будівництва соціального житла, чотири стосуються його фінансування (1, 3, 4, 5) [15].

Для розрахунку орієнтовної потреби в загальній площі житла для забезпечення незахищених категорій громадян слід застосовувати показники кількості сімей, які перебувають на квартирному обліку й користуються правом позачергового та першочергового одержання житла з урахуванням того, що близько 10 відсотків сімей спроможні виконувати зобов'язання за іпотечними житловими кредитами, наданими на умовах державного пільгового кредитування, та усередненої загальної площі квартири на сім'ю 54 кв. метри.

Загальна площа житла, що необхідне для забезпечення зазначених категорій громадян, становить близько 23839 тис. кв. метрів.

Обсяг фінансування розвитку соціального житла за рахунок коштів місцевих бюджетів повинен визначатися на підставі регіональних програм забезпечення таким житлом незахищених категорій громадян, що затверджуються органами місцевого самоврядування з урахуванням потреби в такому житлі та конкретних обсягів фінансування.

Орієнтовний обсяг фінансування за попередніми підрахунками, виходячи із середньої вартості будівництва житла, – 4,9 млрд. гривень щороку [1].

Спрямовані на будівництво соціального житла кошти доцільно консолідувати в єдиного замовника. Законодавче закріплення принципу квотування та резервування земельних ділянок для будівництва соціального житла надасть можливість його будувати за ціновими нормативами, установленними уповноваженим центральним органом виконавчої влади у сфері містобудування й архітектури.

Дослідження показують, що досягнення позитивних результатів у сфері будівництва соціального житла найбільшою мірою залежить від стану його фінансування. Разом з тим на розвиток соціального житла та його фінансове забезпечення впливає цілий спектр чинників – економічних, соціальних, технічних, організаційних, інформаційних тощо. Кожен із наведених чинників діє в межах сфери соціального житла. При цьому, ступінь впливу кожного окремого чинника та можливості його регулювання залежать від середовища виникнення.

**Висновки.** Підбиваючи підсумки вищесказаного, окреслимо пріоритети в житловій політиці України. Насамперед, це введення нового Житлового кодексу, який дозволить вирішити багато наболілих питань і створити нормальне законодавче поле для збільшення привабливості житлово-комунальної сфери для інвестування та забезпечення ефективності використання наявного житлового фонду. Сьогодні нове будівництво ведеться в обсягах значно менших від потреби в житлі. Скажімо, порівняно з 1991 роком, житла вводиться в п'ять разів менше. Причому будують сьогодні житло в основному люди, які мають кошти, а найбільше потребують житла саме найменш забезпечені верстви населення – інваліди, ветерани, багатодітні родини. Основна причина – доходи громадян не дозволяють їм вирішувати свої житлові проблеми. Якби рівень їхніх доходів був вищим, то всі програми з будівництва житла, які сьогодні уряд намітив, знайшли б своє втілення й дали поштовх для розвитку економіки взагалі. Оскільки житлове будівництво якраз і є тим локомотивом, який міг би достатньо потужно вплинути на покращення загальноекономічної ситуації в країні. Щодо громадян, які бажають придбати чи побудувати житло за власні кошти, є декілька державних програм. Зокрема, існують декілька пільгових державних програм – молодіжна, “Власний дім” та інші, які дають змогу брати кредити для будівництва під невеликий відсоток. Є кілька комерційних програм житлового будівництва, зокрема, програма ХК “Київміськбуд” спільно з банком “Аркада”, яка успішно виконується майже 7 років і має певні позитивні результати. Необхідно створити умови для того, щоб Державна програма реконструкції будинків перших масових серій забудови зрушила з місця. 74% усього житлового фонду сьогодні приватизовано, а законодавчо-нормативної бази, яка б чітко регламентувала, хто й за яких умов відповідає за поточний або капітальний ремонт цього житла, не вистачає. Тож найреальнішим шляхом відновлення цього житла може стати прихід приватного інвестора, який зможе подарувати цим будинкам друге життя, а наші громадяни таким чином поліпшать свої побутові умови.

Урахування всіх запропонованих у статті аспектів дасть змогу вдосконалити систему державного захисту незахищених категорій громадян і забезпечити соціальним житлом осіб, які перебували на квартирному обліку, що сприятиме поліпшенню рівня соціальної захищеності таких осіб шляхом створення умов для їх проживання відповідно до соціальних стандартів, підвищенню активності цієї частини населення в суспільному житті.

1. Про схвалення Концепції Державної програми “Соціальне житло” / Розпорядження КМУ від 3 вересня 2005 р. № 384-р [Електронний ресурс] // [www.kmu.gov.ua](http://www.kmu.gov.ua).
2. Право соціального захисту. Становлення і розвиток в Україні : 4.4.10. Право на захист від убогості та соціального відчуження (ст. 30) [Електронний ресурс] // <http://library4u.org.ua/book/173/5583.html>.
3. Федосєєва Т. Процес формування та діяльності житлового фонду соціального призначення: окремі питання правового регулювання / Т. Федосєєва // Право України. – 2006. – № 2 [Електронний ресурс] // [referaty.lviv.ua](http://referaty.lviv.ua).
4. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” (реєстр. № 3386-2) [Електронний ресурс] // <http://www.rada.gov.ua>.
5. Проект Закону України “Про соціальне житло” (реєстр. № 3386) [Електронний ресурс] // <http://www.rada.gov.ua>.
6. Проект Закону України “Про державне соціальне житло та кредитування” (реєстр. № 3386-1) [Електронний ресурс] // <http://www.rada.gov.ua>.
7. Висновок Головного науково-експертного управління на проект Закону “Про державне соціальне житло та кредитування” (реєстр. № 3386-1) [Електронний ресурс] // <http://www.rada.gov.ua>.
8. Висновок Головного науково-експертного управління на проект Закону України “Про соціальне житло” (реєстр. № 3386) [Електронний ресурс] // <http://www.rada.gov.ua>.
9. Україна ризикує перетворитися на країну “недобудов” [Електронний ресурс] // [www.ukranews.com](http://www.ukranews.com).
10. Будмайстер / Житлова політика: українські перспективи [Електронний ресурс] // [stroymart.com.ua](http://stroymart.com.ua).
11. Рибак обіцяє соціальне житло з наступного року / 28 вересня 2007, 17:54/ [Електронний ресурс] // <http://www.4post.com.ua/economics/25889.html>.

12. Соціальне житло [Електронний ресурс] // <http://pravo.prostir.ua>.
13. Україна: Соціальне житло. Телеканал новин "24". – 20/08/2007 [Електронний ресурс] // [www.24tv.com.ua](http://www.24tv.com.ua).
14. Ігор Гнесь. 1 кв. м соціального житла коштуватиме десь 500 у. о. [Електронний ресурс] // [zaxid.net](http://zaxid.net).
15. Макроекономічне планування розвитку соціального житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.00.03 [Електронний ресурс] / О. О. Пшик-Ковальська; Рада по вивч. продукт. сил України НАН України. – К., 2009. – С.8–9.
16. [www.kmu.gov.ua](http://www.kmu.gov.ua).
17. [gska2.rada.gov.ua](http://gska2.rada.gov.ua).
18. Офіційний вісник України // [www.ovu.com.ua](http://www.ovu.com.ua).

**Рецензенти:**

Ткачук І.Г. – доктор економічних наук, професор, зав. кафедри фінансів Прикарпатського національного університету ім. В.Стефаника;

Луцик А.І. – кандидат економічних наук, доцент Тернопільського національного економічного університету.