



ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

В. Г. Сєвка^a, Н. Б. Палига^b

^a *Інститут економіки промисловості НАН України,
вул. Університетська, 77, м. Донецьк, Україна, 83000.*

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

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Отримана 3 лютого 2011, прийнята 25 лютого 2011.

Анотація. В статті на основі дослідження факторів, що впливають на забезпеченість населення Донецької області житлом, здійснено прогноз потреби у введенні нового житла по містах та районах області, в яких забезпеченість нижча за нормативну. Здійснено порівняння нормативів забезпеченості житлом населення в Україні, європейських країнах, по окремих містах та районах Донецької області, на основі чого внесені пропозиції щодо перегляду методики визначення нормативів. Проведений аналіз дозволив створити карту відхилень від нормативу забезпеченості загальною житловою площею населення міст та районів Донецької області. З метою встановлення потенціалу житлового будівництва по містах та районах Донецької області здійснено їх групування за ознакою ідентичності проблем у сфері житлового забезпечення. На основі критичного аналізу позицій проекту Житлового кодексу України визначені переваги та недоліки в житловій політиці держави, що будуть мати суттєвий вплив на розвиток житлового будівництва та житлової забезпеченості. Запропоновані підходи до ув'язування генеральних планів розвитку міст та районів з прогнозними показниками житлового забезпечення по містах і районах Донецької області; визначені заходи щодо удосконалення механізмів державного регулювання житлового будівництва, реконструкції житлових будинків існуючої забудови в містах та районах області, підвищення рівня забезпеченості населення житлом на регіональному рівні.

Ключові слова: житлове будівництво, забезпеченість житлом, норматив забезпеченості житлом, реконструкція житла, державне регулювання житлового будівництва.

ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

В. Г. Сєвка^a, Н. Б. Палига^b

^a *Інститут економіки промисловості НАН України,
ул. Университетская, 77, г. Донецк, Украина, 83000.*

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

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Получена 3 февраля 2011, принята 25 февраля 2011.

Аннотация. В статье на основе исследования факторов, влияющих на обеспеченность жильем населения Донецкой области, осуществлен прогноз потребности во введении нового жилья по городам и районам области, в которых обеспеченность ниже нормативной. Осуществлено сравнение нормативов обеспеченности жильем населения в Украине, по отдельным городам и районам Донецкой области, европейских странах, на основе чего внесены предложения по пересмотру методики определения таких нормативов. Проведенный анализ позволил создать карту отклонений от норматива обеспеченности общей жилой площадью населения городов и районов Донецкой области. С целью установления потенциала жилищного строительства в городах и районах Донецкой области осуществлена

их групування по признаку ідентичності проблем в сфері житлового забезпечення. На основі критичного аналізу проекту Житлового кодексу України визначені переваги та недоліки в житловій політиці держави, які будуть суттєво впливати на розвиток житлового будівництва та житлової забезпеченості населення. Представлено підходи до узгодження генеральних планів розвитку міст та районів з прогнозними показателями житлового забезпечення в містах та районах Донецької області, визначені заходи щодо вдосконалення механізмів державного регулювання житлового будівництва, реконструкції житлових будівель існуючої забудови в містах та районах області, підвищення рівня забезпеченості населення житлом на регіональному рівні.

Ключові слова: житлове будівництво, забезпеченість житлом, норматив забезпеченості житлом, реконструкція житла, державне регулювання житлового будівництва.

PROBLEMS OF HOUSING THE DONETSK REGION

Sevka Victoriya ^a, Paliga Nadiya ^b

^a Institute of Economics of Industrial NSA Ukraine,
77, Universitetskaya Str., Donetsk, Ukraine, 83000.

^b Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.

Received 3 February 2011; accepted 25 February 2011.

Abstract. The article based on a study of factors affecting the provision of housing for the population of Donetsk region, carried out the forecast demand in the introduction of new housing in towns and districts in which the security below the normative. Carried out a comparison of standards of housing people in Ukraine, and in some towns and districts of the Donetsk region, European countries, on what basis, proposals to revise the methodology for determining such standards. This analysis allowed to create a map of deviations from the standard supply total living area of cities and districts of Donetsk region. In order to establish the capacity of housing in cities and districts of Donetsk region carried out their group on the basis of identity problems in the housing. Based on a critical analysis of the draft of the Housing Code of the advantages and disadvantages in the housing policy of the state, which will significantly affect the development of housing construction and housing and population. Approaches to linking master plans for cities and regions with predicted performance housing in towns and districts of Donetsk region, identifies measures to improve the mechanisms of state regulation of housing construction, renovation of existing residential building in the cities and districts of the region, increasing housing provision at the regional level.

Keywords: housing, housing, standard of housing, reconstruction of housing, government regulation of housing construction.

Актуальність теми

Житловий фонд регіону представляє сукупність житлових приміщень різних форм власності, що складаються з житлових та спеціальних будинків, квартир, службових житлових приміщень і інших житлових приміщень в будівлях, які придатні для проживання. До спеціальних будинків відносять гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку і інвалідів, інтернати при школах і школи-інтернати. Загальна площа житлових приміщень

враховує площу житлових кімнат, підсобних приміщень (кухні, ванні кімнати, санвузли, квартирний коридор, прихожа, вбудовані квартирні кладовки та шафи), літніх приміщень до яких застосовуються такі знижувальні коефіцієнти: 0,3 – для балконів і терас, 0,5 – для лоджій, 0,8 – для застлених балконів, 1,0 – для веранд, застлених лоджій та холодних комор.

Оскільки забезпеченість житловою площею визначається шляхом зіставлення загальної житлової площі та кількості жителів, то вини-

кає диспропорція у категоріях «створений житловий фонд» і «введено житлової площі». Доцільно визначати житловий фонд без спеціальних будинків, а їх облік вести за категорією «спеціальний житловий фонд». Таке розмежування дозволить розраховувати забезпеченість житловою площею окремих категорій населення, наприклад: молоді, малозабезпечених, інших соціально незахищених верств населення. На перевагу такого розмежування можна також навести той факт, що у спеціальних будинках зазвичай значні у розмірах балкони, веранди, лоджії, коридори та прихожі, які також належать до площі житлових приміщень. Натомість кількість приміщень, придатних для мешкання, значно буде знижена. Таким чином, спотворюється середнє значення забезпеченості населення житлом, яке не відображає реальної ситуації. Це підкреслює необхідність окремих досліджень щодо урахування забезпеченості населення житлом.

Основна частина

Безперечно позитивним кроком на шляху урегулювання нормативного забезпечення житлових відносин в Україні можна вважати прийняття Житлового кодексу. За змістом цей документ присвячений визначенню основних засад державної житлової політики; суб'єктів, об'єктів та прав власності на житло, прав та обов'язків власників житла; питанням формування і призначення житлового фонду, його обслуговування і утримання; визначенню повноважень учасників житлового процесу в Україні від Верховної Ради до окремого мешканця; веденню житлового обліку та управління житлом і житловим фондом. Концептуальні зміни у Житловому кодексі призначені по новому визначати правові засади регулювання відносин у житловій сфері, що буде мати суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток окремих міст та держави, якість житлових умов мешканців та, відповідно, якість життя.

З прийняттям Житлового кодексу підвищиться відповідальність власників житла за утримання та експлуатацію своєї власності, запроваджуватимуться різноманітні механізми управління житлом та отримання житлово-комунальних послуг, що безумовно сприятиме демонополізації та формуванню конкурентно-

го середовища на ринку житлово-комунальних послуг і має призвести до підвищення якості та обсягу наданих послуг. Як позитивний факт Житлового кодексу варто відмітити законодавче закріплення повноважень органів місцевого самоврядування щодо вжиття заходів із енергозбереження та збереження житлового фонду і виділення власникам (співвласникам), виконавцям послуг з управління житлом, об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим кооперативам і товариствам власників житла бюджетних коштів для проведення першого після приватизації капітального ремонту та здійснення енергозберігаючих заходів відповідно до законодавства. Разом з тим, вважаємо за доцільне повноваження місцевих органів змінити на обов'язок та додати «у разі наявності фінансових та інших ресурсів за державними, регіональними і місцевими цільовими програмами».

Кодексом поширений перелік осіб, що можуть претендувати на житловий облік, зокрема: особи забезпечені житлом нижче норми, діти-сироти, безпритульні, хворі на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, дві та більше сімей в одній кімнаті, особи різної статі у одній кімнаті старші за дев'ять років (крім подружжя) (хоча цей пункт перечить ст. 21, адже набувають права на житловий облік лише з 18 років), ті хто винаймають житло і живуть у гуртожитках та інші при обов'язковій умові відсутності житла. Поряд з тим, механізм отримання житла зовсім звужений, тому через що за два-три роки будемо мати чергу по містах, що у десятки разів перевищує можливість надати земельну ділянку або кредит під будову або придбання житла.

Дослідження забезпеченості населення житлом варто здійснювати з відповідним встановленням динаміки чисельності наявного населення у віці від 18 років (згідно ст. 32 Житлового Кодексу вказано вік, що передбачає настання права на одержання житла, для неповнолітніх за згодою батьків він може наставати з 15 років). Динаміка забезпеченості населення житлом представлена на рис. 1.

Зазначимо, що міській місцевості забезпеченість загальною та житловою площею ще нижча, так в 2009 р. – загальна становила 22,2, а житлова – 14,2; у сільській місцевості відповідно 24,7 та 16,0 м² на одну особу. Разом з тим,

