

СОЦІАЛЬНЕ ТА ДОСТУПНЕ ЖИТЛО: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ

Вінницький національний технічний університет;

Анотація

Проаналізовано нормативно-правові акти з питань державного забезпечення громадян житлом та дотримання норм забезпеченості в Україні

Ключові слова: житловий фонд, соціальне житло, доступне житло, фінансування.

Abstract

The normative-legal acts on the issues of state housing maintenance and compliance with security standards in Ukraine are analyzed.

Keywords: housing stock, social housing, affordable housing, financing.

Вступ

Соціальне житло – це житло, будівництво якого ведеться за рахунок міського та державного бюджетів, є власністю міста і надається безкоштовно найбільш вразливим верствам населення без можливості приватизувати, продавати, здавати в суборенду або ж передавати у спадок [1]

Метою роботи є узагальнення теоретичних і практичних засад трактування поняття «соціальне житло» і визначення особливостей його формування та фінансування.

Результати дослідження

У листі Державного комітету України з будівництва та архітектури зазначено, що соціальне житло – це житло, яке держава та органи місцевого самоврядування будують або набувають та безоплатно надають громадянам України, котрі потребують соціального захисту, і яке відповідає архітектурно-типологічним нормам та санітарно-гігієнічним вимогам, визначеним Державними будівельними нормами щодо такого житла [2].

Згідно з Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» під соціальним житлом слід розуміти житло всіх видів (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [3]. Даний закон також передбачає, що соціальне житло фінансується з державного та місцевого бюджетів і є власністю держави або органів місцевого самоврядування, воно не може бути приватизованим, зданим у суборенду або переданим у спадок. Ця теза зумовлює абсурдність виділення багатьма авторами таких джерел фінансування його розвитку, як інвестиції чи іпотечні кредити. По-перше, не можна вважати інвестицією відрахування забудовником до місцевого бюджету коштів на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста в розмірі до 5% у грошовій формі від вартості будівництва, оскільки це є статтею доходів міста. По-друге, інвестування передбачає отримання прибутку, а оскільки соціальне житло є некомерційним і згідно з законом – власністю держави або громади, то інвестор не є зацікавленим у здійсненні інвестицій у будівництво такого типу житла. Якщо ж і здійснюється фінансування, то його слід вважати благодійним внеском.

Щодо іпотечного кредитування, то воно передбачає, що заставне нерухоме майно перебуває у володінні заставодавця, а після повернення заборгованості стає його власністю. Виникає слушне запитання: хто з громадян буде погашати кредит за соціальне житло, яке є чи

буде власністю держави? Якщо ж спільне фінансування будівництва житла державою та громадянами здійснюється у співвідношенні відповідно 1 : 3, 30 : 70 [2- 4], то тоді йдеться про доступне житло. Багато питань виникає з приводу сучасного трактування доступного житла.

Доступне житло – це житло, яке будується за державні субвенції, пільгові іпо течні кредити та надається споживачам за умови сплати ними першого внеску і виплати після вселення кредиту під невеликі відсотки на тривалий термін і після повної сплати його вартості стає власністю мешканців [1]. Проект Закону України «Про будівництво доступного житла» передбачає, що доступне житло – це житло, яке може бути побудоване або придбане громадянами, котрі потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, за власні кошти, з наданням таким громадянам державної допомоги [4].

Указ Президента України зазначає, що доступне житло повинно бути недорогим, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов [5].

Вимоги щодо площ соціального і доступного житла прописані у чинному законодавстві. Таке житло повинне відповідати архітектурно-планувальним, технічним нормам і санітарно-гігієнічним вимогам, установленим державними будівельними нормами щодо таких типів житла та бути придатним для проживання. Одним з напрямків для зниження термінів зведення а відповідної вартості будівництва в порівнянні з цегляними та монолітними житловими будинками є панельні сучасні будинки [6-9]. Зовнішні стіни у сучасних панельних будинках зводяться з великих стінових панелей: багатошарових з зовнішнім утепленням. Такі панелі відрізняються від їх прототипів підвищеною міцністю, жорсткістю, енергоефективністю та ще рядом покращених характеристик.

Висновки

Проаналізовано нормативно-правові акти з питань державного забезпечення громадян житлом та дотримання норм забезпеченості в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Інтерв'ю І. Гнеся Незалежному інформаційно-аналітичному Інтернетвиданню [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.zaxid.net/article/23340/>.
2. Лист Державного комітету України з будівництва та архітектури від 05.05.2004 № 7/8-535.
3. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» // Відомості Верховної Ради. – 2006. – №19–20. – Ст. 159.
4. Проект Закону України «Про будівництво доступного житла». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=776>.
5. Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» від 8.11.2007 року № 1077/2007.
6. Ковальський В. П. Сучасні тенденції у зведенні монолітних і цегляних житлових будинків / В. П. Ковальський, А. В. Бондар, Г. І. Лисій // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2015. - № 1. - С.106-110.
7. Ковальський В. П. Реконструкція житлової секції застарілої серії / В. П. Ковальський, В. П. Очеретний, Д. П. Щербань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2013. - №1. - С. 74-77
8. Ефективність впровадження енергоощадних заходів в житлово-комунальному господарстві України / О. М. Лівінський, В. П. Очеретний, В. П. Ковальський, А. С. Бойко // Вісник Одеської державної академії будівництва та архітектури. – 2012. – Вип. 45. – С. 115-119.
9. Ковальський В. П. Енергозбереження при реконструкції житлової секції застарілої серії / В. П. Ковальський, Д. П. Щербань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2013. - № 2. - С. 116-118.

Ковальський Віктор Павлович – к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури Вінницького національного технічного університету, kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com

Нідзельська Руслана Вікторівна — студентка групи БМ-17мі, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: nedilskarуска@gmail.com

Слободянюк Олег Валерійович — студент групи Б-14, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця.

Victor Kovalskiy – Ph.D., assistant professor of construction, urban and architectural Vinnytsia National Technical University, kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com

Nidzelska Ruslana V.— Department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email : nedilskarуска@gmail.com

Slobodyanyuk Oleg V. - student of group B-14, faculty of heat and power engineering and gas supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia.