



ЖИТЛОВЕ ГОСПОДАРСТВО УКРАЇНИ І ДОСВІД ЕКОНОМІЧНО РОЗВИНЕНИХ КРАЇН

М. І. Панжар

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна 2, 86123, м. Макіївка, Україна.*

Отримана 1 лютого 2007, прийнята 9 лютого 2007.

Анотація. Багато років на всіх рівнях влади і в багатьох засобах масової інформації йдуть розмови про реформування такої важливої багатofункціональної галузі, як житлове господарство, від якої залежить благополуччя кожного громадянина України. При цьому, як відомо, на сьогоднішній день ця галузь нашої країни давно перейшла поріг безпечного і надійного функціонування. Ступінь зносу житлового фонду досяг загрозового рівня і вже більше чверті всього житлового фонду потребує негайного капітального ремонту. З геометричною прогресією збільшується кількість аварій на інженерних мережах і устаткуванні будинків. За роки "реформування" галузь все більше приходила в занепад без фінансування нормативних об'ємів капітального і поточного ремонтів, тому замість планово попереджувальних ремонтів в житловому господарстві ведуться аварійно-відновні роботи, та і сама галузь давно перейшла на аварійний режим роботи.

Ключові слова: міське господарство, оренда, комунальна власність.

ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО УКРАИНЫ И ОПЫТ РАЗВИТЫХ СТРАН

М. И. Панжар

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина 2, 86123, г. Макеевка, Украина.*

Получена 1 февраля 2007; принята 9 февраля 2007.

Аннотация. Много лет на всех уровнях власти и во многих средствах массовой информации идут разговоры о реформировании такой важной многофункциональной отрасли, как жилищное хозяйство, от которой зависит благополучие каждого гражданина Украины. При этом, как известно, на сегодняшний день эта отрасль нашей страны давно перешла порог безопасного и надежного функционирования. Степень сноса жилищного фонда достигла угрожающего уровня и уже больше четверти всего жилищного фонда нуждается немедленно в капитальном ремонте. С геометрической прогрессией увеличивается количество аварий на инженерных сетях и оборудовании домов. За годы "реформирования" отрасль все больше приходила в упадок без финансирования нормативных объемов капитального и текущего ремонтов, потому вместо планово предупредительных ремонтов в жилищном хозяйстве ведутся аварийно восстановительные работы, да и сама отрасль давно перешла на аварийный режим работы.

Ключевые слова: городское хозяйство, аренда, коммунальная собственность.

HOUSING ECONOMY OF UKRAINE AND DEVELOPED COUNTRIES PRACTICES

M. Panzhar

*The Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzavin str., 86123, Makeyevka, Ukraine.*

Received February 1, 2007, accepted February 9, 2007.

Abstract. For many years at all levels of power and in many mass medias talks they speak about the reforming of such an important multifunction industry as housing economy, which a well-being of every citizen in Ukraine depends on. As known, in Ukraine this industry has long crossed the threshold of a safe and reliable functioning. A degree of tearing down housing facilities has reached a threatening level, and more than its fourth urgently requires major repairs. A number of failures of engineering networks and housing facilities rises in a geometrical progression. All these years long of the industry "reforming" it was falling into decay having no financing for normative volumes of major and current repairs, that is why instead of scheduled preventive repairs emergency-restoration repairs of housing facilities take place, and the industry itself long operates under emergency conditions.

Keywords: municipal economy, rent, municipal property.

Вступ

За останнє десятиліття економічні відносини в житловому господарстві України істотно змінилися. Згідно із статистичними даними частка житла, що знаходиться в приватній власності громадян, досягла 70%. Проте дана цифра багато в чому формальна, реальних власників набагато менше. Це пов'язано з тим, що практично весь міський багатоквартирний житловий фонд є змішаним (неможливо чітко провести межу між муніципальним і приватним житлом), оскільки в Україні приватизація квартир здійснювалася в будинках, які юридично є власністю муніципалітетів і різних відомств.

Основна частина

За кордоном центром системи житлового господарства є житловий будинок, а не окрема квартира. Саме будинок задовольняє важливу життєву потребу людини в комунальних послугах і одночасно формує на них попит і він же є об'єктом договору між його власником і суб'єктами пропозиції послуг.

У економічно розвинених країнах можна виділити декілька видів міських житлових будинків. Основними з них є приватні багатоквартирні орендні будинки, приватний

односімейний будинок, кондомініум, багатоквартирні орендні будинки, відомче житло, муніципальні багатоквартирні будинки з приватизованими квартирами. Давайте детальніше розглянемо перераховані види міських житлових будинків.

Розглядаючи приватний багатоквартирний орендний будинок, необхідно відзначити, що будинок і прибудинкова територія належать власникові на правах приватної власності, квартири (або кімнати) здаються мешканцям в найм без права відчуження. Взаємини домовласників і квартиронаймачів в основному носять "конфліктний" характер, тому в більшості країн жителі-квартиронаймачі формують на рівні будинку громадські організації, покликані допомагати взаємодії жителів з домовласниками і жителів один з одним. Наприклад, в Англії — це асоціації власників і квартиронаймачів, в Швеції, Австрії, США — організації квартиронаймачів.

У Франції значна роль у формуванні економічних відносин між власниками житла і квартиронаймачами (наприклад, при визначенні орендної плати за житло) відводиться угодам між асоціаціями власників житла і орендарів. Вони можуть полягати як на національному, так і на місцевому рівні [2].

У Швеції громадянин може подати до суду (орендний трибунал), якщо доведе, що з нього за проживання в приватному багатоквартирному будинку беруть більшу плату, чим в муніципальному багатоквартирному орендованому будинку (за рівноцінну квартиру).

Перевага приватного орендного житла над муніципальним полягає в тому, що міські власті позбавлені необхідності утримувати житло, для громадян простішою є процедура доступу до житла, власник ефективніше утримує свій будинок. Домовласники зацікавлені в економії тепла, світла, води і інших ресурсів в своїх будинках. Вони встановлюють строгі правила, що не допускають марнотратного витрачання мешканцями ресурсів, оскільки із зростанням їх споживання ростуть і платежі, а з цим борються союзи квартиронаймачів, яких підтримує держава.

У США задача в оренду житлових приміщень є досить вигідним бізнесом. Так, чотириох-шестиквартирні будинки окупаються за 5 років, після чого приносять домовласникам чималі доходи [6].

В Україні орендодавці представлені, в основному, власниками квартир, а не домовласниками. Квартира (кімната) здається мешканцям в наймання по комерційних цінах без права відчуження. Взаємини квартиронаймача і власника квартири регулюються укладеним двостороннім договором. Цей вид житла отримав розвиток в великих містах, і зв'язано це перш за все з достатньо низькими витратами на утримання квартири при достатньо високому і стабільному попиті на отримання права оренди квартири, що дає можливість власникам житла отримувати прибуток. У нашій країні приватне орендне житло є найбільш доцільною формою реалізації права громадян на житло, оскільки в Україні склалися певні стереотипи по відношенню до житла, його змісту і ремонту, які покладаються на власника. Зіставлення реальних доходів населення і вартості житлового будівництва показує, що більшість українців не мають в своєму розпорядженні засобів, достатніх для придбання житла.

Далі розглядаючи приватний односімейний будинок, необхідно відзначити, що на Заході проживання в будинку, що стоїть окремо, є найпоширенішим і найбажанішим. Прагнення до

приватного домоволодіння підтримується, заохочується і розвивається державою. Цей вид житла є показником високого соціального статусу і, крім того, на його експлуатацію витрачається мінімальний об'єм ресурсів. Власник сам вирішує, як використовувати землю, будинок, сам контролює темпи фізичного зносу свого житла. У розвинених країнах питома вага приватного домоволодіння досягає 30% житлового фонду. У великих містах США — до 40% і 50-70% в невеликих містах. Майже всі будинки обладнані водопроводом і каналізацією, більше 90% мають гаряче водопостачання, близько 80% обладнані централізованими кондиціонерами і мають гаражі.

У США таке житло отримало розвиток в період Великої депресії в рамках "нового курсу Рузвельта". Приватні односімейні будинки зводилися під видавані пільгові кредити, в результаті ця форма домоволодіння стала переважати на всій території США. Власний будинок став розглядатися з тих пір, як складова частина "великої американської мрії". Таке житло складає близько 70% житлового фонду [6].

В Україні цей вид житла складає близько 20% житлового фонду. На мою думку, заохочення приватного домоволодіння до певної міри допоможе вирішити житлову проблему у нашій країні. Багато громадян, що мають квартиру в місті і стоять в черзі на поліпшення житлових умов, напевно були б згодні отримати в 10-15 кілометровій смузі за містом земельну ділянку з підведеними до нього комунікаціями.

