

Державний торговельно-економічний університет  
Кафедра публічного управління та адміністрування

## **ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на тему:

### **РЕАЛІЗАЦІЯ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ**

Студентки 5 курсу, 11 групи,  
спеціальності 281 «Публічне  
управління та адміністрування»  
освітньої програми «Публічне  
управління та адміністрування»

Хмельницької  
Анастасії  
Віталіївни

*(підпис студента)*

Науковий керівник  
к.е.н., доцент

Дьяченко  
Ольга  
Володимирівна

*(підпис керівника)*

Гарант освітньої програми  
к.держ.упр.

Динник  
Ірина Петрівна

*(підпис гаранта)*

Київ 2023

## Державний торговельно-економічний університет

Факультет економіки, менеджменту та психології  
Кафедра публічного управління та адміністрування  
Освітній ступінь: бакалавр  
Спеціальність: публічне управління та адміністрування  
Освітня програма: публічне управління та адміністрування

Затверджую

Зав. кафедри \_\_\_\_\_

«30» грудня 2022 р.

### Завдання на випускню кваліфікаційну роботу студентки

**Хмельницькій Анастасії Віталіївни**

1. Тема випускної кваліфікаційної роботи: «Реалізація публічної житлової політики в Україні»

Затверджена наказом ректора від «14» грудня 2022 р. № 3416

2. Строк здачі студентом закінченої роботи: 01.02.2023

3. Цільова установка та вихідні дані до роботи

*Метою роботи є розробка пропозицій щодо реформування житлової політики в Україні.*

*Об'єктом дослідження є процес реалізації публічної житлової політики.*

*Предметом дослідження є теоретико-методичні та прикладні основи реалізації публічної житлової політики в Україні.*

4. Зміст випускної кваліфікаційної роботи (перелік питань за кожним розділом):

**ВСТУП**

**РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ**

1.1. Стан житлового забезпечення громадян в Україні

1.2. Оцінювання ефективності реалізації публічної житлової політики в Україні

## РОЗДІЛ 2. ПЕРСПЕКТИВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

2.1. Проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні

2.2. Пропозиції щодо реформування житлової політики в Україні

### ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

### ДОДАТКИ

#### 5. Календарний план виконання роботи

№ пор.	Назва етапів випускної кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	
		за планом	фактично
1	Визначення напрямку дослідження та затвердження теми випускної кваліфікаційної роботи	До 24.11.2022	24.11.2022
2	Складання плану та підготовка індивідуального завдання для виконання випускної кваліфікаційної роботи	До 30.12.2022	30.12.2022
3	Представлення на рецензування науковому керівнику рукопису першого розділу випускної кваліфікаційної роботи	До 10.01.2023	10.01.2023
4	Представлення на рецензування науковому керівнику рукопису другого розділу випускної кваліфікаційної роботи	До 20.01.2023	20.01.2023
5	Представлення закінченої випускної кваліфікаційної роботи	До 27.01.2023	27.01.2023
6	Підготовка письмового відгуку на випускну кваліфікаційну роботу	До 01.02.2023	01.02.2023
7	Зовнішнє рецензування випускної кваліфікаційної роботи	До 01.02.2023	01.02.2023
8	Проведення попереднього захисту випускних кваліфікаційних робіт	01-02. 06.2023	01-02. 06.2023
9	Вирішення питання про допуск випускної кваліфікаційної роботи до захисту	До 10.02.2023	До 10.02.2023
10	Направлення випускної кваліфікаційної роботи із зовнішньою рецензією у ЕК для захисту	За графіком	За графіком

6. Дата видачі завдання «30» грудня 2022 р.

7. Науковий керівник випускної кваліфікаційної роботи

Дьяченко О.В. \_\_\_\_\_

8. Гарант освітньої програми Динник І.П. \_\_\_\_\_

9. Завдання прийняла до виконання студентка Хмельницька А.В. \_\_\_\_\_

10. Відгук наукового керівника випускної кваліфікаційної роботи:

Випускна кваліфікаційна робота написана на актуальну тему, оскільки присвячена питанням реалізації публічної житлової політики в Україні.

У роботі проаналізовано сучасний стан житлового забезпечення громадян в Україні, досліджено ефективність реалізації публічної житлової політики в Україні. Визначено проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні. За результатами аналізу розроблено пропозиції щодо реформування житлової політики в Україні.

У процесі дослідження здобувач продемонстрував достатній рівень володіння методологією наукових досліджень, вміння використовувати сучасні методи оброблення інформації.

Випускна кваліфікаційна робота Хмельницької А.В. є завершеним науковим дослідженням, виконана у повному обсязі, відповідає встановленим вимогам та рекомендується до захисту.

Науковий керівник випускної кваліфікаційної роботи \_\_\_\_\_  
(підпис, дата)

Відмітка про попередній захист Динник Ірина Петрівна \_\_\_\_\_  
(підпис, дата)

11. Висновок про випускну кваліфікаційну роботу:

Гарант освітньої програми: Динник І.П. \_\_\_\_\_

Завідувач кафедри: Новікова Н.Л. \_\_\_\_\_  
(підпис)

«01» лютого 2023 р.



## ВСТУП

**Актуальність теми.** Житлова проблема завжди була і залишається однією з найбільш гострих соціальних проблем держави. З переходом України до ринкових відносин правове регулювання здійснення громадянами конституційного права на житло змінилося докорінно, стали можливі нові способи його реалізації. В даний час житлові приміщення повинні розглядатися не тільки як необхідна матеріальна умова життя людей, а й як нерухоме майно – об'єкт цивільних прав. Житлова нерухомість є особливим предметом правовідносин, так як, призначена для щоденного споживчого використання, вона в той же час має постійну стабільно високу ринкову вартість.

Враховуючи те, що житлове законодавство сьогодні перебуває в стані кардинального оновлення, що відображається в розробленні кількох проєктів Житлового кодексу України, а також у прийнятті низки спеціальних законів, спрямованих на врегулювання житлових та пов'язаних з ними відносин, необхідним є дослідження на теоретичному рівні низки питань, пов'язаних з реалізацією права на житло. Це стосується, зокрема, такої важливої складової права на житло як право на його обмін, реалізація якого на практиці викликає низку проблем.

На сучасному етапі соціально-економічних перетворень в Україні в центрі уваги знаходиться житлова сфера і питання її реформування. Тому ефективне управління житловим фондом, його розвитком, підтримкою і модернізацією мають ключове значення як для збереження, так і для безперервного життєздатного функціонування житла.

**Ступінь наукової розробленості теми.** Дослідженню житлової політики в Україні приділяли увагу такі науковці, як: В. Кравченко, І. Лисов, К. Паливода, Н. Погорельцева, В. Поляченко тощо. Проблеми орендного житла та, зокрема, оренди соціального житла досліджували О. Аврамова, О. Алексеєва, А. Анупрієнко, О. Белоножкіна, В. Бондар, В. Васил'єв, Т. Журавльов, С. Кечек'ян, І. Клименко, Є. Мічурін, О. Молчанов, Д. Рибін, Т. Сьоміна, Г. Улетова, С. Чаркін,

І. Чечуліна, В. Чигир тощо. Проте, слід відзначити, що незважаючи на значні дослідження, проблема реалізації публічної житлової політики є до кінця не вивченою.

