

## ПРАВОВІ АСПЕКТИ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ТА МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

*Проаналізовано формування сучасних тенденцій і перспектив у питаннях правового забезпечення, будівництва житла, правових проблем будівництва, розвитку та функціонування соціального та молодіжного житла в Україні на сучасному етапі розвитку нашого суспільства. Розглянуто і проаналізовано чинне законодавство, зокрема зміни до державних будівельних норм, якими нині встановлено раціональні та економічні вимоги до архітектурно-планувальних рішень й інженерного обладнання житла другої категорії, які за рівнем комфорту відповідають прийнятним сьогодні вимогам до доступного житла.*

**Ключові слова:** житло, соціальне житло, молодіжне житло, житлове будівництво, фінансування будівництва соціального і молодіжного житла.

**Постановка проблеми.** Відповідно до ч. 1 ст. 47 Конституції України кожен громадянин має право на житло. Держава не тільки повинна, а й створює умови, за яких кожен матиме можливість побудувати житло, придбати його у власність або орендувати.

Забезпеченість соціально-незахищених громадян і молоді житлом – показник успішності політики держави, більш точний ніж показник її економічного зростання. Українське суспільство, яке так прагне розвитку і світового визнання в умовах військових дій, має вирішити для себе нагальність забезпечення житлом соціально-незахищених громадян і молоді.

Будівництво та надання соціального та молодіжного житла в Україні протягом останніх років, стають актуальними.

**Стан дослідження.** Дослідженню житлових проблем будівництва житла, а також будівництва соціального та молодіжного житла в нашій державі присвячено праці таких авторів, як: Д. Ісаєнко, О. С. Сич, О. М. Непомнящий та ін.

**Мета статті** є характеристика сучасного стану будівництва соціального і молодіжного житла в Україні, кредитування такого будівництва, пропозиції щодо усунення недоліків наявного законодавства.

**Виклад основних положень.** Головними проблемами на ринку соціального та молодіжного житла в Україні є: старий житловий фонд, недостатня кількість уведеного в експлуатацію житла, нерівномірний розподіл активного будівництва по регіонах країни, відсталі від потреб

малі обсяги будівництва. З огляду на це, питання забезпечення житлом, особливо соціально-незахищених громадян і молоді, є надзвичайно актуальним для нашої молоді держави.

Житло – це капітал, надбання, що передається з покоління в покоління, як частина багатства держави. Як наголошено в Житловому кодексі України право на житло забезпечується, зокрема, розвитком і охороною державного громадського житлового фонду, наданням жилої площі в міру виконання програми будівництва благодіштованого житла (ст. 1).

Окрім того, будівництво житла є рушійною силою економіки будь-якої країни. Важливим аспектом є соціальний ефект від розвитку житлового будівництва, який полягає насамперед, у вирішенні житлової проблеми соціально незахищених громадян і молоді [1, с. 59].

На жаль, за роки становлення державності України, поряд зі зростаючими темпами будівництва житла загалом, спостерігається постійне зниження темпів спорудження молодіжного та соціального житла.

Раніше держава гарантувала реалізацію права на житло через безоплатне надання громадянам у безстрокове користування жилих приміщень.

В умовах ринкової економіки більшість громадян для реалізації свого права на житло можуть розраховувати на те житло, яке вони можуть набути, а держава зобов'язана створити для цього необхідні умови.

Нині надзвичайно важливим є створення та реалізація комплексних регіональних програм розвитку житлового будівництва, які б містили інформаційно-аналітичні матеріали та заходи, спрямовані на збільшення обсягів молодіжного житлового будівництва соціального та доступного житла. Тому двома головними напрямками державної житлової політики є програми надання соціального і доступного житла [2].

Сьогодні, за офіційними статистичними даними Державної служби статистики України, потребують створення умов для задоволення житлових потреб 657 тис. сімей та одиноких громадян, які перебувають на квартирному обліку на кінець 2016 року [3, с. 134].