Продовжуючи розглядати види міських житлових будинків, необхідно звернути увагу на кондомініум — асоціацію власників квартир. В цьому випадку будинок і прибудинкова територія знаходяться в сумісній власності всіх мешканців будинку. Частка кожного мешканця в загальній власності — його квартири, яка може відчужуватися шляхом купівлі-продажу іншому власникові. Ця форма достатньо широко поширена у Франції, Великобританії, Іспанії і Польщі, Німеччині, країнах Латинської Америки. У США кондомініум став синонімом слів "житло", "будинок".

Дана форма володіння житловою власністю вимагає високої самоорганізації власників будинку, оскільки вони повинні спільно приймати рішення про питання утримання будинку, ремонту, реконструкції і т.д.

У США відношення між домовласниками регулюються статутом асоціації власників житла, яка в обов'язковому порядку створюється для управління кондомініумом, і кожен власник квартири автоматично є членом асоціації. Законодавством встановлено, що асоціації — це інструмент, за допомогою якого власники квартир в багатоквартирних будинках, що є їх загальною власністю, можуть здійснювати діяльність по управлінню, утриманню і ремонту загального майна. Американське законодавство до загальної власності в багатоквартирних будинках відносить землю, будівлі і елементи загального користування, що відносяться до них. Розміри внесків на їх обслуговування і ремонт, які зобов'язані вносити всі члени асоціації, визначаються розміром частки кожного власника житла в загальному майні. Якщо власник не проживає в квартирі, що належить йому, або відмовляється від використання колективних елементів майна, він не звільняється від внесення засобів на ці цілі. Крім того, практично кожна асоціація на додаток до статуту приймає внутрішні правила, що визначають права і обов'язки домовласників в частині розпорядження власністю [6].

Будівництво будинків для кондомініумів — вигідний бізнес: житло в таких будинках володіє стовідсотковою ліквідністю і приносить величезні прибутки забудовникам. Створення в новому будинку організації самоврядування мешканців використовується забудовниками і агентами з продажу житла як додаткова вигода, що надається покупцям квартир. Саме кондомініум на відміну від інших типів житла громадяни США вважають уособленням якості, комфорту, надійності і можливості економії.

В Україні кондомініуми (або товариства власників житла) знаходяться на стадії зародження. На сьогоднішній день вони займають не більше 5% від загального житлового фонду України. Нерозвиненість даного типу власності в нашій країні багато в чому пояснюється тим, що ще не сформувалися "справжні" власники житла через їх різний фінансовий і соціальний рівень. Багато мешканців отримали квартири в свою власність в результаті безкоштовної приватизації, деякі придбали їх за рахунок власних засобів. Тут виникає ситуація, коли "спроможні" люди не хочуть брати на себе витрати

"бідних". Сам же процес формування товариств власників житла стримується складною системою їх реєстрації, нерегульованістю процедури закріплення за домовласниками нежилых приміщень і земельних ділянок.

Рухаючись далі, розглянемо такий вид житла як муніципальні багатоквартирні орендні будинки. В цьому випадку будинок є муніципальною власністю, квартири здаються мешканцям в найм без права відчуження. Квартирна плата встановлюється найчастіше в процесі переговорів між компаніями по обслуговуванню і організацією квартиронаймачів і відповідає рівню покриття витрат по управлінню і експлуатації квартир (в основному це соціально регульована ціна). У зарубіжних країнах частка муніципального житла невелика і складає 10-15%. Це переважно житло для малозабезпечених, що отримує дотації з місцевого бюджету.

Соціальне житло у Франції складає приблизно 15% всього житлового фонду країни. Більшість соціального житла побудована і експлуатується в рамках програми "Житло з помірною квартплатою". За цією програмою будуються і багатоквартирні будівлі, в яких можна зняти квартири, і односімейні будинки.

У Фінляндії ж велика частина будинків, квартири в яких потім здаватимуться в найм, будуються за допомогою держави, виступаючої або гарантом позики, або кредитором. Сума позики повертається у вигляді орендної плати. З неї ж покриваються витрати на утримання і ремонт будинків. Якщо будинку необхідний серйозний ремонт, орендна плата може бути тимчасово підвищена. У Бельгії ж квартплата за соціальне житло залежить від розміру сім'ї. Наприклад, для сім'ї з трьома дітьми вона знижується на 20%, для сім'ї з шістьма дітьми і більш — на 50%. Якщо звернути увагу на Великобританію, то можна побачити, що достатньо упорядковані муніципальні квартири обходяться квартиронаймачам в 3-4 рази дешевше, ніж аналогічне житло, що орендується у приватних власників [7].