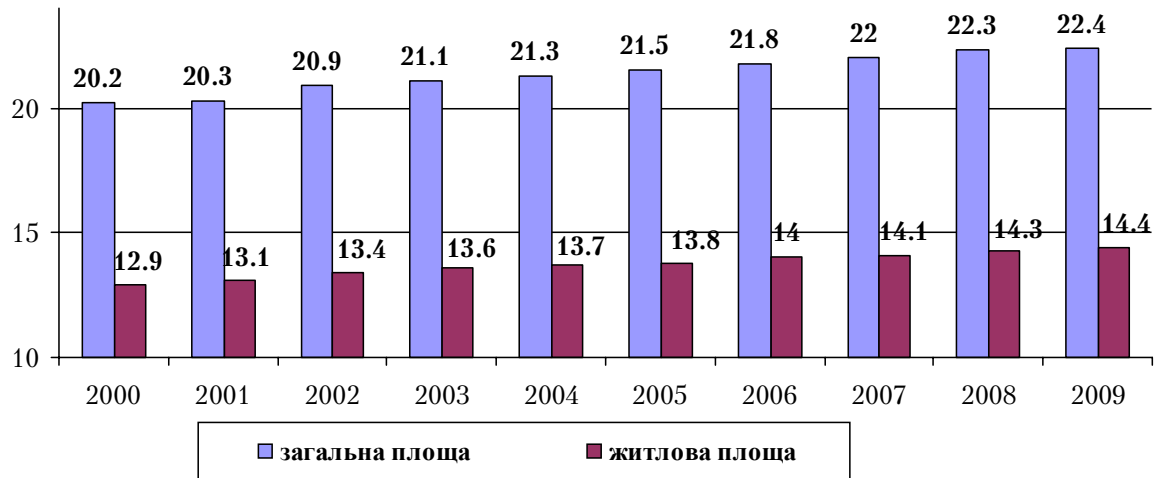


Рисунок 1. Забезпеченість населення Донецької області житлом, м² на одну особу.

динаміка наявного населення, введеної житлової площі та забезпеченості житлом однієї особи вказує на інші пропорції (рис. 2).

Значне коливання введеної житлової площі по роках на динаміці забезпеченості населення житлом відбивається не значно. Так, зростання введеної житлової площі в 2006 році на 22,4 відсоткових пункти порівняно з минулим роком, призвело до зростання забезпеченості житлом лише 0,5 пункти, причому варто врахувати те, що населення знизилася лише на 1 відсотковий пункт.

Навпаки, значне зниження у 2009 році порівно з 2008 роком введеної житлової площі на

78,4 відсоткових пункти, відбувалося на тлі зростання населення на 0,1 пункти та зниження забезпеченості житлом на 0,9 відсоткових пункти.

Такі диспропорції як найкраще відображають недоліки у державній житловій політиці, переважно у створенні соціального та доступного житла. Можна стверджувати, що житло, яке вводиться в експлуатацію, не завжди є реалізованим, а цільові групи майбутніх мешканців ніяк не пов'язані із вирішенням питань соціальної політики держави.

Існуючі з 1983 року нормативи житлової площі на одну особу у розмірі 21 м² [1, ст. 66],

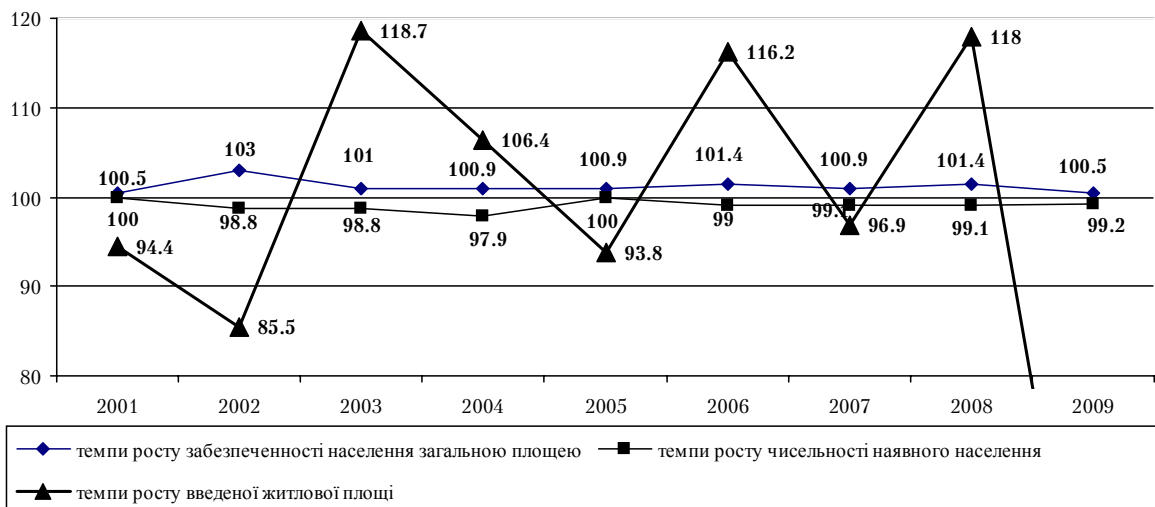


Рисунок 2. Зіставлення темпів росту чисельності населення, введеної житлової площі та забезпеченості житлом, %.

дозволяють порівняти реальну величину з нормативною, але варто зазначити, що у європейських країнах такий показник у 2–3 рази вищий за український. Нині у європейських країнах на кожного жителя в середньому припадає 30–45 м² житла (а в США – 64 м²), житловий фонд становить від 20 до 45 % усього відтвореного національного багатства. Крім того, житлове будівництво забезпечує 12 % усіх робочих місць. В Україні ж рівень забезпечення населення житлом з 1990 року збільшився лише на 4,8 м² та склав у 2008 – 22,3 м² на одного мешканця, а в 2009 – 22,4 м².

Різняться забезпеченість житлом населення за окремими містами та районами Донецької області (табл. 1).