**Метою роботи** є розробка пропозицій щодо реформування житлової політики в Україні. Для досягнення поставленої мети було вирішено такі **завдання**:

- проаналізовано стан житлового забезпечення громадян в Україні;
- оцінено ефективність реалізації публічної житлової політики в Україні;
- визначено проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні;
- розроблено пропозиції щодо реформування житлової політики в Україні.

**Об'єктом дослідження** є процес реалізації публічної житлової політики.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні та прикладні основи реалізації публічної житлової політики в Україні.

**Методи дослідження.** Методологічною основою ВКР є основні положення, сформульовані у наукових працях вітчизняних та зарубіжних авторів у галузі житлової політики в Україні. Дослідження проводилося з урахуванням комплексного системного підходу. З метою оцінки ефективності житлової політики в Україні застосовано методи логічного та системного аналізу. У дослідженні проблеми реалізації публічної житлової політики прийнято до уваги різні методичні підходи, такі як: структурно-функціональний, інституційний, синергетичний.

**Структура роботи.** Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел та додатків. Робота містить 1 рисунок та 2 таблиці. Загальний обсяг дослідження становить 36 сторінок, список використаних джерел містить 50 найменувань.

## РОЗДІЛ 1

### АНАЛІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

#### 1.1. Стан житлового забезпечення громадян в Україні

Житлова політика в Україні здійснюється державою та органами місцевого самоврядування відповідно до напрямів соціально-економічного розвитку країни з метою реалізації права громадян на житло [1]. Стаття 47 Конституції України [27] гарантує право на житло громадянам. Право громадян на житло закріплює також ст. 1 Житлового кодексу України [15]. Законодавство України та Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом [36] визначають механізм надання державної підтримки та сприяння в побудові чи придбанні доступного житла та забезпечення ним громадян.

До гарантій реалізації права на володіння житлом можна також віднести право на отримання різних пільг та субсидій, пов'язаних з його змістом [4, с.49]. Таким чином, вважаємо необхідним дати наступне визначення житлової політики. Під житловою політикою пропонуємо розуміти діяльність органів влади, спрямовану на встановлення сучасних цілей, визначення завдань, принципів, розробки програм, інструментів, методів на забезпечення реалізації конституційного права всіх громадян на житло, що відповідає різним потребам та можливостям, а також законодавчо встановленим вимогам.

Питання житлового забезпечення в Україні завжди було доволі гострим [16, с.11]. Ця ситуація набула нових масштабів з приходом війни в Україні. За словами віцепрем'єр-міністра – міністра із питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України Ірини Верешук з моменту повномасштабного вторгнення росії в Україну, кількість зруйнованих будинків перевищила за 140 тисяч [6]. Станом на 1 червня 3,5 млн. українців мають пошкоджене або зруйноване житло [22]. Варто зазначити, що ця цифра постійно зростає і надалі. В тяжкому стані опинилися мешканці окупованих територій, які вимушено покинули свої будинки і знаходяться в пошуку притулку.



Держава не стоїть осторонь і намагається підтримувати таких громадян. Для цього було затверджено Порядок надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб [35] (далі – ВПО). Вирішення проблеми для таких осіб можна розглядати через призму трьох інструментів.

Першим з них є орендована (придбана) за власні кошти ВПО квартира чи будинок. Другим інструментом фактично може стати фонд житла для тимчасового проживання, а третім – житловий фонд соціального призначення. Виходячи з вищезазначеного розуміємо, що надання ВПО роботи фактично надає їм можливість закрити самостійно питання і по оренді житла. Відповідно держава має сприяти у працевлаштуванні таких осіб, або стимулювати до відкриття власної справи (підприємницької діяльності).

Відповідно до останніх досліджень, серед ВПО – 38% людей працездатного віку не мають роботи і переважна більшість з них, а це 27% активно її шукають. Стає зрозумілим, що питання працевлаштування ВПО – важливе завдання не лише для самих ВПО, а і для влади, особливо в громадах [46]. Пришвидшення процесів працевлаштування змінить динаміку процесу інтеграції таких осіб в нові умови життя [47, с.158].

Другий вищерозглянутий інструмент (Соціальне та тимчасове житло, яке відповідає всім санітарно-будівельним нормам) також може сприяти у питаннях закриття потреб ВПО у житлі. Такі житлові фонди є кращим варіантом для більшості переселенців, особливо тих, які знаходяться в скрутному становищі і не є платоспроможними, щоб винайняти квартиру чи будинок самостійно [40].

Фонди житла для тимчасового проживання та житловий фонд соціального призначення формуються шляхом будівництва нового житла, реконструкції наявних будинків і гуртожитків, а також переобладнання нежитлових приміщень на житлові, передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного безхазяйним та відумерлим, викупу або придбання житла, передачі житла з державної в комунальну власність та іншими передбаченими законодавством способами [50].

На нашу думку, важливим є і аналіз щодо будівництва житла в Україні. Так, за даними Державної служби статистики, за три квартали 2022 року в нашій державі було прийнято в експлуатацію 4 млн. 825 тис. 286 кв. м житла, що на 44,9% нижче показника за такий же період 2021 року. Відповідно на 33,7% зменшилась активність приватного домобудівництва – до 2 млн. кв. м у складі одноквартирних будинків проти 3 млн. кв. м в 2021 році, тоді як майже вдвічі впала площа введених в експлуатацію квартир у багатоквартирних будинках - 2,8 млн. кв. м проти 5,7 млн. кв. м. [37]

Житла у складі гуртожитків запроваджено 6,2 тис. кв. м, що на 72% менше ніж за аналогічний період минулого року. Загалом квартир запроваджено 60 тис. 980, що вдвічі менше, ніж за аналогічний період минулого року. З них 13206 у одноквартирних будинках, 47774 – у багатоквартирних. За даними Держстату, у третьому кварталі спад прийому житла в експлуатацію уповільнився до 39,2% з 54,1% у другому кварталі, зокрема по одноквартирних будинках – до 12,8% із 48,6%, багатоквартирних – до 48,4% із 57,5%. В абсолютних показниках у третьому кварталі було введено в експлуатацію 2 млн. 405,1 тис. кв. м житла, зокрема в одноквартирних будинках – 881,1 тис. кв. м, у багатоквартирних – 1 млн. 519,7 тис. кв. м, у гуртожитках – 4,3 тис. кв. м [37].

Така динаміка не є дивною, адже більшість будівництв заморожено через війну в Україні. Варто зазначити і ще одну причину зниження потужності будівництва – брак матеріалів для будівництва, які завозять з-за кордону. Не можна не згадати і про проблему нестачі коштів через суттєве здорожчання, як матеріалів, так і надання послуг з будівництва.

Соціальне житло правомірно розглядати, як спосіб забезпечення нужденних громадян житлом стандартної якості, яке належить державі та передається громадянам в найм на підставі правил розподілу за мінімальною нормою, що враховує потреби сімей. Водночас можна виділити і таку категорію, як соціально доступне житло – житло будь-якої форми власності або орендне житло, що пропонується громадянам за цінами нижче ринкових, або частково надається

субсидія від держави на всіх етапах його життєвого циклу з дотриманням принципів ринкової економіки.

Важливо відзначити, що проблема соціально доступного житла є актуальною у всьому світі. Процес розподілу житла, як дороговартісного та важкодоступного майна, має проходити з урахуванням думки населення – його кінцевого користувача, адже наявних працюючих ринкових механізмів недостатньо в умовах зростаючої соціальної нерівності та, як наслідок, зниження платоспроможного попиту на ринку нерухомості.

Загальна вимога щодо забезпечення об'єктами соціальної інфраструктури та місцями спільного користування, стає тягарем для забудовника і в результаті утворює додаткову вартість житла. При цьому поділ міг би відбуватися не за професійним, а наприклад, за віковим критерієм. Не має сенсу будувати дитячі майданчики там, де проживають люди похилого віку, або недоцільно забезпечувати квартири великогабаритними кухнями або великогабаритними санвузлами, якщо житло призначене для студентської молоді.

В Україні діє цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла [14], яка передбачає відшкодування Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву лише певної частки вартості квартири. Інші кошти вносяться громадянином самостійно або у разі нестачі коштів, особа може взяти кредит в банку. Наразі дана програма призупинена через відсутність фінансування.

Розглянемо динаміку реалізації даної програми (табл.1.1).

Таблиця 1.1

Показники виконання Державної соціально-економічної програми  
«Доступне житло» (2010-2021 рр.) [34].

Рік	Кількість квартир, всього за рік	Державний бюджет		Місцевий бюджет	
		Кількість квартир	млн. грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2010	590	590	71,4	0	0
2011	792	792	98,2	0	0
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4

Закінчення табл. 1.1

Рік	Кількість квартир, всього за рік	Державний бюджет		Місцевий бюджет	
		Кількість квартир	млн. грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2015	11	0	0	11	1,3
2016	39	0	0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	31	9,1
2020	95	0	0	32	11,6
2021	27	0	0	22	8,3
Всього	5130	4756	89,0	241	56,5

Джерело: авторська розробка на підставі статистичних даних [34]

Виходячи з вищезазначеного розуміємо, що від початку дії програми «Доступне житло», пік її використання був у 2012-2013 рр. Починаючи з 2014 року динаміка змінної йде на спад. Це можна пояснити початком Євромайдану у 2013 році та фінансовою кризою, яка в той час панувала в економіці. Найнижчі показники були зафіксовані при зміні влади у 2015 році. Далі, у рік обрання нового Президента України В.Зеленського показники знову зросли, що може свідчити про більш високий рівень довіри до влади та продовження цільового вливання коштів. 2020-2021 роки стали переломними через загальносвітову пандемію COVID-2019.

## 1.2. Оцінювання ефективності реалізації публічної житлової політики в Україні

Державна житлова політика в Україні була економічно неефективною, соціально несправедливою і несталою. Невідповідність між доходами людей та економікою держави, великі витрати на житло низької якості не сприяли реалізації права на житло [20, с.88]. Масова приватизація в 90-х закріпила наявні на той момент нерівності і заклала проблему як збереження, так і належного утримання житла. Тривалий час власники не розуміли, що саме вони є

відповідальними за стан будинків. Багато українців очікували від держави неринкових механізмів фінансування житла (як-от квартирна черга). Парадоксально, але при цьому громадяни схвалювали вихід держави з регулювання ринку житла. Квартирна черга вкупі з масовою приватизацією створили низьку спроможність забезпечити житлом. А неефективне оподаткування житла призвело до неефективного його використання [49].

Розвиток житлового права вимагає оновлення житлового законодавства шляхом прийняття нового Житлового кодексу, проєкт якого був свого часу розроблений Кабінетом Міністрів України і опублікований для широкого обговорення [38]. Такий нормативний документ вкрай необхідний, оскільки відносини, пов'язані з користуванням жилими приміщеннями (договір оренди, найму житла), правом власності на житло регулюються значною кількістю нормативних актів, у тому числі підзаконних, що ускладнює правове регулювання цих питань.

Новий Житловий кодекс [38] дозволить зменшити кількість підзаконних нормативних актів, упорядкувати, кодифікувати численні нормативні акти, прийняті за останні десять років, і розробити нові, які регулюватимуть порядок задоволення житлом громадян у нових умовах.

Необхідність прийняття нового Житлового кодексу [38] спричинена також вимогою Ради Європи прийняти новий Цивільний кодекс України, який має врегулювати правовідносини у житловій сфері. Водночас неможливо врегулювати житлові відносини в державі лише цивільно-правовими методами. Житлове законодавство потребує оновлення, навіть якщо це призведе до певного дублювання окремих норм цивільного, кримінального, фінансового та адміністративного права, але воно матиме свою спрямованість і свої особливості. Такий висновок можна зробити навіть виходячи з Цивільного кодексу, який не дає відповіді на гострі питання і виклики сьогодення. Нормотворча практика свідчить, що прийняті нормативні документи в житловій сфері виходять та межі цивільно-правового регулювання [10, с.101].

На жаль, більша частина чинного Житлового Кодексу [10] не розрахована на пряме застосування. Кількість відсилочних та бланкетних норм досить значна. Наявність великої кількості нормативних актів, спрямованих на формалізацію процесів здійснення право на житло, призводить до звуження можливості суб'єктів у подальшому отримати відповідний правовий захист. З іншого боку, нормативно-правові акти начебто врегульовують питання, визначені в законах як «білі плями», але не вирішують основне питання – забезпечення державного захисту громадян на право власності.

З цим пов'язане подальше удосконалення житлового законодавства й відповідно прийняття нового Житлового кодексу, що забезпечить надання суб'єктам житлового право більших можливостей для охорони та захисту своїх прав. Відомо, що нормативні акти мають, з одного боку, встановлювати чіткі правові рамки, а з іншого – бути достатньо гнучкими для застосування конкретних правових механізмів [12, с.117].

Упродовж останніх років набули поширення нові прояви антигромадських дій у сфері будівництва житла та користування ним, що також потребує прямого втручання держави для захисту прав громадян. Відповідно до Конституції України держава має проводити курс на послідовне забезпечення права громадян на житло [17, с.227]. Традиційні положення радянського житлового законодавства знайшли своє закріплення в новому законодавстві України, хоч акценти й змінилися.

Держава взяла на себе зобов'язання створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [26, с.247]. Тобто, держава надає допомогу, але не гарантує своїм громадянам житло, а не виконання належним чином державою цього обов'язку може призвести до значного збільшення соціально незахищених громадян. Україна себе позиціонує як правова соціальна держава, а це потребує створення необхідної нормативно-правової бази, яка регулюватиме ринок житла та забезпечить функціонування ринкових структур у житловому господарстві.

Наразі гостро постало у суспільстві питання тарифів і плати за користування житлом. Реформування відносин власності через приватизацію житлового фонду покликане сприяти створенню соціально орієнтованої економічної системи, яка знайде своє відображення і в правовому полі [28]. Жодна розвинена країна не має права знімати з себе відповідальність за долю своїх громадян. З наведеного вище можна зробити висновок, що проблем на шляху подальшого розвитку житлового законодавства буде багато. Потребують вирішення проблеми, пов'язані з приватизацією та реприватизацією житла, будівництвом нового.

Незважаючи на низький рівень забезпеченості громадян житлом, обсяги його будівництва щорічно зменшуються. Нині перед Україною постало питання щодо розв'язання однієї з найважливіших соціальних проблем – задоволення потреб своїх громадян у житлі, а також забезпечення повного збереження наявної житлового фонду, подовження строку його служби [30, с.112]. Отже, становлення України як незалежної суверенної держави можливе тільки за умови надійного функціонування економіки, а оскільки проблеми розвитку житлового господарства взаємопов'язані з останньою, це знайшло своє відображення і навіть часткове вирішення у відповідних нормативно-правових актах житлового законодавства.

Є одним варіантом реформування житлової політики є перегляд питань з будівництва житла [18, с.137]. Будівництво протягом всієї людської історії було і залишається однією з найбільш ресурсовитратною сферою людської діяльності, оскільки воно вимагає акумулювання в одному місці колосального обсягу матеріальних та трудових ресурсів, що не завжди буває під силу зробити окремо взятій особі, а тому все частіше населення країни вдається до інвестування власних і залучених коштів у будівництво об'єктів житлового призначення для власних потреб [9, с.34].

У той же час, все більшої популярності в останні роки набирає і інший процес – інвестування коштів в будівництво житлових об'єктів в якості джерела доходу в майбутньому. Вигода в даному випадку очевидна, адже вартість

побудованого і зданого в експлуатацію об'єкта нерухомості значно перевищує фактичні витрати на його будівництво, що робить привабливим вкладення коштів у нерухомість на етапі її проектування і будівництва з метою подальшого продажу готового об'єкта [23].

Крім того, з об'єкта нерухомості можливе систематичне одержання прибутку за допомогою здачі його в оренду (найм), що також робить капіталовкладення в сфері будівництва привабливими для інвесторів. Сторони мають право укласти договір, як передбачений, так і не передбачений законом або іншими правовими актами. У цьому положенні і полягає одна з головних основ принципу свободи договору. Тут цивільне законодавство проводить розділову лінію між непоіменованим і змішаним договорами, для яких встановлюються різні правила договірної оформлення і законодавчого регулювання.

На сьогоднішній день в будівництві в Україні досить багато проблем, з якими стикаються люди – корупція, шахрайство, висока вартість нерухомості. Рішенням проблем корупції і шахрайства в руках держави. Про вартість нерухомості слід говорити окремо. Для України актуальними проблемами сучасної будівельної індустрії є провали, осідання земної поверхні, промерзання ґрунтів. Це в свою чергу відштовхує інвесторів [33, с.8].

Відсутність детальної інженерно – геологічної інформації, на базі якої ведеться проектування і будівництво, недооцінка окремих факторів, поява додаткових негативних явищ в процесі експлуатації, веде до деформацій будівель і навіть аварійних ситуацій. Рішенням цих проблем займаються спеціальні служби [31, с.124].

Інша проблема це час, необхідний для отримання дозволу на будівництво – від покупки землі до виходу на майданчик в Україні проходить 2 роки. Перш за все, потрібно почати з законодавчої основи, постаратися якось полегшити процес отримання дозволу на будівництво. Основна проблема житлового сектора у відсутності довгострокового кредитування. Для вирішення цієї проблеми необхідно знайти великі гроші. На ринку існує брак ефективних проєктів і підприємств, що їх представляють. Це стосується, перш за все, економічно



ефективних проєктів з високим ступенем рентабельності і відносно невеликим терміном окупності.

Досить звернутися в базу даних міжнародних центрів, в яких представлені українські проєкти, для їх спільної реалізації з іноземними інвесторами, щоб переконатися в недостатньому за обсягом і змістом обґрунтуванні ефективності більшості проєктів [41, с.156]. Крім того, ефективні проєкти часто пропонуються інвесторам неефективними підприємствами, багато з яких знаходяться в кризовому стані. У зв'язку з цим інтерес інвесторів проявляється, перш за все, до проєктів сировинного комплексу України, а також до державних проєктів з відповідними гарантіями повернення капіталу. З метою поліпшення інвестиційного клімату підприємств необхідний комплекс державних заходів, спрямованих на їх реструктуризацію, зменшення кредиторської заборгованості та поліпшення фінансового стану [42, с.48].

Підприємства та регіони не в повній мірі володіють механізмами та системними технологіями обґрунтування і залучення зарубіжних інвестицій в українські проєкти. Найчастіше все ще функціонує практика розробки техніко-економічного обґрунтування проєкту без ретельного опрацювання ділового плану, а для економічно ефективних проєктів – бізнес-плану. Там, де увійшли в практику бізнес-плани, їх розробка, як правило, здійснюється недостатньо якісно, особливо економічної та фінансової частини. При цьому, в разі бажання залучити іноземного інвестора, необхідно врахувати не тільки міжнародні вимоги конкретного інвестора. Рішенням даної проблеми займаються багато українських консалтингових та інших компанії.

Будівельна галузь в Україні на сьогоднішній день знаходиться в стані рецесії, тобто спостерігається помірний спад і уповільнення темпів зростання розвитку галузі. Спад обумовлений в першу чергу погіршенням інвестиційного, споживчого попиту. Значне зниження доходів українського населення спостерігається в останні кілька років [44, с.54]. Єдина складова, що дозволяє триматися галузі на плаву цю житлове будівництво, де щомісячні темпи зростання становлять більше ста відсотків. Ця цифра настільки висока через те,

що будівельникам потрібно реалізувати вже створений потенціал житлового будівництва. А в умовах зниженого платоспроможного попиту населення це зробити важко. Так само відзначено уповільнення зростання цін на будівельно-монтажні роботи. Фахівці так само відзначають, що пік інфляції на будівельні витрати пройдено.

Ми можемо сказати, що на даний момент в області будівництва в Україні існує ряд проблем. Це проблеми, що стосуються географії країни – нерівна земляна поверхня, суворий клімат. Подекуди це не сильно ускладнює будівництво, а в деяких регіонах це викликає серйозні ускладнення [48, с.139]. Існуюча бюрократія, з якої давно борються, створює перешкоди при отриманні необхідних ліцензій і документів від адміністрації. У житловому секторі так само існує проблема довгострокового кредитування. В країні немає хорошої законодавчої бази для інвесторів. Існування цих проблем негативно впливає на інвестиційний клімат в даній області. Ці проблеми вирішуються, але не так швидко, як того хотілося б.

## РОЗДІЛ 2

### ПЕРСПЕКТИВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

#### 2.1. Проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні

Реалізація публічної житлової політики припускає використання складної системи різних інструментів та механізмів соціального, економічного та політичного характеру, які повинні відповідати принципам, визначеним на цьому етапі розвитку соціально-економічної сфери держави [7, с.189]. Крім того, оцінку ефективності публічної житлової політики необхідно виробляти на основі системи критеріїв, обґрунтованих з урахуванням поточних економічних умов та відповідних їм показників.

В науковій літературі існує низка публікацій, автори яких розглядали різноманітні аспекти методології розвитку житлової сфери: заходи, що сприяють розвитку житлового будівництва, локальні фактори, що впливають на місцеві ринки житла, підхід до оцінки ролі та значущості житлових інвестицій у стійкому соціально-економічному розвитку міста, систематизація та типологізація методів державної підтримки і забезпечення громадян житлом, методика оцінки доступності житла для населення, методи масової оцінки нерухомості, процедуру поліпшення житлових умов громадян з низькими та помірними доходами, вплив іпотечної кризи на заходи житлової політики [19, с.412].

Слід відзначити, що на практиці реалізація права кожного на житло, безумовно пов'язана з можливостями держави, у тому числі економічної, а також від політичної та правової ситуації в країні. Мова повинна йти про досягнення розумного балансу між можливостями держави та обсягами реалізації соціальних прав громадян, у тому числі і конституційного права громадян на житло, адже громадяни вправі розраховувати на допомогу зі сторони держави, що створює сприятливі умови для реалізації різних шарів населення цього права [24].

В даний у житловій політиці України спостерігається тенденція до лібералізації, при цьому як і раніше значним у ній залишається соціальний аспект.

Раціональна система реалізації житлової політики повинна бути заснована на ряді принципів. На рис. 2.1 представлений огляд принципів житлової політики України.

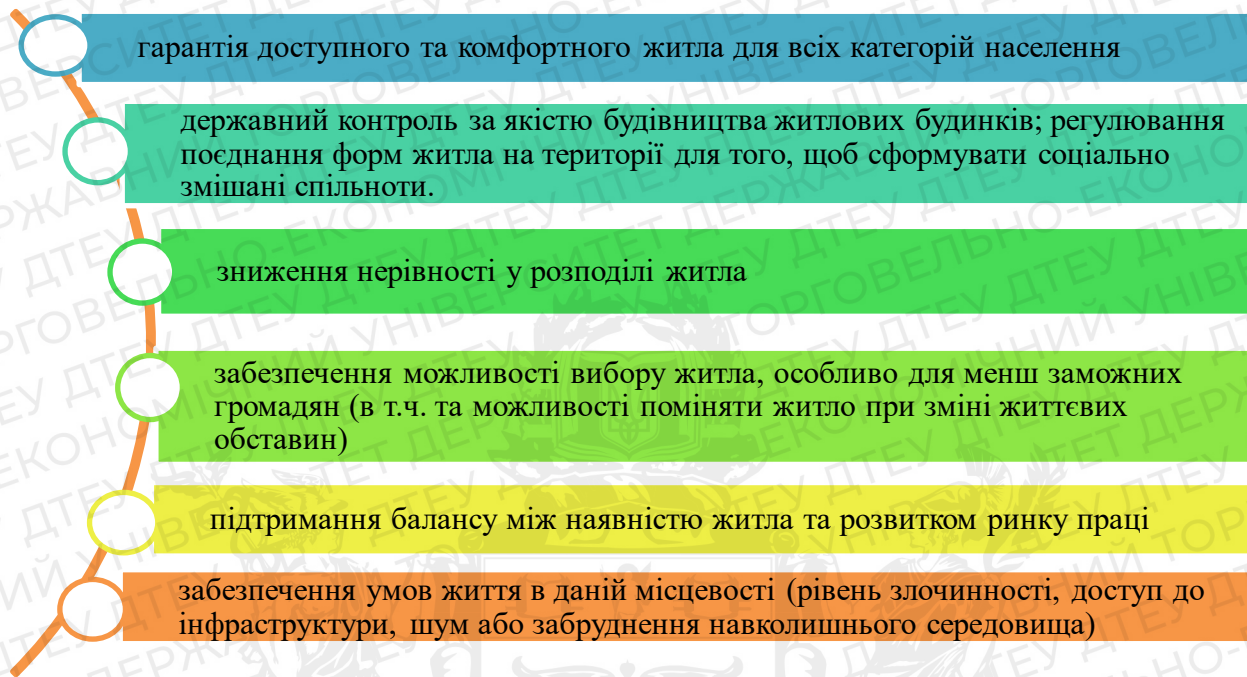


Рис. 2.1. Принципи житлової політики України

Аналіз принципів житлової політики України, а також вивчення класичних принципів менеджменту А. Файоля, Ф.У. Тейлора, Г. Емерсона, дозволили сформулювати авторський набір принципів житлової політики, яких варто дотримуватись на етапі реалізації (Додаток А).

Якщо говорити про проблеми, які виникають при реалізації публічної житлової політики, доцільно виокремити такі [2]:

– відсутній єдиний системний підхід до забезпечення житлом, ця діяльність розподілена між різними органами влади й установами. Почнемо з того, що Міністерство розвитку громад і територій формує та реалізує державну житлову політику в Україні. У структурі міністерства функціонує Департамент житлової політики та благоустрою. Інший орган – Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву наділений повноваженнями реалізації програми всіх рівнів щодо забезпечення можливого придбання житла шляхом застосування пільгового кредитування через «Українську фінансову житлову компанію».

Крім того, впровадженням нових місцевих житлових програм займається і Фонд житла соціального і тимчасового призначення. Зараз актуальним також є питання забезпечення житлом вимушених переселенців. Кошти для будівництва або придбання житла для цих потреб адмініструє Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій. І нарешті, вирішенням питань бездомності займається Міністерство соціальної політики. Як бачимо, велика кількість державних установ займаються питаннями однієї проблеми, але їх кількість надмірно велика. Доцільним є переформатування роботи цих установ, адже кожна має свої інструкції, накази, нормативну базу, яка часто суперечить одна одній.

– існуючі державні житлові програми не ефективні. Слід наголосити, що черга на отримання житла майже не рухається, так як за 30 років незалежності України збудували і роздали не так багато квартир. Крім того, через корумповані дії працівників, відбувається підміна в списках очікуючих. Так, за певну плату можна дещо пришвидшити отримання квартири, піднявшись у списку на кілька позицій.

– механізм фінансування будівництва житла несе суттєві ризики для охочих придбати житло. Приватні забудовники часто використовують не лише власні кошти на будівництво, а й шукають інвесторів серед бажаючих придбати квартиру на нульовому етапі будівництва. Але через постійно нестабільну економічну ситуацію, розуміємо, що не всі компанії дійсно добудують ці об'єкти і можуть виявитися банкрутами, а це прямий ризик для інвесторів. Саме тому значно частина інвесторів ризикують не просто не отримати квартиру, яку побудуть, а й втратити всі заощадження.