Проте якість муніципального житла далеко не завжди відповідає сучасними вимогами. Брак фінансових коштів і дефіцит державних і місцевих бюджетів примушують органи влади економити на житловому будівництві.

У Україні даний вид житла в чистому вигляді відсутній.

Розглядаючи відомче житло, можна відзначити, що будинок є власністю підприємства, організації, відомства, для яких надання житлових послуг не є основною, профільною діяльністю. Квартири здаються в найм працівникам підприємства по регульованих цінах без права відчуження. Відомче житло має розповсюдження в багатьох країнах, але частка його там невелика. В Україні воно присутнє в основному в промислових містах.

Аналізуючи муніципальні багатоквартирні будинки з приватизованими квартирами, необхідно відзначити, що цей тип житла існує тільки в Україні, Росії, Білорусії і інших країнах колишнього соціалістичного табору. Будинок є державною власністю, де частина квартири є власністю осіб, що проживають в них, а інша частина квартир здається мешканцям в наймання. І тим, і іншим квартплата визначається по соціально-регульованих цінах. Даний тип житла є гібридом різних форм власності і, по суті, найменш ефективним. Мешканці таких будинків не зацікавлені в належному утриманні під'їздів, підвалів, крівлі і прилеглої території, оскільки не є власниками цих елементів будинку.

В Україні нерухомість є тільки об'єктом задоволення відповідної потреби в даному виді блага, тоді як в розвинених країнах нерухомість закладена і працює як капітал. У зарубіжних країнах кожна земельна ділянка, кожна будова відображені в документах, які визначають право власності. Завдяки цьому вони стають об'єктами заставних операцій і умовою отримання кредитів. У економіці США, наприклад, іпотечний ринок займає одне з провідних місць. В порівнянні з іншими видами кредитів іпотечні інструменти відрізняються довгостроковістю, відносно низьким кредитним ризиком, що пов'язане з наявністю застави, низькою ставкою кредитування, яка складає 3-4% [4].

В Україні іпотечне кредитування тільки починає робити перші кроки. Основні причини, що гальмують широкий розвиток іпотеки, — високі процентні ставки, короткий термін кредиту і абсолютна непрозорість для банку джерел доходів позичальника.

За різними джерелами, близько 80% населення нашої країни потребують поліпшення житлових умов. Згідно із статистичними даними, придбати трикімнатну квартиру сьогодні в змозі 5% населення, однокімнатну — не більше 15%. Тому іпотечне кредитування може забезпечити високе зростання економіки країни шляхом інвестування в житлове будівництво і суміжні з ним галузі. Наприклад, якщо розглянути досвід Росії, то побачимо, що там отримують розвиток переважно дві моделі іпотечно-го кредитування: "американська" і "німецька".

За "американською" моделлю іпотечні компанії видають іпотечні кредити за рахунок власного капіталу і термінових позик. Видавши кредит, компанія продає його третій особі — інвесторові. Продає безпосередньо або шляхом випуску цінних паперів, забезпечених пулом іпотечних кредитів. Виручені засоби компанія знову пускає в оборот, видаючи нові кредити. Дана модель заснована на максимальному розвитку вторинного ринку іпотечних кредитів, забезпечуючи рефінансування кредитних організацій, які надають ці кредити населенню, і тим самим сприяють залученню максимального об'єму інвестиційних ресурсів в житлову сферу економіки.

У "німецькій" моделі джерелом засобів для іпотечних кредитів служать цільові депозити в спеціалізованих кредитних організаціях. Вкладник протягом певного часу щомісячно вносить фіксовану суму на цільовий депозит під процентну ставку, величина якої істотно нижче середньоринкової. Після закінчення періоду накопичення, скопивши близько 50% необхідних на покупки квартири засобів, він отримує кредит на другу половину необхідних засобів, також під ставку, нижчу, ніж середньоринкова. [4].

У економічно розвинених країнах незалежно від умов надання позик всі покупці житла користуються фінансовими пільгами. При отриманні права власності покупець, який буде сам займати своє житло, користується податковою знижкою, яка розповсюджується на всю вартість нерухомості і 50% вартості земельної ділянки. Ця знижка робиться шляхом віднімання з доходу оподаткування 5% купівельної ціни житла. Якщо мова йде про інвестора, який збирається здавати житло в найм, він має право на

податкову знижку відносно всієї суми витрат (покупка, відсотки, витрати на оплату послуг агентства). По відношенню до суми покупки знижка складає 5% протягом 8 років, 2,5% протягом 6 років і 1,25% протягом 36 років. [4].

У Швеції житловий фонд як об'єкт нерухомості оподатковується. Цей податок платять всі власники житла незалежно від того, проживають вони в ньому або здають в оренду. В той же час величина податку не однакова і залежить від того, до якої категорії належать його власники (малозабезпечені або середній клас) і від цілей використання житла. Наприклад, власник житла, що здає його в оренду, платить більший податок в порівнянні з власниками житла, що проживають в ньому. Отримана таким чином сума податкових виплат спрямовується державою на підтримку малоімущих верств населення шляхом видачі відповідної допомоги.

У Франції заохочується формування "третього сектору" в сфері житла, крім державного і приватного. Його складають приватні домовласники, що здають в обмін на податкові пільги житло в оренду на певних умовах, до яких належать орендна плата (помірна), термін оренди (не менше дев'яти років) і рівень доходів квартиронаймача.

Основним напрямом політики в житловій сфері в США стала податкова система, яка включає знижки і пільги по податках на житло як для власників будинків, так і для інвесторів до орендного житлового фонду. Зниження податкової ставки для власників будинків вигідно в першу чергу сім'ям з середніми і високими доходами (малоімущим надається допомога у вигляді надання житлових ваучерів) [2].

Слід відмітити, що в зарубіжних країнах гарантуються рівні можливості придбання житла на рівні доходів кожного громадянина як з правом повної власності на будинок і землю, так і без нього. При цьому використовуються різні форми придбання житла: що вимагають накопичень, з розстрочкою платежу, на основі разових платежів.

Висновки

На нашу думку, щоб створити умови для ефективного функціонування житлово-комунальної

сфери в Україні, необхідно, в першу чергу, вирішити дві задачі: провести чітке розмежування форм власності на житло і підвищити його інвестиційну привабливість. Потрібно переходити від багатоквартирного житла з приватизованими квартирами до ефективнішої структури власності, збільшувати частку приватного односімейного житла, передавати товариствам власників житла (приватизація будинків, а не квартир окремо).

У новозбудованих багатоквартирних будинках товариства власників житла повинні створюватися з моменту їх заселення, на рахунках товариства повинні накопичуватися кошти на експлуатаційні потреби будинку. До управління товариствами доцільно привертати професіоналів, для чого повинні бути організовані підготовка і перепідготовка кадрів з управління в житлово-комунальному комплексі. Щоб люди більш охоче вступали в товариства, потрібні привілеї, що реалізуються через механізм оподаткування і тарифи на комунальні послуги. У сучасній Україні необхідне також будівництво соціального житла оскільки велика частина населення не має можливості придбати житло на власні кошти, а будівельним організаціям або органам місцевого самоврядування, у свою чергу, потрібні дешеві доступні кредити на достатньо тривалі терміни.

Щоб в житлову сферу прийшли інвестиції, необхідно вирішити проблему власності на земельні ділянки в житловій сфері. Необхідне формування ринку землі, вдосконалення землеустрою. Індивідуальна власність на землю дозволить отримувати кредити по нижчих процентних ставках.

Література

1. Александр Евтух. Житлова іпотека і її розвиток в країнах з перехідною економікою. Економічний Часопис-XXI №7-8'2003
2. Егорова Е. В., Потапова М. В. Экономика жилищного хозяйства России: Учебное пособие. М.: ТЕИС, 2002. - 171 с.
3. Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" - Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003.- N 52.- С. 377.
4. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования. СПб.: Издательство "Юридический центр Пресс", 2003. - 360 с.

5. Черняк В. З. Экономика строительства и коммунального хозяйства: Учебник для кузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 623 с.
6. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов под общей редакцией В. В. Грабового. - М.: ЛСВ. 1999. - 518 с.
7. <http://info-build.com.ua/catalog/programs/section.php> - Финансовый портал
8. <http://mfd.ru/news/anounces.asp> - Анонсы публикаций США.

Панжар Михайло Ілліч — кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної теорії та права Донбаської національної академії будівництва і архітектури.

Панжар Михаил Ильич — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории и права Донбасской национальной академии строительства и архитектуры.

Panzhar Mychayilo Illich — Ph.D., Economics, an Associated Professor of the Department of Economical Theory and Right of the Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture.