

курентних переваг, обмежень, загроз і проблем розвитку кожного регіону визначаються першочергові пріоритетні завдання його розвитку, скоординовані дії центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, спрямовані на реалізацію визначених завдань.

Стратегічний план регіонального розвитку відповідно до згаданих Методичних рекомендацій повинен включати:

- вступ з коротким обґрунтуванням мети та підстав для розробленого документа;
- описово-аналітичну частину – детально викладений із географічним, історичним, демографічним, економічним, соціальними характеристиками документ, у якому здійснений аналіз та визначена оцінка фактичного стану розвитку регіону;
- бачення майбутнього – відображення (узагальнення) уявлень про краще майбутнє розвитку регіону та життя його населення, місію регіону;
- характеристику конкурентних переваг та обмежень перспективного розвитку регіону (SWOT-аналіз);
- стратегічні цілі (напрями) та поетапні плани дій – сукупність стратегічних цілей і поетапних планів дій щодо досягнення всіх стратегічних та оперативних цілей із детальним описом заходів, термінів виконання, відповідних виконавців, джерел фінансування;
- механізми реалізації стратегічного плану;
- список учасників розробки стратегічного плану з посиланням на розділ, який вони розробили.

#### IV. Висновки

Очевидним є те, що нормативно-правова база місцевого стратегічного планування на сьогодні перебуває на стадії формування, і в подальшому можна очікувати появу ряду нових документів і методичних розробок. Так, у Міністерстві економіки та з питань європейської інтеграції України на сьогодні розроблені Методичні рекомендації щодо формування стратегії соціально-економіч-

ного розвитку адміністративно-територіальної одиниці. Ці Методичні рекомендації мають встановити порядок та основні методичні засади розробки виконавчими органами сільських, селищних, міських рад стратегій соціально-економічного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць [8, с. 67–68].

#### Література

1. Варда Я. Острови надій: розробка стратегій локального розвитку / Я. Варда, В. Клосовські. – Івано-Франківськ : Нова Зоря, 2003. – 139 с.
2. Закон України “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” : за станом на 23 лютого 2007 р. – К. : Парламентське видво, 2007. – 80 с.
4. Конституція України : за станом на 15 серпня 2006 р. – К. : Видавничий дім “Скіф”, 2008. – 48 с.
5. Мамонова В.В. Методологія управління територіальним розвитком / В.В. Мамонова. – Х. : Вид-во ХарPI НАДУ “Магістр”, 2006. – 196 с.
6. Наказ Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 29.07.2002 р. № 224 “Про затвердження Методичних рекомендацій щодо формування регіональних стратегій розвитку” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua>.
7. Стратегія економічного і соціального розвитку України на 2004–2015 рр. “Шляхи європейської інтеграції”: затверджена Указом Президента України від 28 квітня 2004 р. № 493/2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
8. Указ Президента України від 25 травня 2001 р. № 341/2001 “Про Концепцію державної регіональної політики” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

УДК 351.778.53

## ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В КОНТЕКСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА

*Киричук Ю.Л.*

здобувач Дніпропетровського регіонального інституту державного управління НАДУ при Президентіві України

#### Annotation

The basic factors of deepening of housing problem are examined in Ukraine on the basis of study of the modern state politics of housing

of its citizens. The necessity of creation of proper state administrative mechanism of development of building of housing in Ukraine for

providing of availability of habitation are grounded.

#### Анотація

Розглядаються основні чинники поглиблення житлової проблеми в Україні на підставі вивчення сучасного стану забезпечення її громадян житлом. Обґрунтовується необхідність створення відповідного державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва в Україні для забезпечення доступності житла.

#### Ключові слова

Механізм державного управління розвитком житлового будівництва, державна житлова політика, доступність житла.

#### I. Вступ

Забезпеченість громадян житлом – показник успішності державної політики, причому навіть більш точний, ніж показник економічного зростання держави. Саме тому житло було і залишається одним із найважливіших чинників на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві.

Досвід минулого показує неспроможність держави щодо забезпечення безоплатним житлом усіх, хто цього потребує. Як наслідок – отримання незалежною Україною спадку від СРСР у вигляді величезних черг на поліпшення житлових умов.

Конституція незалежної України задекларувала зміну пріоритетів нової держави при забезпеченні реалізації права громадян на житло. Зокрема, ст. 47 гарантує створення державою умов, за яких кожен громадянин матиме можливість для будівництва, придбання у власність чи взяття в оренду житлових приміщень [4].

Проте неефективний соціалістичний механізм розв'язання житлових проблем продовжує певною мірою застосовуватися й дотепер. Крім того, частина принципів і методів державної житлової політики, успадкована від минулої системи управління, не відповідає сучасній парадигмі державного управління, є неефективною в сьогоденних умовах і не сприяє вирішенню завдань, що стоять перед Україною. Житлова проблема вирішується надто повільно та залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні.

Саме тому питання поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом закономірно посідають центральне місце в діяльності Президента України, органів законодавчої та державної виконавчої влади і є предметом наукових досліджень у галузі державного управління.

Дослідженню проблем житлової політики присвячені праці вітчизняних фахівців: А. Гальчинського, В. Куйбіди, В. Рибак

та ін. Питання формування державної стратегії розв'язання житлової проблеми в Україні в контексті зарубіжного досвіду та шляхи їх розв'язання вивчають В. Кравченко, К. Паливода, В. Поляченко та ін. У дослідженнях із державного управління В. Любаров запропонував шляхи підвищення ефективності реалізації державної житлової політики через розвиток будівельної галузі. Окремі аспекти державного житлового забезпечення у секторі молодіжного будівництва є предметом досліджень В. Омельчука і П. Шестопалова.

Разом із тим у галузі державного управління мало наукових досліджень, присвячених цілісному й комплексному аналізу напрямів удосконалення житлової політики, розробці чіткого механізму створення державою відповідних умов для забезпечення соціальної доступності житла громадянам України.

#### II. Постановка завдання:

- дослідити сучасний стан забезпечення громадян України житлом;
- проаналізувати основні причини загострення житлової проблеми з позиції державного управління;
- обґрунтувати необхідність розв'язання проблеми доступності житла шляхом створення відповідного державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва в Україні.

#### III. Результати

Статистичні дані [3] свідчать: у 1995 р. (початок посткризового підйому) на черзі в Україні перебувало 2,16 млн сімей та однаків, наприкінці 2007 р. – 1,25 млн. Однак за цей період отримали житло не 910 тис. сімей, як здається на перший погляд, а втричі менше – всього 331 тис. Скорочення квартирної черги має певні причини: частина громадян померли, виїхали з країни або вирішили цю проблему без допомоги держави. Існує офіційний показник ефективності, точніше – неефективності швидкості руху квартирної черги: відсоток сімей, які знаходяться у ній десять і більше років. В Україні він становить 70%.

Щорічний показник кількості сімей та однаків, які одержали житло, має від'ємну динаміку. За даними Державного комітету статистики України [3], з 1990 р. до початку 2008 р. він зменшився з 8,9 до 1,4% (див. табл.).

Теоретично, рух квартирної черги повинен відбуватися з прискоренням, прямо пропорційним обсягам збудованого житла. Аналізуючи дані таблиці, виявляємо невідповідність: кількість збудованого житла динамічно зростає, а рух квартирної черги уповільнюється.

Таблиця

Показники динаміки квартирної черги

Показники на кінець року	Роки						
	1990	1995	1997	2001	2003	2005	2007
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м <sup>2</sup>	17447	8663	6754	5939	6433	7816	10244
Загальна кількість сімей та однаків, що перебували в квартирній черзі, тис. од.	2638	2411	2164	1624	1460	1323	1250
Кількість сімей та однаків, що отримали житло, тис. од.	235	82	47	29	25	20	17
Частка від загальної кількості громадян, що перебувають на квартирному обліку, %	8,9	3,4	2,2	1,8	1,7	1,5	1,4

За спостереженнями директора “Інституту міста” О. Сергієнка [8], однією з причин невідповідності темпів зростання обсягів будівництва зменшенню квартирної черги є зростання середньої площі новозбудованого житла: “... середня площа нових квартир зросла в півтора раза – з 73 до 108 м<sup>2</sup>. Кардинально змінився й тип нового житла: у 1990 р. індивідуальні будинки становили чверть (25,2%) новобудов, а в 2007 р. – понад половину (55,5%). Якщо взяти до уваги, що в останній величині 24,5 пункту – сільські будинки, а решта 31 – міські котеджі, то стає зрозуміло..., що такі будинки споруджують досить заможні сім’ї, котрі були й раніше забезпечені житлом і не планували десятиліттями стояти у квартирній черзі...”.

Розрахунки, здійснені О. Сергієнком, свідчать, що при збереженні відповідних обсягів введення житла в експлуатацію та механізмів його розподілу прогнозований максимальний термін очікування власної квартири перевищить 73 роки.

Разом з тим проблемними залишаються якісні параметри наявного житлового фонду. За останніми даними, середня забезпеченість населення України житлом становить 22,5 м<sup>2</sup>. Показники, зафіксовані Держкомстатом України в 2008 р. [9], на перший погляд, не надто песимістичні, адже більшість домогосподарств України (94%) мають окреме житло. Однак 3% сімей все ще мешкають у комунальних квартирах і гуртожитках. Основна житлова проблема полягає в тому, що суттєва частка домогосподарств забезпечена житловою площею недостатньою мірою. Понад 42% сімей забезпечені житловою площею менше, ніж визначено санітарною нормою, що становить 13,65 м<sup>2</sup> на одну особу, причому житлова площа кожного четвертого домогосподарства становить від 9,1 до 13,5 м<sup>2</sup> на особу, у 5% – знаходиться в межах від 7,5 до 9 м<sup>2</sup>, у кожній десятій українській сім’ї цей показник не перевищує 7,5 м<sup>2</sup>.

За підсумками опитування Держкомстату України [9], міра задоволеності своїми житловими умовами за категоріями: “не дуже задоволені”, “не задоволені”, “дуже незадоволені” становить відповідно 34,1; 18,0 та 5,7%. Тобто необхідно зазначити, що сприйняття якості життя майже двох третин

населення України не відповідає визнаному соціальному рівню.

Проблему низького забезпечення населення житлом Мінрегіонбуд України [5] пояснює такими причинами:

- недоступність комерційних житлових кредитів через їх високу вартість для більшості громадян;
- зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва призвело до зменшення загальних обсягів введення житла;
- не набули достатнього розвитку механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадянина та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла, зокрема, надання цільових житлових субсидій, запровадження системи заощадження коштів для будівництва (придбання) житла.

Отже, низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем, яка не може бути розв’язана без участі держави. Слід зазначити, що протягом 2007–2008 рр. Президентом України та відповідними органами виконавчої влади зроблено значні кроки у напрямі формування цілісної системи державної підтримки житлового будівництва, забезпечення доступності житла для кожного громадянина України, який потребує поліпшення житлових умов.

Підґрунтям у визначенні основних засад реалізації державної житлової політики стосовно надання підтримки громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, є положення Указу Президента України “Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” [6], які визнають будівництво за умов державної підтримки доступного житла одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло.

На виконання доручень, визначених вищезазначеним Указом, Кабінетом Міністрів України схвалено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 рр. [7], яка намічає пріоритетні шляхи та способи розв’язання житлової проблеми в державі.

На розгляді у Верховній Раді України знаходиться ряд законопроектів, що визначають основні засади державної підтримки забезпечення громадян житлом, спрямовані на прискорення обсягів житлового будівництва та взаємопов'язаного формування платоспроможного попиту населення.

На вирішення житлової проблеми в Україні продовжують очікувати 1,25 млн сімей, що перебувають у квартирній черзі. Із загальною кількістю 400 тис. мають право на отримання безкоштовного (соціального) житла, решту становлять потенційні претенденти на придбання доступного житла за державної підтримки.

Не потребує доведення істина: житло, що є матеріалізованим проявом сформованих у суспільстві уявлень про ідеальний побут, також формує й визначає суспільні орієнтири людини. Саме якісні житлові умови визначають добробут суспільства й характеризують рівень життя його членів, на що і спрямоване державне управління розвитком житлового будівництва в Україні.

#### VI. Висновки

Через відсутність системного державницького підходу до вирішення наявних житлових проблем громадян України впровадження і реалізація локальних програм і ситуаційних заходів з управління житловим будівництвом, що в більшості випадків мали декларативний або навіть популістський характер, не розв'язали проблем, накопичених у галузі житлового будівництва. Ми переконані в тому, що шлях вирішення найболючішої з них – забезпечення громадян доступним житлом – полягає у створенні відповідного державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва в Україні, який б поєднав правові, організаційні та економічні засади державної підтримки забезпечення громадян житлом.

Реалізація державної політики щодо забезпечення прав громадян на житло передбачає, по-перше, вдосконалення державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва з формуванням якісно нових підходів до збільшення обсягів побудованого житла та здешевлення його вартості, по-друге, вивчення шляхів упровадження обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, покращання механізму надання житла, зменшення зловживань органів державної влади при його розподілі. Потретьє: щоб не перетворити громадян країни на суцільну соціальну чергу, разом із реформою житлового законодавства слід здійс-

нювати й реформу системи оплати праці. Ці та інші проблеми становитимуть предмет вивчення в наших подальших дослідженнях.

#### Література

1. Введення в експлуатацію житла (1980–2007 рр.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez\\_rik06\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html).
2. Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир (1990–2007 рр.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez\\_rik06\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u.html).
3. Житловий фонд України (1990–2007 рр.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf\\_u/2006\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm).
4. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Проект Концепції загальнодержавної програми забезпечення громадян доступним житлом на період 2009–2016 років [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=588>.
6. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : Указ Президента України від 8 листопада 2007 р. № 1077/2007 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1077%2F2007>.
7. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2008 р. № 1406-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.
8. Сергієнко О. Черга завдовжки як життя, або 1/3 людського щастя // Дзеркало тижня. – 2008. – № 43 (722). – 15–21 листопада [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dt.ua/3000/3050/64676/>.
9. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2008 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/gdn/sdh/dod\\_11.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/gdn/sdh/dod_11.htm).