– будівництво житла супроводжується корупцією, порушенням законодавства та протестами. Корупція в Україні дуже поширене явище, яке проникло у всі сфери. Відтак саме на будівництві можна багато грошей відмити, чим користуються високопосадовці. Закупівля матеріалів для будівництва по завищеним цінам – сувора реальність, яку важко виявити та побороти.

– управління житлом фрагментоване і неефективне. Наявність ОСББ дозволяла співвласникам отримувати державну допомогу для проведення капітальних ремонтів, підвищення енергоефективності. Однак навіть попри це, динаміка створення ОСББ була досить повільною – станом на липень 2021 року ОСББ управляли лише 36050 будинками. Бар'єром для управління багатоквартирними будинками є повний або частковий брак технічної документації.

– майже повна відсутність капітального ремонту житла. Значна кількість будинків в Україні побудована ще за часів СРСР. Нові будівництва проводяться, як правило, у великих містах, де є потреба у розширенні об'єктів для проживання. Старі ж будинки потребують великих фінансових витрат: від трубопроводів, до ремонту стін та даху, електрики і, на жаль, державних коштів не вистачає.

– неякісна законодавча база, яка регулює питання оренди житла. Законодавче регулювання оренди передбачається тільки Цивільним кодексом України. Проте, встановленого розміру ціни оренди в законодавстві чітко не визначено, а отже, вона може бути захмарною. З цього розуміємо, що орендарі мають дуже вразливе становище, а орендодавці цим користуються.

– Фондів соціального та тимчасового житла майже немає. В Україні існують формально закріплені інститути неприбуткової державної оренди. До 2022 року як соціальне, так і тимчасове житло залишалися недофінансованими на державному рівні. Водночас місцеві органи влади мали обмежені ресурси, щоб наповнювати такі фонди самостійно. Станом на січень 2021 року лише у 12 областях впроваджували місцеві програми з розвитку соціального житла.

– неуспішний досвід використання модульного житла для розміщення внутрішньо переміщених осіб. Модульні житла часто розміщують віддалено від населених пунктів, що створює проблеми для переселенців. Вони стають ніби «відрізані» від цивілізації та суспільства. Відповідно проживати туди їдуть ті, що зовсім не мають можливості де-небудь жити через безвихідь. Сім'ї з малими

дітьми нашкоджуються на ряд перешкод, пов'язаних із відвідуванням лікарні, проїздом на роботу, тощо.

– застарілість, брак і суперечливість містобудівної документації призводить до хаотичної забудови. Проекти забудов були сформовані на момент будівництва, а отже ще з часів СРСР. Більшість з них неперевірені, деякі об'єкти вже рахуються аварійними, або взагалі виведені з експлуатації. Проте, зміни в цих даних майже не вносяться та не актуалізуються, що спричиняє хаос у містобудівній документації.

– неможливість реальної оцінки даних про житлову сферу в Україні. Протягом кількох років облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, не ведеться централізовано. Існують різні обліки та черги, у яких люди чекають на житло, зокрема соціальне і тимчасове. Деякі люди зареєстровані одночасно на декількох обліках, що збільшує їхні шанси отримати житло, однак ускладнює оцінку потреб у житлі.

– війна в Україні фактично спричинила велику паузу в питаннях забезпечення житла [2]. За час війни не просто виникла потреба продовжувати забезпечувати житлом населення. Велика кількість жителів просто залишились без будинків, але відбудовувати зараз їх не має можливості та і це не є раціональним, адже війна продовжується і немає гарантії, що цей будинок вціліє.

Як бачимо з вищезазначеного, реалізація публічної житлової політики в Україні далека від ідеалу, відповідно необхідно розроблювати належні механізми виправлення прогалин з врахуванням поточної нестабільної ситуації в державі.

## **2.2. Пропозиції щодо реформування житлової політики в Україні**

Реформування житлової сфери є найважливішим компонентом державної соціальної політики [45, с.27]. У житловій сфері, як ні в одній іншій, сходяться практично всі напрямки державної політики та інтереси громадян, які є споживачами результатів реалізації житлової політики держави [39]. Саме з цієї

причини стабільний розвиток житлової сфери можливий лише за умови створення ефективного механізму, який координує житлову політику із соціальною та загальною макроекономічною політикою держави.

Вартість житла зростає швидше, ніж доходи, створюючи більший фінансовий стрес для сімей [32]. Потрібно будувати більше дешевого житла, особливо в громадах з високими можливостями. Щоб досягти цього, місцеві органи влади повинні зменшити регуляторні бар'єри, які обмежують здатність ринку будувати невеликі недорогі будинки на дорогій землі. Односімейні будинки використовують більше землі на будинок, ніж інші типи житла. Тому в місцях, де земля дорога, будівництво кількох будинків чи квартир на одній ділянці, є найпрямішим способом зменшити витрати на житло, оскільки це розподіляє вартість землі між кількома будинками.

Простий числовий приклад ілюструє, як реконструкція існуючих ділянок для однієї сім'ї з більш компактними типами житла, може підвищити його доступність. Перепланування старих будинків з низькою щільністю забудови, новими будинками з високою щільністю, є досить поширеним явищем у дорогих містах, за винятком найбагатших районів, де заможні власники будинків використовують свої фінансові та політичні ресурси, щоб заблокувати побудову нових будинків.

Загальноміські реформи зонування, які відкривають ці райони для міських будинків і невеликих багатоквартирних будинків, суттєво збільшать пропозицію житла, а також зроблять ці громади фінансово доступними для більшої кількості сімей. Усунення перешкод для будівництва квартир з часом призведе до збільшення кількості житла в дорогих районах. Однак перехід відбувся б швидше і справедливніше, якби ці зусилля були поєднані зі збільшенням податків на землю.

На відміну від типових податків на нерухомість, які стягують однакову ставку як для землі, так і для споруд, податки, які стягують вищу ставку податку на землю та нижчу ставку на споруди, заохочують власників дорогої землі до більш інтенсивного будівництва. Одне занепокоєння щодо реформ зонування, які дозволяють більшу щільність забудови, полягає в тому, що таке підвищення



зонування збільшує вартість нерухомості, створюючи несподівані прибутки для існуючих власників нерухомості.

Збільшення зон також може спонукати землевласників відкладати будівництво, оскільки вони чекають можливості побудувати більш щільніші будівлі. Розрахунок податків на збільшену вартість землі не тільки стимулює більш швидкий розвиток дорогої землі, але також дозволяє місцевим громадам отримати деякі прибутки від додаткової вартості землі.

Ця особливість податку на вартість землі особливо приваблива в місцях, де місцева влада зробила інвестиції, які підвищують вартість землі, наприклад, шляхом будівництва громадського транспорту. Введення податку на вартість землі в місцях, які вже освоєні на максимальну потужність без пом'якшення зонування, призвело б до того, що землевласники сплатять більший податковий рахунок, але не сприятимуть збільшенню пропозиції житла.

