

Организация строительства и управление недвижимостью

УДК 351.778.532

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

В.В. Титок

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Украина

e-mail: tytok.vv@knuba.edu.ua

Исследуется актуальный вопрос обеспечения социальным жильем населения Украины. Проблема повышения обеспеченности жильем требует дальнейшего развития жилищного хозяйства в Украине, эффективного привлечения инвестиций и совершенствования организационно-экономического механизма государственного регулирования инвестиционной деятельности в этой отрасли экономики.

Ключевые слова: доступное жилье, социальное жилье, жилищная политика, кредитование строительства жилья

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC ASPECTS OF DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION OF SOCIAL HOUSING

V. Tytok

Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine

e-mail: tytok.vv@knuba.edu.ua

The actual issue of providing social housing to the population of Ukraine is being investigated. The problem of increasing housing provision requires further development of housing in Ukraine, effective attraction of investments and improvement of the organizational and economic mechanism of state regulation of investment activity in this sector of the economy.

Keywords: affordable housing, social housing, housing policy, housing construction lending

Решение жилищной проблемы сегодня рассматривается как приоритетная задача во многих странах мира. Что касается Украины, необходимо отметить, что подходы к ее выработке только формируются. В общем, жилищная политика государства характеризуется такими аспектами, как нехватка государственных средств для финансирования строительства жилья, которое будет передано малообеспеченным слоям населения; правовая база, которая имеет декларативный характер и не предусматривает механизмов строительства и содержания фонда социального жилья.

Жилищный вопрос является чрезвычайно болезненным для Украины, поскольку в государстве возникает ситуация, когда часть людей долгосрочно ожидает получения квартиры, находясь в очереди, а другие, окончательно отчаявшись, за деньги приобрели квартиры, заработав деньги за границей или приняв участие в государственных жилищных программах, а многие смирились с «домашним общежитием», когда в малогабаритных квартирах проживает три-четыре поколения.

Согласно данным Государственной службы статистики Украины, количество семей и одиночек, которые находятся на квартирном учете, сократилось с 2636 тыс. в 1990 г. до 657 тыс. в 2014 г.. Однако, анализируя приведенные статистические данные, можно сделать вывод, что сокращение количества семей и одиночек, которые находятся на квартирном учете в течение 1990-2014 гг. произошло не путем предоставления им пригодного для проживания жилья, а в силу других обстоятельств (смерть лиц, находящихся на квартирном учете, самостоятельное улучшение жилищных условий и т.д.) [1].

Право на жилье как возможность владения, пользования и распоряжения им на современном этапе считается должной нормой цивилизованного общества. В соответствии со ст. 47 Конституции Украины каждый имеет право на жилище. Государство создает условия, при которых каждый гражданин будет иметь возможность построить жилье, приобрести его в собственность или взять его в аренду. Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно или за доступную для них плату в соответствии с законодательством [2].

Важным моментом при реализации социальной жилищной политики должно быть четкое определение критериев рыночной и социальной доступности жилья.

Основным критерием рыночной доступности жилья является время, в течение которого гражданин может улучшить свои жилищные условия. Этот временной параметр (коэффициент доступности жилья) зависит от уровней доходов населения и цен на рынке жилья (и рынка потребительских кредитов), а также объема бюджетных средств, которые государство способно и готово направлять на поддержку жилищного обеспечения граждан. По этому параметру выделяется та часть населения, которая по своим доходам, сбережениями и другим активам способна самостоятельно обеспечить себя жильем путем приобретения его в собственность (в том числе, с помощью ипотечных кредитов) или рыночной аренды.

Для определения доступности ипотечных кредитов необходимо установить предельную долю доходов, которую граждане могут направлять на погашение кредитов. Размер месячных платежей по кредитам не должен превышать определенную на общегосударственном уровне долю совокупного бюджета домохозяйства (семьи).

Для граждан, нуждающихся в помощи со стороны государства по реализации права на жилье, следует использовать критерий социальной доступности жилья.

Основным критерием социальной доступности жилья является время, в течение которого гражданин может реализовать свое право на жилье, получив на условиях безвозмездного пользования, социального или некоммерческого найма, или приобретя в собственность посредством участия в социальных жилищных программах жилье, соответствующее приемлемым современным представлениям о комфорте. При этом расходы за проживание в нем должны составлять приемлемую долю семейного дохода. Этот критерий определяет уровень государственного (и муниципального) участия в социальной защите малоимущих и социальной поддержке других малообеспеченных групп населения.

Важным условием обеспечения надлежащего развития строительной отрасли в Украине является формирование действенных механизмов, которые бы сочетали механизмы государственного управления и рыночного саморегулирования.

Основными государственно-управленческими механизмами надлежащей реализации гражданами права на жилище и обеспечения жильем граждан должны выступать: 1) организационно-управленческий; 2) нормативно-правовой; 3) финансовый; 4) информационный.

Организационно-управленческий механизм является одним из центральных составляющих государственного механизма регулирования строительной отрасли, поскольку именно через его рычаги влияния реализуются основные управленческие решения, которые определяют уровень развития отрасли как в отдельных регионах страны, так и в государстве в целом.

Организационно-управленческий механизм строительной отрасли должны формировать государственные и негосударственные организационно-правовые структуры, которые формируются на различных уровнях и реализуют принятые решения через доступные им рычаги влияния, в соответствии с предоставленными им полномочиями, то есть путем нормативно-правового регулирования, налоговой и финансовой политики, информационного обеспечения и тому подобное. Указанные средства воздействия могут быть эффективными и обеспечат достижение основной цели организационно-управленческого механизма только при условии четкого разграничения полномочий на различных уровнях управления и при надлежащем контроле соблюдения ими установленных стратегических целей и соблюдения норм действующего законодательства.

Эффективный организационно-правовой механизм должен действовать на принципах прозрачности, открытости, эффективного привлечения и распределения финансовых ресурсов, экономичности, оперативности и активного сотрудничества с другими, в частности негосударственными органами и организациями, которые заинтересованы в развитии строительной отрасли. Одной из основных задач этого механизма должно быть создание благоприятных условий как для нормального функционирования, так и для развития строительной отрасли. Развитие мировой системы глобализированной экономики, в современных условиях, требует особых подходов к построению, и надлежащего функционирования, организационно-управленческого механизма, в котором должны учитываться региональные, общегосударственные, евроинтеграционные и мировые уровни. Наиболее взаимосвязанным и требующим четкого распределения полномочий, с целью обеспечения эффективной реализации государственной политики в строительной отрасли, является организационно-управленческий механизм на общегосударственном и региональном уровнях.

Оптимальной структурой управления строительной отраслью должны совмещаться структуры всех указанных уровней, которые бы взаимно дополняли друг друга и направляли совместные усилия на определение и достижение стратегических задач, целей и решений.

На сегодня в Украине реализуется ряд программ по обеспечению граждан жильем, распорядителем средств в которых принадлежит Министерству регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины [3-10].

Разнообразие механизмов использования средств, предусмотренных в государственном бюджете по соответствующей бюджетной программе, главных распорядителей бюджетных средств и ответственных исполнителей бюджетной программы,

распорядителей бюджетных средств низшего уровня и объектов, на приобретение которых могут быть направлены бюджетные средства, вызывает неудобства при закупке жилья для указанной категории граждан и трудности при закупке жилья по разным бюджетным программам в одном жилом доме.

По источникам финансирования можно выделить следующие способы получения жилья лицами, которые нуждаются в улучшении жилищных условий:

1. Полное финансирование из государственного или местного бюджета, то есть бесплатное получение гражданами жилья (по общей очереди, вне очереди, в первую очередь, социальное жилье).

2. Частичное привлечение государственных (муниципальных) средств и частных средств (государственные или региональные жилищные программы).

3. Покупка жилья за собственные, частные средства (путем накопления собственных средств дома, на банковских депозитах, получение кредита от застройщика, получения ипотечного кредита в финансовых учреждениях).

Решение проблемы повышения доступности жилья нуждается в улучшении соответствующего финансового обеспечения. Одной из первоочередных задач экономической политики должно быть налаживание стабильных финансовых потоков в форме инвестиций в строительство с целью повышения координации между темпами формирования рынка ипотечных кредитов и недвижимости. Отставание темпов наращивания предложения жилья от увеличения объемов денежных вложений в ипотечное жилищное кредитование населения может привести к нарушению равновесия между спросом и предложением и, соответственно, росту цен на рынке недвижимости. Одним из эффективных механизмов, который способствует активизации строительства, является налоговое регулирование. Налоговые освобождения могут предоставляться из государственного бюджета застройщикам, которые участвуют в государственных строительных программах. Такой механизм позволит государству стимулировать строительство социального и доступного жилья без существенных денежных вложений из бюджета [12].

Таким образом, эффективно функционирующая система ипотечного жилищного кредитования, которая основана на дифференцированном подходе к различным категориям граждан и охватывает инвестиционно-строительную деятельность, механизмы надежного накопления средств населения и долгосрочное ипотечное кредитование в сочетании с адресной государственной поддержкой, способно существенно способствовать решению проблемы обеспечения жильем граждан.

Одним из вариантов реализации политики государства в сфере активизации строительной отрасли, обеспечения населения доступным, высококачественным и комфортным жильем можно считать установление уполномоченными государством органами низших процентных ставок по кредитам на строительство или приобретение жилья населению по сравнению с процентными ставками коммерческих и частных банков; разработка государственно-управленческих механизмов и принятие мер их реализации для обеспечения доступности получения гражданами кредитов на строительство или приобретение жилья, то есть повышение экономической привлекательности для населения ипотечных жилищных кредитов; создание сети строительных операторов, кото-

рые непосредственно получали бюджетные средства, выделяемые в рамках реализации государственной жилищной политики, а также имели механизмы привлечения других, в том числе частных и кредитных, средств; повышение привлекательности ипотечного жилищного кредитования для банковского сектора, в частности увеличение размеров ипотечных кредитов, целенаправленной нормативной правовой и экономико-социальной деятельности Национального Банка Украины; создание надлежащих условий для роста положительной динамики притока долгосрочных финансовых ресурсов, частных средств и иностранных инвестиций в ипотечное жилищное кредитование; восстановление и замену устаревшего жилого фонда на основе привлечения инвестиционных ресурсов и обеспечения реконструкции жилых домов первых массовых серий с проведением комплексной застройки территорий и рационального использования земель путем оптимизации плотности застройки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Статистические данные [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua>. — Дата обращения 15.09.19
2. Конституція України від 28.06.1996 р. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.portal.rada.gov.ua>. — Дата обращения 15.09.19
3. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом. [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19
4. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. [Электронный ресурс]: — Режим доступа: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>. — Дата обращения 15.09.19
5. Порядок надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 182 від 18.02.2004 р. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/182-2004-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19
6. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 1198 від 23.11.2011 р. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1198-2011-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19
7. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом інвалідів війни [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 503 від 23.05.2012 р. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/503-2012-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19
8. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом воїнів-інтернаціоналістів [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 223 від 09.03.2011 р. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/223-2011-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19
9. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для будівництва (придбання) житла для військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, для відселення їх із закритих та віддалених від населених пунктів військових гарнізонів [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України № 157 від 04.03.2013 р. — Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-2013-%D0%BF>. — Дата обращения 15.09.19

10. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс]: Закон України № 3334-IV від 12.01.2006 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>. – Дата об-
ращення 15.09.19
11. Козик, В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В.В. Козик,
Л.І. Дончак // Регіональна економіка: Науково-практичний журнал. – 2009. – № 3. – С. 169–
174.
12. Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні. Аналітична записка. – Націо-
нальний інститут стратегічних досліджень. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>. – Дата об-
ращення 15.09.19
13. Рейкін В.С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні / В.С. Рейкін // Економіка:
проблеми теорії і практик. У 6 т. Том II. – Дніпропетровськ, 2009. – Випуск 248. – С.364–372.
14. Ушацький, С.А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного
житла: монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця: ВНТУ, 2011. – 176 с.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОЛОЦКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС:
ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ, ИННОВАЦИИ**

ЭЛЕКТРОННЫЙ СБОРНИК СТАТЕЙ
II МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ

(Новополоцк, 28–29 ноября 2019 г.)

Новополоцк
Полоцкий государственный университет
2020

1 – дополнительный экран – сведения об издании

УДК 72:624/628+69(082)

Редакционная коллегия:

Л. М. Парфенова (председатель),
А. С. Катульская (отв. секретарь), Е. Д. Лазовский,
Н. В. Давыденко, Р. М. Платонова

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ, ИННОВАЦИИ
[Электронный ресурс] : электронный сборник статей II международной научной конференции, Новополоцк, 28–29 нояб. 2019 г. / Полоцкий государственный университет ; под ред. Л. М. Парфеновой. – Новополоцк : Полоц. гос. ун-т, 2020. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

ISBN 978-985-531-701-3.

Рассмотрены вопросы архитектуры и градостроительства в современных условиях, прогрессивные методы проведения инженерных изысканий и расчета строительных конструкций. Приведены результаты исследований ресурсо- и энергосберегающих строительных материалов и технологий, энергоресурсосберегающие и природоохранные инновационные решения в инженерных системах зданий и сооружений. Проанализированы организационные аспекты строительства и управления недвижимостью, проблемы высшего архитектурного и строительного образования.

Для научных и инженерно-технических работников исследовательских, проектных и производственных организаций, а также преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов строительных специальностей учреждений образования.

*Сборник включен в Государственный регистр информационного ресурса.
Регистрационное свидетельство № 3671815379 от 26.04.2018.*

211440, ул. Блохина, 29, г. Новополоцк, Беларусь
тел. 8 (0214) 53 53 92, e-mail: a.bakatovich@psu.by; l.parfenova@psu.by

№ госрегистрации 3671815379.

ISBN 978-985-531-701-3

@Полоцкий государственный университет, 2020

2 – дополнительный титульный экран – производственно-технические сведения

Для создания текстового электронного издания «Архитектурно-строительный комплекс: Проблемы, перспективы, инновации» использованы текстовый процессор Microsoft Word и программа Adobe Acrobat XI Pro для создания и просмотра электронных публикаций в формате PDF.

**АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС:
ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ, ИННОВАЦИИ**

ЭЛЕКТРОННЫЙ СБОРНИК СТАТЕЙ
II МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ

(Новополоцк, 28–29 ноября 2019 г.)

Технический редактор *Т. А. Дарьянова.*

Компьютерная верстка *Т. А. Дарьяновой.*

Компьютерный дизайн обложки *Е. А. Балабуевой.*

Подписано к использованию 09.09.2020.

Объем издания: 21,05 Мб. Тираж 3 диска. Заказ 420.

Издатель и полиграфическое исполнение:
учреждение образования «Полоцкий государственный университет».

Свидетельство о государственной регистрации
издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/305 от 22.04.2014.

ЛП № 02330/278 от 08.05.2014.

211440, ул. Блохина, 29,
г. Новополоцк,
Тел. 8 (0214) 59-95-41, 59-95-44
<http://www.psu.by>