У державному бюджеті на 2017 рік передбачено субвенцію 1 млрд грн на розвиток інфраструктури територіальних громад. Ці кошти розподілятимуться залежно від площі сільської території та сільських мешканців – що більша кількість сільських мешканців і площа сільської території, то більший обсяг субвенції для об'єднаної територіальної громади.

Це зазначив Віце-прем'єр-міністр України – міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України Геннадій Зубко під час круглого столу «100 днів об'єднаних територіальних громад: здобутки, проблеми, перспективи». Субвенція надається для створення, модернізації інфраструктури об'єднаної територіальної громади. Власне ці кошти можуть витратитися на нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт об'єктів соціального житла.

Паралельно з розвитком житлових соціальних програм необхідно провадити і реформу системи оплати праці, щоб збільшити кількість громадян, які б самостійно могли поліпшити свої житлові умови за власні кошти. Програми надання соціального та доступного житла є основними напрямками державної житлової політики.

Соціальне житло, відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. [4] житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк. Така категорія житла не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі. Правом на отримання соціального житла користуються громадяни, середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік, з розрахунку на одну особу, загалом менший від величини опосередкованої вартості найму житла в певному населеному пункті.

Доступне житло – це недороге житло, що будується відповідно за підтримки держави. Згідно зі Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 року, доступне житло визначається як збудовані і ті, що будуються, за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири [5].

Державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного кредиту.

У порядку забезпечення громадян доступним житлом, затверженому Постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 р. № 140, державна підтримка надається у вигляді: сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету 30% вартості нормативної площі доступного житла. В разі цього громадянин вносить на свій поточний рахунок, відкритий в уповноваженому банку, кошти в обсязі 70% вартості нормативної площі доступного житла; надання уповноваженими банками або виконавцем (у разі, коли це передбачено законом) пільгового іпотечного житлового кредиту на строк до 30 років.

Відсоткова ставка фінансування за таким кредитом встановлюється в розмірі не більше облікової ставки Національного банку і ще 2%.

Для розрахунку обсягу державної підтримки вартість 1 кв. м загальної площі не повинна перевищувати граничної вартості 1 кв. м житла, що визначається згідно з порядком використання коштів, передбачених у державному бюджеті на відповідний рік для надання державної підтримки з метою будівництва та придбання доступного житла.

Водночас коли визначена забудовником вартість 1 кв. м. загальної площі житла перевищує граничну вартість 1 кв. м. житла громадянина, який виявив бажання купити таке житло, то останній сплачує різницю вартості за власний рахунок.

Нині гранична вартість 1 кв. м загальної площі житла, що використовується під час розрахунку державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, визначена у додатку до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затвердженого постановою Кабміну України від 29.02.12 р. № 193. Наприклад, гранична вартість 1 кв. м загальної площі житла у м. Києві визначена в розмірі 7 990 грн [6]. Водночас як реальні ціни є значно вищими.

Незважаючи на це, сьогодні в Державному фонді сприяння молодіжному житловому будівництву зареєстровано 11 500 молодих сімей, які прагнуть отримати пільговий кредит. Це десь приблизно 30% від загального обсягу громадян, які перебувають на квартирному обліку [6].

Особливу потребу в доступному житлі мають молоді сім'ї. В Україні сьогодні приблизно 90 тис. молодих сімей перебувають на квартирному обліку і потребують покращення своїх житлових умов [6].

Враховуючи зазначені обставини, Постановою Кабміну України від 29.05.2001 р. № 584 затверджено «Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла». Згідно з цим Положенням, на отримання кредиту та придбання житла мають право молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни. Тобто сім'ї, в яких чоловік і дружина є віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько), віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей або дитину, одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Норми Положення поширюються також на молодих учених. Молоді вчені, подружжя, в якому чоловік або дружина є молодими вченими; неповні сім'ї, де батько, мати є молодими вченими, що потребують покращення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно.