Податок на вартість землі в поєднанні з підвищенням зони так само змінить стимули для власників-мешканців великих односімейних будинків у дорогих місцях. Реформи зонування, які дозволяють більшу щільність житлової забудови, підвищать вартість землі та, відповідно, до збільшення податків на вартість землі. Нинішні власники, які дорожать своїм подвір'ям, могли б залишити свої будинки на одну родину такими, як є, і сплачувати податки. Але деякі домовласники можуть вирішити розділити свої будинки (наприклад, перетворити гаражі на допоміжні житлові приміщення) або продати свою власність забудовникам.

Виходячи з прикладу зміни зони, рахунок за податок на вартість землі був би таким самим, якби ділянка залишалася будинком для однієї родини або була перепланована під таунхауси чи квартири. Але податковий рахунок буде розподілено між трьома домогосподарствами за сценарієм таунхаусу або шістьма домогосподарствами за сценарієм кондомініуму, так само, як розподілятимуться витрати на землю.

Найдорожча земля в центрі міст, поблизу робочих місць і транспортних розв'язок [21, с.223]. Податок на вартість землі в першу чергу змінює фінансові

стимули для власників дорогої землі з низькою щільністю забудови. Збільшення щільності, заохочене переходом до податку на вартість землі, дасть змогу більшій кількості людей жити поруч із роботою, зменшуючи відстані для поїздок.

Будівництво більшої кількості житла, особливо невеликого, з часом знизить витрати на житло (або принаймні утримає їх від такого швидкого зростання). Але розширення пропозиції ринкового житла недостатньо, щоб допомогти найбільш вразливим сім'ям. Для малозабезпечених сімей єдиний спосіб подолати розрив між доходами та витратами на житло – це державні субсидії.

У певному сенсі збільшення субсидій для бідних сімей не залежить від зонування та податкових реформ – доступність житла була актуальною проблемою протягом багатьох років. Але збільшення зони та перехід на податки на вартість землі може посилити тиск на доступність. На гарячих ринках нерухомості ці дві політики, швидше за все, спонукатимуть до перепланування старих квартир із низькою щільністю забудови та низькою орендною платою в нові, більші будівлі, недоступні для існуючих орендарів.

Таким чином, розширення ваучерів на житло, щоб охопити більше сімей, допомогло б захистити орендарів з низьким доходом від переміщення. Також можливо, що розширення житлових субсидій без збільшення пропозиції через реформу зонування призведе до зростання орендної плати на деяких ринках. Економічна інтуїція, що стоїть за реформою зонування, податками на вартість землі та збільшенням житлових субсидій, є простою, але реалізація цієї політики створює певні труднощі.

В даний час, коли в країні йде війна, передбачається два альтернативні підходи до реформування житлової сфери. Відповідно до першого з них пріоритет віддається зниженню видатків бюджету в частині фінансування житлової сфери для звільнення коштів, які можуть бути спрямовані на соціальні потреби та інші життєво важливі потреби населених пунктів. Визнаючи актуальність та обґрунтованість такого підходу, зазначимо, що практично він може бути реалізований шляхом перекладання надмірно високих витрат міського

господарства на плечі споживачів та підвищення тарифів на житлово-комунальні та інші послуги [25, с.80].

При другому підході пріоритет надається структурній розбудові господарських відносин у житлово-комунальному секторі міста шляхом його демонополізації, підвищення ефективності управління, створення конкурентного середовища, дієвого ресурсозбереження тощо.

Удосконалення тарифної політики та збільшення частки платежів населення є складовою реформ, але підвищення тарифів має проводитися лише з вичерпанню можливостей комплексу економіко-організаційних та інституційних заходів, які не зачіпають безпосередньо інтересів населення і створюють умови зниження рівня витрат і підвищення ефективності функціонування підприємств міського господарства. Цей шлях реформування є правовим і реально здійсненним [25, с.81].

Найважливішою стратегічною метою розвитку житлової сфери є підвищення якості життя шляхом покращення житлових умов, підвищення збереження житлового фонду та рівня житлово-комунального обслуговування громадян відповідно до чинних стандартів якості. З цієї базової мети, формуються цільові орієнтири:

- зниження виробничих витрат;
- зниження видатків міського бюджету на утримання житлової сфери;
- пом'якшення для населення негативних наслідків реформи; підвищення рівня житлової забезпеченості населення;
- підвищення якості житла;
- підвищення рівня технічного утримання житлового фонду;
- підвищення якості комунальних послуг водо-, газо-, електро- та теплопостачання;
- забезпечення потреб населення у холодній воді, гарячому водопостачанні, у теплопостачанні, в електроенергії; підвищення якості утримання прибудинкових територій та ін.

Як впливає з цього переліку цільових установок, особлива увага тут приділяється якісним підходам. Включення якісних цілей дозволяє перейти на принципово інший рівень управління цією системою, але це пов'язано з труднощами кількісної оцінки якісних параметрів.

Першочерговими заходами, спрямованими на формування фондів соціального житла, можуть бути: зупинення приватизації житлового фонду, збудованого за бюджетний кошт, відрахування частини житлового фонду як пайової участі суб'єктами ринку будівництва житла, спрощення систем відведення земельних ділянок і зміни цільового призначення для будівництва житлових об'єктів, програми стимулювання будівельної галузі, цільове будівництво й викуп житла за рахунок як бюджетних, так і донорських чи інвестиційних коштів.



## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Здійснивши дослідження з обраної теми можемо зробити ряд висновків:

1. На даному етапі розвитку України, варто констатувати, що на законодавчому рівні право на житло закріплене в Конституції України та Житловому кодексі України, який до сих пір встановлює норми у сфері житлового права ще з часів Радянського союзу. Активізація зусиль держави у напрямку розв'язання житлових проблем громадян створила умови для вирішення широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних проблем, зокрема, дала потужний поштовх розвитку вітчизняної будівельної галузі, а через неї – і всій українській економіці, позитивно вплинула б на наявний ринок робочої сили. Це дало б можливість в умовах нестабільної світової економічної ситуації забезпечити стабільний економічний розвиток країни.

На даному етапі в Україні до вже існуючих проблем в реалізації житлової політики, додалися нові проблеми у сфері забезпечення житлом переселенців, які тікають від війни. Фонди житла для тимчасового проживання та житловий фонд соціального призначення формуються шляхом будівництва нового житла, реконструкції наявних будинків і гуртожитків.

Проте, ще до початку війни гостро відчувався спад у житло будівництві. Держава не в змозі відшкодувати у повному обсязі кредити за програмою «Доступне житло» через відсутність фінансування. Черги на безкоштовне отримання житла майже не просуваються, а рівень корупції в цій сфері блокує нормальне здійснення публічної житлової політики.