Незважаючи на від'ємну та позитивну динаміку по роках, за останні десять років по всіх містах та районах Донецької області відмічається приріст забезпеченості населення житлом за загальною площею на одну особу.

З метою подальшого дослідження проблем у сфері забезпеченості житлом, а також виявлення пріоритетів у житловому будівництві за містами та районами Донецької області запропоновано здійснити групування населених пунктів у такий спосіб:

- група населених пунктів з негативним приростом забезпеченості житлом;
- група з коефіцієнтом приросту забезпеченості житлом від 0 до 0,5 (це міста Докучаєвськ, Макіївка, Ясинувата).
- група з коефіцієнтом приросту забезпеченості житлом від 0,51 до 1,00 (це міста Авдіївка, Горлівка, Дмитров, Добропілля, Дружківка, Кіровське, Красноармійськ, Маріуполь, Слов'янськ та райони Волноваський, Костянтинівський, Красноармійський, Мар'їнський, Олександрівський).
- група з коефіцієнтом приросту забезпеченості житлом від 1,01 до 1,50 (це міста Донецьк, Артемівськ, Дзержинськ, Жданівка, Краматорськ, Харцизьк, Торез та райони Артемівський, Великоновосілківський, Володарський).
- група з коефіцієнтом приросту забезпеченості житлом від 1,51 до 2,00 (це міста Вугледар, Єнакієве, Костянтинівка, Новоградівка, Селидове та райони Новоазовський, Старобешівський, Тельманівський).

– група з коефіцієнтом приросту забезпеченості житлом понад 2 (це міста Дебальцеве, Красний Лиман, Сніжне, Шахтарськ та райони Амросіївський, Добропільський, Першотравневий, Слов'янський, Шахтарський, Ясинуватський).

Такий розподіл є доцільним для подальшого визначення проблем житлового будівництва та його потенціалу на певній території.

Використовуючи динаміку забезпеченості житлом складено карту відхилення від нормативів та потенціалу зростання забезпеченості міст та районів житлом. Маючи норматив, що визначений Житловим кодексом і ст. 3 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» в розмірі 21 м² на одну особу та додатково 10 м² на сім'ю загальної площі. Можна прослідити динаміку відхилення реальних показників від нормативних за містами та районами Донецької області (табл. 2).

На основі складеної карти встановлено, що міста Донецьк, Дмитров, Добропілля, Докучаєвськ, Кіровське, Красноармійськ, Макіївка, Маріуполь, Харцизьк протягом останніх десяти років мають забезпеченість житлом на одну особу нижчу за нормативну. Разом з тим, такі міста як Донецьк та Харцизьк збільшили забезпеченість житлом майже у 1,5 рази, але вона так і не досягла норми. Інші міста із забезпеченістю житлом менше норми належить до двох груп із середнім приростом забезпеченості від 0 до 1. Це свідчить про ідентичність їх проблем у сфері житлової політики і житлового будівництва.

В якості узагальнення дослідження відповідності житлової забезпеченості, введення житла та динаміки населення представлена таблиця 3.

Низьким залишається обладнання житла інженерними комунікаціями, так від загальної площі воно складає: водопровідними мережами – 57,8 %, каналізацією – 55,6 %, центральним опаленням – 59,6 %, газом – 83,1 %, гарячим водопостачанням – 41,3 %, ванними – 52,4 %, напільними електроплитами – 3,6 %. Близько 1 % від загального житлового фонду становить ветхе та аварійне житло (5,4 млн. м²), в ньому мешкає 226,9 тис. осіб [3, с. 8–10].

На основі розрахунку необхідної суми введення загальної площі житла по містах, що не

Таблиця 1. Зміна приросту забезпеченості населення міст та районів Донецької області житлом, %.

Міста та райони	за загальною площею на 1 особу									Сер. приріст за 10 років
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Донецьк	2,19	2,14	1,57	1,03	1,02	0,51	1,51	1,98	0,97	1,43
Авдіївка	1,98	0,49	2,42	0,47	0,00	0,47	0,47	1,40	0,46	0,90
Артемівськ	5,05	0,00	2,62	0,00	0,43	0,00	0,85	0,42	0,42	1,09
Вугледар	0,00	3,00	1,94	1,90	0,93	1,85	1,82	0,89	1,33	1,52
Горлівка	-0,43	2,14	1,26	1,24	0,41	0,41	1,21	0,00	0,40	0,74
Дебальцеве	1,44	17,06	2,43	-7,51	0,85	1,27	1,67	2,88	1,20	2,37
Дзержинськ	-5,08	2,67	2,08	2,04	1,50	1,48	2,91	0,94	0,93	1,05
Димитров	4,32	0,00	0,52	0,52	0,51	-0,51	1,03	0,00	1,02	0,82
Добропілля	0,00	0,54	2,15	1,58	1,55	1,53	0,50	1,00	-0,50	0,93
Докучаєвськ	0,54	1,08	-0,53	-1,08	0,00	0,00	1,09	1,08	0,53	0,30
Дружківка	3,38	0,93	0,46	0,46	0,46	0,91	-0,45	0,00	0,91	0,79
Єнакієве	1,37	2,25	2,20	2,16	2,11	2,07	2,43	1,58	1,56	1,97
Жданівка	-4,69	6,40	10,19	0,42	1,67	0,41	-3,28	1,27	0,00	1,38
Кіровське	-1,12	2,27	1,11	0,00	1,10	0,54	1,08	0,53	1,06	0,73
Костянтинівка	-0,89	2,25	2,20	2,59	2,52	2,46	2,00	1,57	1,16	1,76
Краматорськ	-1,83	5,12	0,88	2,19	1,72	0,84	0,84	1,66	0,00	1,27
Красний Лиман	-2,92	3,86	2,89	3,21	3,50	3,01	3,65	3,17	1,71	2,45
Красноармійськ	-4,30	6,74	6,32	0,99	-2,94	0,00	0,51	-2,51	0,00	0,53
Макіївка	-6,91	2,29	0,56	1,11	1,10	1,63	1,60	1,05	1,04	0,39
Маріуполь	-4,71	4,40	1,58	0,00	0,52	1,03	0,51	1,52	1,00	0,65
Новгородівка	6,64	1,78	2,18	0,85	0,85	1,26	0,41	1,24	0,82	1,78
Селидове	3,20	2,65	2,59	4,20	-0,40	0,81	1,20	0,00	0,79	1,67
Слов'янськ	-1,91	5,37	1,85	0,00	0,00	0,00	-0,45	0,46	0,45	0,64
Сніжне	29,72	1,45	-17,56	1,30	1,72	1,69	1,24	0,82	0,81	2,36
Торез	-6,91	2,97	3,85	1,85	1,82	1,34	3,52	1,28	1,26	1,22
Харцизьк	4,37	2,09	0,51	2,55	-0,50	1,00	0,50	0,00	0,49	1,22
Шахтарськ	2,83	5,96	1,73	1,70	1,67	1,23	1,22	2,01	0,79	2,13
Яснувата	-3,23	3,33	-0,92	0,00	-0,47	0,47	0,47	0,93	0,46	0,12
Амросіївський	12,32	8,44	1,56	2,30	1,87	2,21	1,80	2,12	1,38	3,78
Артемівський	-5,68	5,56	1,75	2,59	2,52	1,23	1,62	1,20	0,79	1,29
Великоновосілівський	-0,87	3,08	2,56	1,25	1,65	1,62	1,99	1,95	-1,15	1,34
Волновахський	1,80	0,44	1,32	-6,52	6,05	0,88	0,87	0,86	0,85	0,73
Володарський	4,85	0,46	1,84	0,90	1,35	0,44	2,20	0,00	0,43	1,39
Добропільський	3,76	1,04	3,08	1,99	3,41	2,36	0,46	3,21	2,67	2,44
Костянтинівський	-2,97	3,49	2,95	2,05	2,41	2,35	-1,92	-0,39	0,00	0,89
Красноармійський	-0,49	4,46	0,47	-0,47	-0,95	-0,96	2,42	1,42	1,40	0,81
Мар'їнський	-2,64	4,07	-1,30	3,52	0,43	2,54	1,65	0,41	0,00	0,96
Новоазовський	6,83	-0,46	-5,96	7,80	4,07	1,30	0,43	1,28	0,84	1,79
Олександрівський	-3,00	1,55	1,52	1,50	0,99	1,95	0,96	0,95	0,94	0,82
Першотравневий	5,14	1,78	-6,55	10,28	6,78	3,57	3,45	1,85	1,82	3,12
Слов'янський	0,98	2,42	-3,30	5,85	4,15	3,54	1,28	3,38	1,22	2,17
Старобешівський	-9,13	25,11	-12,04	8,71	3,44	1,48	3,27	-7,75	0,76	1,54
Тельманівський	1,02	1,01	-2,00	11,22	3,21	1,33	0,00	1,75	0,00	1,95
Шахтарський	5,91	1,86	-7,31	11,33	4,42	1,69	2,08	-0,41	1,64	2,36
Ясинуватський	11,96	-1,71	8,26	2,81	-1,95	2,39	-3,50	0,81	0,00	2,12
Разом по області	0,50	2,96	0,96	0,95	0,94	1,40	0,92	1,36	0,45	1,16

відповідають нормативу житлового забезпечення встановлено, що у 2010 році по таких містах існуючі обсяги введення житла варто збільшити на 2 722 м², це доцільно передбачити генеральними планами розвитку міст та районів. Доцільним також є запровадження і реалізація

програм використання незавершеного житлового будівництва, що значно підвищить показники забезпеченості житлом та може бути застосоване для створення соціального житла.

На жаль, в проєкті Житлового кодексу залишається певна невизначеність щодо соціального

Таблиця 2. Карта відхилень від нормативу забезпеченості загальною житловою площею населення міст та районів Донецької області, %.

Міста та райони	відхилення від нормативу, % *									
	(«+» - не досягнення нормативу, «-» - перевищення нормативу)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Донецьк	2,7	2,3	1,9	1,6	1,4	1,2	1,1	0,8	0,4	0,2
Авдіївка	0,8	0,4	0,3	-0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,5	-0,8	-0,9
Артемівськ	-0,8	-1,9	-1,9	-2,5	-2,5	-2,6	-2,6	-2,8	-2,9	-3
Вугледар	1	1	0,4	0	-0,4	-0,6	-1	-1,4	-1,6	-1,9
Горлівка	-2,5	-2,4	-2,9	-3,2	-3,5	-3,6	-3,7	-4	-4	-4,1
Дебальцеве	0,2	-0,1	-3,7	-4,3	-2,4	-2,6	-2,9	-3,3	-4	-4,3
Дзержинськ	1,3	2,3	1,8	1,4	1	0,7	0,4	-0,2	-0,4	-0,6
Димитров	2,5	1,7	1,7	1,6	1,5	1,4	1,5	1,3	1,3	1,1
Добропілля	2,5	2,5	2,4	2	1,7	1,4	1,1	1	0,8	0,9
Докучаєвськ	2,6	2,5	2,3	2,4	2,6	2,6	2,6	2,4	2,2	2,1
Дружківка	0,3	-0,4	-0,6	-0,7	-0,8	-0,9	-1,1	-1	-1	-1,2
Єнакієве	-0,9	-1,2	-1,7	-2,2	-2,7	-3,2	-3,7	-4,3	-4,7	-5,1
Жданівка	-0,3	0,7	-0,6	-2,8	-2,9	-3,3	-3,4	-2,6	-2,9	-2,9
Кіровське	3,2	3,4	3	2,8	2,8	2,6	2,5	2,3	2,2	2
Костянтинівка	-1,4	-1,2	-1,7	-2,2	-2,8	-3,4	-4	-4,5	-4,9	-5,2
Краматорськ	-0,9	-0,5	-1,6	-1,8	-2,3	-2,7	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5
Красний Лиман	-3	-2,3	-3,2	-3,9	-4,7	-5,6	-6,4	-7,4	-8,3	-8,8
Красноармійськ	2,4	3,2	2	0,8	0,6	1,2	1,2	1,1	1,6	1,6
Макіївка	2,2	3,5	3,1	3	2,8	2,6	2,3	2	1,8	1,6
Маріуполь	1,9	2,8	2	1,7	1,7	1,6	1,4	1,3	1	0,8
Новгородівка	-0,1	-1,5	-1,9	-2,4	-2,6	-2,8	-3,1	-3,2	-3,5	-3,7
Селидове	-0,9	-1,6	-2,2	-2,8	-3,8	-3,7	-3,9	-4,2	-4,2	-4,4
Слов'янськ	0,1	0,5	-0,6	-1	-1	-1	-1	-0,9	-1	-1,1
Сніжне	-0,2	-6,5	-6,9	-2	-2,3	-2,7	-3,1	-3,4	-3,6	-3,8
Торез	-0,7	0,8	0,2	-0,6	-1	-1,4	-1,7	-2,5	-2,8	-3,1
Харцизьк	2,7	1,9	1,5	1,4	0,9	1	0,8	0,7	0,7	0,6
Шахтарськ	-0,2	-0,8	-2,1	-2,5	-2,9	-3,3	-3,6	-3,9	-4,4	-4,6
Яснувата	-0,7	0	-0,7	-0,5	-0,5	-0,4	-0,5	-0,6	-0,8	-0,9
Амросіївський	-0,1	-2,7	-4,7	-5,1	-5,7	-6,2	-6,8	-7,3	-7,9	-8,3
Артемівський	-1,9	-0,6	-1,8	-2,2	-2,8	-3,4	-3,7	-4,1	-4,4	-4,6
Великоновосілівський	-1,9	-1,7	-2,4	-3	-3,3	-3,7	-4,1	-4,6	-5,1	-4,8
Волноваський	-1,2	-1,6	-1,7	-2	-0,5	-1,8	-2	-2,2	-2,4	-2,6
Володарський	0,4	-0,6	-0,7	-1,1	-1,3	-1,6	-1,7	-2,2	-2,2	-2,3
Добропільський	2,4	1,7	1,5	0,9	0,5	-0,2	-0,7	-0,8	-1,5	-2,1
Костянтинівський	-2,6	-1,9	-2,7	-3,4	-3,9	-4,5	-5,1	-4,6	-4,5	-4,5
Красноармійський	0,7	0,8	-0,1	-0,2	-0,1	0,1	0,3	-0,2	-0,5	-0,8
Мар'їнський	-1,7	-1,1	-2	-1,7	-2,5	-2,6	-3,2	-3,6	-3,7	-3,7
Новоазовський	0,5	-0,9	-0,8	0,5	-1,1	-2	-2,3	-2,4	-2,7	-2,9
Олександрівський	1	1,6	1,3	1	0,7	0,5	0,1	-0,1	-0,3	-0,5
Першотравневий	-0,4	-1,5	-1,9	-0,4	-2,6	-4,2	-5,1	-6	-6,5	-7
Слов'янський	0,5	0,3	-0,2	0,5	-0,7	-1,6	-2,4	-2,7	-3,5	-3,8
Старобешівський	-3,1	-0,9	-6,4	-3,1	-5,2	-6,1	-6,5	-7,4	-5,2	-5,4
Тельманівський	1,4	1,2	1	1,4	-0,8	-1,5	-1,8	-1,8	-2,2	-2,2
Шахтарський	0,7	-0,5	-0,9	0,7	-1,6	-2,6	-3	-3,5	-3,4	-3,8
Ясинуватський	0,1	-2,4	-2	-3,9	-4,6	-4,1	-4,7	-3,8	-4	-4
Разом по області	0,8	0,7	0,1	-0,1	-0,3	-0,5	-0,8	-1	-1,3	-1,4

* використано норматив 21 м² на 1 особу без врахування додаткових 10 м² на 1 сім'ю.

Таблиця 3. Зіставлення середнього приросту забезпеченості житлом, чисельності населення та введеної житлової площі.

Міста та райони	Сер. приріст забезпеченості житлом 1 особи за 10 років	Сер. приріст постійного населення за 10 років	Сер. приріст введення житлової площі за 10 років
Донецьк	1,43	-0,65	14,65
Авдіївка	0,90	-0,42	-12,20
Артемівськ	1,09	-0,60	11,92
Вугледар	1,52	-0,78	29,48
Горлівка	0,74	-1,08	-13,10
Дебальцеве	2,37	-1,21	-2,35
Дзержинськ	1,05	-1,38	41,51
Димитров	0,82	-0,75	-49,20
Добропілля	0,93	-1,00	140,52
Докучаєвськ	0,30	0,00	2751,04
Дружківка	0,79	-0,63	-37,86
Єнакієве	1,97	-1,85	-23,69
Жданівка	1,38	-0,75	61,86
Кіровське	0,73	-0,60	-33,07
Костянтинівка	1,76	-1,93	5,12
Краматорськ	1,27	-0,71	-43,28
Красний Лиман	2,45	-2,82	-31,39
Красноармійськ	0,53	-0,51	-15,04
Макіївка	0,39	-0,82	-44,15
Маріуполь	0,65	-0,55	13,43
Новоградівка	1,78	-0,92	0,00
Селидове	1,67	-0,80	-19,06
Слов'янськ	0,64	-0,42	-25,60
Сніжне	2,36	-1,17	10,51
Торез	1,22	-1,36	-5,26
Харцизьк	1,22	-0,67	-35,22
Шахтарськ	2,13	-1,33	-19,38
Яснувата	0,12	-0,49	-19,22
Амросіївський	3,78	-1,77	-25,34
Артемівський	1,29	-1,34	-16,64
Великоновосілівський	1,34	-1,56	-17,19
Волновахський	0,73	-0,80	36,02
Володарський	1,39	-0,17	-3,44
Добропільський	2,44	-2,15	-40,66
Костянтинівський	0,89	0,01	-27,22
Красноармійський	0,81	-1,38	-8,53
Мар'їнський	0,96	-0,47	348,64
Новоазовський	1,79	-0,60	34,02
Олександрівський	0,82	-1,41	-13,59
Першотравневий	3,12	-0,45	-40,05
Слов'янський	2,17	-1,25	-26,91
Старобешівський	1,54	-0,76	-8,76
Тельманівський	1,95	-1,48	20,47
Шахтарський	2,36	-1,58	-24,34
Ясинуватський	2,12	-0,52	1,39
Разом по області	1,16	-0,86	-7,33

стандарту житлової забезпеченості громадян. Так, для приватизації житла застосовується санітарна норма 21 м² загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 м² на сім'ю (ст. 118), а для надання житла з державного та комунального житлового фондів загального призначення застосовується норма житлової площі в розмірі 13,65 м² на особу, але не більше норми загальної площі в розмірі 21 м² на особу та додатково 10 м² на сім'ю (ст. 72). Норма прийняття на житловий облік встановлюється органом місцевого самоврядування (частина 1 ст. 22) і вона не може бути меншою за санітарну норму житлового приміщення для однієї особи, що визначається центральним органом виконавчої влади у сфері здоров'я. Застосування кількох норм, які встановлюються різними суб'єктами житлових відносин та органами влади, потребує обґрунтування та розробки єдиного державного соціального стандарту житлової забезпеченості.

На квартирному обліку в Донецькій області в 2009 р. залишаються 84,3 тис. сімей, лише 2,1 % з них покращили свої житлові умови (рис. 3).

Нажаль, скорочення квартирної черги залежить переважно не від зростання кількості осіб, що отримали квартири, а від негативних соціальних факторів, що пов'язані із скороченням працівників через банкрутство підприємств або їх звільнення та самостійне вирішення проблеми забезпеченості житлом.

Щорічно квартири отримували 2–3 % на рік протягом останніх 10-ти років, а скорочення квартирної черги з 2000 по 2010 р. відбулося аж на 45,2 %. Значною є частка сімей, що очікують квартиру 10 і більше років в області – 68 % за 2009 р. [2, с. 3–11].



З метою «позбавитися» квартирної черги на підставі ст. 20 визначаються такі заходи: на рівні держави – кредитування та підтримка (без пояснень) будівництва і придбання житла, приватизація; на місцевому рівні – передача земельних ділянок під будівництво (комунальне житло, що повернулося у власність через визнання безхазайним тепер буде використовуватися лише для соціального житла); а отримати квартиру можна лише у разі її представлення підприємствами та організаціями своїм працівникам, які при цьому стоять на житловому обліку. Таким чином, механізм отримання житла для осіб, що знаходяться на житловому обліку сьогодні, зводиться до кредитування та отримання землі під будівництво.

Не обґрунтовано норми щодо примусового відселення мешканців будинків (у тому числі власників квартир) у разі виникнення «суспільної необхідності» використання земельної ділянки, на якій знаходиться ця споруда, а також примусового відчуження житла для покриття будь-яких боргів його власника. Відсутність чіткого та зрозумілого визначення понять та вимог у нормативному документі може створювати передумови для зловживань з боку майже усіх суб'єктів житлових відносин.

Правова норма пункту 2 ст. 19 ставить під сумнів розвиток конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, адже «забезпечення управління комунальним житловим фондом, визначення або участь у визначенні в установленому законодавством порядку виконавця житлово-комунальних послуг у такому житловому фонді, визначення виконавця послуг з управління житлом, організація належного обслуговування і ремонту житлового фонду, благоустрою та утримання прибудинкових територій» відноситься не



Рисунок 3. Квартирна черга та поліпшення житлових умов населення Донецької області, одиниць.

до прав власників (співвласників) житлових будинків, а до повноважень органів місцевого самоврядування у житловій сфері.

Досвід призначення або вибору за конкурсом керуючих компаній органами місцевого самоврядування та передання їм на баланс комунального житлового фонду, в багатьох містах України є негативним. Такий підхід у силу організаційних неузгодженостей знову призведе до формування із керуючих компаній та ОСББ організацій, що подібні ЖЕКам з обмеженою відповідальністю за якість наданих послуг.

Висновки

Таким чином, лише уява про різні аспекти потенціалу житлового будівництва та визначення впливу різних факторів на забезпеченість житлом по містах і районах, дозволять обирати дійові механізми державної політики підтримки і регулювання житлового будівництва в Україні. На основі здійсненого аналізу пропонується до заходів з регулювання віднести такі:

- збільшення обсягів будівництва житла у сільській місцевості з використанням механізму залучення коштів індивідуальних забудовників;
- запровадження і реалізація програм реконструкції житлових будинків існуючої забудови в містах та районах області через застосування муніципального кредитування під гарантію держави на зворотній основі;
- підвищення рівня забезпеченості населення житлом на особу шляхом запровадження програм «Соціальне житло» і «Доступне житло» на регіональному рівні;
- будівництво соціального житла для визначених категорій громадян шляхом добудови незавершених об'єктів по містах та районах області.

Використання перелічених заходів дозволить поліпшити житлові умови громадянам України, скоротити термін перебування громадян на квартирному обліку, збільшити кількість робочих місць у сфері будівництва та на підприємствах будівельної індустрії і промисловості будівельних матеріалів.

Література

1. Житловий кодекс Української РСР : Кодекс : № 5464-Х від 30.06.1983 р. (із змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10>.
2. Об уровне жизни населения Донецкой области в I полугодии 2010 г. / Главное управление статистики в Донецкой области. – 2010. – 15 с.
3. Житловий фонд Донецької області : статистичний збірник / Головне управління статистики у Донецькій області. – Донецьк, 2010. – 111 с.
4. Булгаков, С. Н. Окупаемая реконструкция пятиэтажной жилой застройки / С. Н. Булгаков, И. В. Рыбалко // Прораб. – 2006. – № 5. – С. 12–14.
5. Булгаков, С. Н. Реконструкция жилых домов первых массовых серий и малоэтажной жилой застройки / С. Н. Булгаков. – М. : Глобус, 2001. – 248 с.
6. Кравчуновська, Т. С. До питання комплексної реконструкції кварталів / Т. С. Кравчуновська // Строительство, материаловедение, машиностроение : сб. науч. тр. Вып. 50. – Днепропетровск : ПГАСА, 2009. – С. 269–274.
7. Жовтянський, В. Енергозбереження: більш ніж клондайк для економіки України, або ціна перерваної культурної традиції / В. Жовтянський // Дзеркало тижня. – 2006. – № 22(601). – С. 77–86.
8. Мельничук, І. В. Про напрями енергозбереження у житловому фонді / І. В. Мельничук // Економічний простір. – 2008. – № 12/2. – С. 164–170.
9. Млодецкий, В. Р. Управленческая реализуемость строительных проектов / В. Р. Млодецкий. – Днепропетровск : Наука і освіта, 2005. – 261 с.
10. Шутенко, Л. М. Міський житловий фонд: життєвий цикл і радіаційна безпека / Л. М. Шутенко. – К. : Техніка, 2002. – 251 с.

Севка Вікторія Генадіївна – кандидат економічних наук, доцент, докторант Інституту економіки промисловості НАН України. Науковий напрямок: економіка будівництва.

Палига Надія Броніславівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємства Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрямок: економіка будівництва.

Севка Виктория Геннадиевна – кандидат экономических наук, доцент, докторант Института промышленности НАН Украины. Научное направление: экономика строительства.

Палига Надежда Бронеславовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: экономика строительства.

Sevka Victoriya – a Ph. D. (Economics), an Assistant Professor, Ph. D. degree of the Institute of Economics of Industrial NSA Ukraine. Research interests: economy of construction.

Paliga Nadiya – a Ph. D. (Economics), an Assistant Professor of the Business Economics Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: economy of construction.