Але вказана норма не зовсім відповідає ст. 1 Закону України «Про наукову та науково-технічну діяльність» від 26.11.2015 р., за якою молодим ученим визнається вчений віком до 35 років, який має вищу освіту не нижче другого (магістерського) рівня або вчений віком до 40 років, який має науковий ступінь доктора наук або навчається в докторантурі (п. 11). Крім того, доцільно внести до п. 6 Положення, згідно з яким кредит надається молодим сім'ям й самотнім молодим громадянам лише один раз. Оскільки з такою позицією норми можна не погодитись, адже не виключені випадки, коли молоді громадяни – внутрішньо переміщені особи – раніше отримували пільговий кредит і певний час проживали в своєму помешканні, але, через окупацію певної частини території України, покинули своє місце проживання і придбане на умовах кредиту житло.

У цьому контексті змін також потребує Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (придбання) житла, для науково-педагогічних працівників, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 14.05.2008 р. № 453.

Варто зазначити те, що житлова політика нашої держави має бути частиною внутрішньої політики, яка б враховувала перспективи розвитку економіки місцевості, зростання виробничих потужностей, міжнародного розподілу праці.

Можливість реалізації житлових проблем для внутрішньо переміщених осіб передбачена Комплексною державною програмою щодо підтримки, соціальної адаптації та реінтеграції громадян України, які переселилися з тимчасово окупованої території та районів проведення Антитерористичної операції в інші регіони України, на період до 2017 року, затвердженою Постановою Кабміну України від 16.12.2015 р. № 1094.

Зокрема заслуговує схвалення Положення щодо створення соціального житлового фонду (гуртожитків) у містах для надання в оренду переселеним громадянам на пільгових умовах. Окрім того, урядом затверджено Державну програму забезпечення молоді житлом на 2013–2017 рр. [7] та Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 рр., якою передбачено збудувати та придбати відповідно 205,8 м кв. і 16,6 млн м<sup>2</sup> житла [8].

Програмами визначено архітектурно-планувальні вимоги до доступного житла. Внесено відповідні зміни, а також інші підходи до архітектурно-будівельних норм. Міністерством регіональної політики проводяться заходи щодо запровадження номенклатури економічних проектів доступного і соціального житла.

Кредитною установою, фінансування будівництва молодіжного житла, визначено Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який має розгалужену систему управліннь у регіонах і багаторічний досвід кредитування населення.

Необхідно зазначити, що житлові приміщення соціального і молодіжного сектору повинні будуватися за рахунок позабюджетних коштів, тобто за рахунок коштів користувачів й інвесторів. Вимоги до якості такого житла є доволі високими. Під час характеристики житла виходять насамперед такі критерії як: функціональність, зручність, комфортність. Упроваджуються нові економічні будівельні системи, нові, якісні, екологічно безпечні будівельні матеріали, відбувається поступовий перехід до використання легких малих блоків безавтокланових бетонів. Будинки обладнуються автономними системами інженерного забезпечення тощо. У практиці такого будівництва впроваджується виробництво прогресивних конструкцій на основі використання екологічно чистих і ефективних теплоізоляційних матеріалів.

**Висновки.** Нині житло для молодих людей надзвичайно дороге і недоступне. Держава дуже часто використовує цей чинник для політичного впливу на електорат. Житлове питання для молоді та соціально незахищених є надзвичайно важливим, оскільки воно вирішує демографічні, структурно-соціальні, міграційні та багато інших проблем. Соціальний аспект вирішення житлової проблеми пов'язаний з економічним.

Забезпечення житлом через кредитування провадиться в умовах української економіки, доволі складно. Молодь не має коштів, щоб кредитувати дороге житло. Є проблема в інвестуванні житла. Іноземний капітал не є поширеним у необхідному об'ємі, а національні підприємці не задовольняють попиту громадян на житлові приміщення.

Вирішення проблеми, національні економісти та державні діячі, вбачають у підвищенні платоспроможності населення, у відпрацюванні та налагодженні фінансових механізмів іпотечного кредитування, у залишенні в секторі державної власності соціального житла, застосуванні світових схем іпотечного кредитування.

Розвиток державних житлових програм будівництва соціального доступного та молодіжного житла має дві основні складові: соціальну

й економічну. Щодо першої – це передусім поліпшення житлових умов соціально вразливих громадян. Якщо програми будуть розвиватися, то це позитивно вплине на демографічну ситуацію в країні. Припиниться відтік робочої сили з держави, а це безпосередньо пов'язано з економікою України.

Діяльність Державного фонду, сприяння молодіжному житловому будівництву, має бути концептуально змінено. Фонд має стати самодостатнім і прозорим засобом у сфері молодіжного будівництва, який відповідатиме сучасним європейським нормам.

Особливу увагу держава має приділяти забезпеченню доступним житлом внутрішньо переміщених осіб, учасників АТО та сімей загиблих військовослужбовців, які безпосередньо брали участь в АТО.

1. Сич О. С. Проблеми та перспективи розвитку ринку житлового будівництва / О. С. Сич // Вісник національного технічного університету. – Х.: НТУ «ХПУ», 2015. – № 54 (1163). – С. 59–62.

2. Ісаєнко Д. В. Стратегія формування державної соціальної політики регулювання розвитку житлового будівництва в Україні / Д. В. Ісаєнко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2010-1/doc/3/15.pdf>

3. Львов В. С. Правові аспекти вирішення житлової проблеми в Україні / В. С. Львов, О. О. Коляда // Гуманітарний вісник Запорізької державної інженерної академії. – 2009. – № 34. – С. 132–144.

4. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

5. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

6. Устименко В. Сучасний стан правового забезпечення сфери житлового будівництва / В. Устименко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [apers.univ.kiev.ua/article/ustymenko-v-dzhabrailov-r-the-modern-state-of-the-legal-providing-of-planning\\_19547](http://apers.univ.kiev.ua/article/ustymenko-v-dzhabrailov-r-the-modern-state-of-the-legal-providing-of-planning_19547)

7. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.10.1012 р. № 967 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

8. Про затвердження порядку забезпечення громадян доступним житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.01.2009 р. № 140 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

9. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

### **Штангрет И. И. Правовые аспекты строительства социального и молодежного жилья в Украине**

*Исследуется формирование современных тенденций и перспектив в вопросах правового обеспечения строительства, развития и функционирования социального и молодежного жилья в Украине на современном этапе развития нашего общества.*

*Рассмотрено и проанализировано действующее законодательство в этой сфере, в частности изменения к государственным строительным нормам, устанавливающим на сегодняшний день рациональные и экономические требования к архитектурно-планировочным решениям и инженерному обустройству жилья второй категории, которые за уровнем комфорта отвечают современным подходам к доступному жилью.*

**Ключевые слова:** *жилье, социальное жилье, молодежное жилье, жилищное строительство, финансирование строительства социального и молодежного жилья.*

### **Shtangret I. I. Legal aspects of construction of social and youth housing in Ukraine**

*A comprehensive analysis of the formation of modern trends and prospects in the sphere of legal security, construction and functioning of social and youth housing in Ukraine at the present stage of our society is made in the article.*

*Housing is a capital asset of our people, transmitted from generation to generation. Housing construction is the driving force of the economy of any country. Therefore, in our time, it is vital to create and implement integrated regional development programs and social housing.*

*The reform of the wage system to increase the number of citizens, who could improve their own housing conditions, should be implemented side by side with the development of social housing programs. In this regard, the legislative regulations of the procedure for providing housing to the vulnerable citizens, youth, internally displaced persons and participants of Anti-terrorist operation, as well as to bereaved families of military personnel, who were directly involved in the Anti-terrorist operation are analyzed in the article*

*Critical comments to separate provisions of the «Regulations on concessional long-term loans to young families and single young citizens for construction (reconstruction) and housing» are made.*

*Architectural and planning requirements for affordable and youth housing are pointed out. The analysis of requirements and criteria both to building materials and to housing in particular is made. The construction of social and affordable housing and youth housing has two components: social and economic.*

**Key words:** *housing, social housing, youth housing; financing of construction of social and youth housing.*

*Стаття надійшла 10 лютого 2017 р.*