Наразі основними проблемами у здійсненні публічної житлової політики вбачається у: застарілому законодавстві, що регулює питання у сфері житло будівництва, житлової політики; війні, яка відтерміновує можливості до отримання іноземних інвестицій для розвитку сфери житло будівництва; відсутності злагодженої житлової політики з іншими сферами; не створенні механізмів компенсацій за самостійного придбання житла громадянами; відсутність Фондів соціального та тимчасового житла; повна відсутність капітального ремонту житла.

2. Нинішня публічна житлова політика є вкрай неефективною. При формуванні політики не враховуються сучасні потреби та проблеми громадян в питаннях отримання житла. Капітальне будівництво майже не фінансується державою і це є великим мінусом, адже побудовані об'єкти держава може здавати в оренду і отримувати з цього щомісячні прибутки. Проект Житлового кодексу не можуть прийняти більше 10 років, а це ж має бути основним документом при розробках державних програм у галузі житлобудування та житло забезпечення. Наразі гостро постало у суспільстві питання тарифів і плати за користування житлом.

Створення державою умов для подолання житлової кризи має стати справжнім стратегічним пріоритетом державної політики. Така політика сприяла б покращенню демографічної ситуації, дозволила б знизити рівень соціальної напруженості, відновила б довіру суспільства до влади. Для реформування досить масивного житлового законодавства потрібно розробити стратегію, затвердити її, розробити інституційний елемент (законодавство), розробити на базі законодавства план реалізації житлової політики з визначенням строків, матеріальних, фінансових, організаційних ресурсів, механізм відстеження і коректування в процесі виконання.

Отже, зважена державна житлова політика за сучасних соціально-економічних умов набуває характеру важливої складової національної безпеки. При цьому держава має залучати до сфери будівництва житла інвесторів, створюючи їм сприятливі економічні умови у межах проектів державно-приватного партнерства.

Реформування житлового законодавства є неможливим без врахування судової практики, яка прямо стикається із застарілим законодавством при розгляді справ громадян з питань житлової сфери щодня. Вважаємо за необхідне здійснювати аналіз судових справ, які прямо фіксують неактуальність певних норм при сучасному розвитку суспільства. На нашу думку, реформування публічної житлової політики потрібно проводити таким чином: налагодити регуляцію трудового ринку України. Чим більший соціально-економічний рівень

громадян, тим більша вірогідність, що вони будуть в змозі самостійно придбати житло; розробляти механізми державних програм щодо надання пільг та субсидій громадян, які будуть купувати житло самостійно; формування сприятливих умов для вливання іноземних інвестицій в капітальне житло будівництва; переорієнтація на використання матеріалів меншої вартості при будівництві, шляхом укладення контрактів на постачання такої продукції з-за кордону; сформувати реальну базу з характеристикою всіх проблем в галузі, щоб можна було відслідкувати потреби населення; встановити єдиний рівень вартості житла за 1 кв. м у великих містах-мільйонниках, містах до 100000 жителів та сільських територій; провести аудит покинутого житла та передбачити кошти на їх відновлення з метою передачі його малозабезпеченим верствам населення.

Отже, підсумовуючи варто зазначити, що зараз вирішувати питання змін житлової політики в Україні не є доцільним через війну. Після закінчення війни доцільно переглянути питання стану наявних житлових комплексів, їх проблеми і на підставі цього аналізу впевненими кроками будувати оновлену житлову політику.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бершеда Є. Р. Законодавче забезпечення вирішення житлової проблеми в Україні. Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. № 5. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzizvru\\_2016\\_5\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzizvru_2016_5_15).
2. Боброва А., Лазаренко В., Вербицький І., Хассай Є. 37 тез про сучасний стан, виклики і принципи нової житлової політики в Україні. URL: <https://cedos.org.ua/researches/37-tez-pro-suchasnyj-stan-vyklyky-i-pryncyzyru-novoyi-zhytlovoi-polityky-v-ukrayini/>
3. Богданенко А.І. Концептуальна модель реалізації європейського досвіду державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла в Україні. Наука і техніка. №2 (2).2022. С.95-104.
4. Борисова К. С. Конституційне забезпечення права на житло в Україні. Дис. ... канд. юр. наук за спеціальністю 12.00.02 – конституційне право; муніципальне право. Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ. 2018.
5. Борисова К. С. Конституційні засади забезпечення права на житло в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.02. НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2018. 20 с.
6. Від початку повномасштабної війни в Україні були зруйновані 140 тисяч будинків – Верещук. Укрінформ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubricato/3568179-vid-pocatku-povnomasstabnoi-vijni-v-ukraini-buli-zrujnovani-140-tisac-budinkiv-veresuk.html>.
7. Волкова А.О. Житлова сфера в Україні: стан та перспективи правового забезпечення досягнення балансу між економічною ефективністю та соціальною справедливістю. Часопис Київського університету права. 2018. №3. С.189-196.
8. Воронкова Т. Є., Кошеленко О. А. Проблеми та перспективи доступного житла для молоді в Україні. Ефективна економіка. 2018. URL: <http://ojs.dsau.dp.ua/index.php/efektyvna-ekonomika/article/view/1528>.
9. Габрель М. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: «Архітектура». С.34-43.



10. Гарат М. Генезис містобудівного законодавства України. Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. 2019. № 5. С. 101–116.
11. Гурковський В. І., Богданенко А. І. Стан та перспективи розвитку будівництва соціального житла в Україні. Публічне адміністрування та національна безпека. 2018. №2. <https://doi.org/10.25313/2617-572X-2018-2-4148>.
12. Деміхов О. І., Дегтярєва І. О. Євроінтеграційні аспекти публічної житлової політики у формуванні стратегій громадського здоров'я в Україні. Ефективність державного управління: зб. наук. пр. Вип. 2(63) : у 2 ч. Ч. 1 / за заг.ред. чл.-кор. НАН України В. С. Загорського, доц. А. В. Ліпенцева. Львів :ЛРІДУ НАДУ, 2020. С. 116-131 .
13. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності. Аналітична доповідь. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/socialna-politika/derzhavna-zhitlova-politika-ukraini-problema-socialno-ekonomichnoi>
14. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.: Постанова КМУ від 11 листопада 2009 р. №1249. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF#Text>
15. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х. URL: [https:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text).
16. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання / Л. М. Черенько, С. В. Полякова, В. С. Шишкін, В. С. Заяць, Ю. Л. Когатько, О. А. Васильєв, А. Г. Реут, Ю. А. Клименко, Т. В. Новосільська; Нац. акад. наук. Укр., Ін-т демогр. та соц. дослідж. ім. М. В. Птухи. Київ, 2020. 258 с.
17. Завора Т.М. Реформування житлової політики в контексті забезпечення соціально-економічної безпеки регіону. Modern Technologies of Society Development : Collective Scientific Monograph. Opole: WSZiA, 2019. P. 227-238.
18. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. Демографія та соціальна економіка. 2019. № 2. С. 137-151.
19. Іртищева І.О., Гуріна О.В., Работін Ю.А. Методичні підходи до оцінки ефективності регіональної соціальної політики у контексті задоволення суспільних потреб. Вісник ХНАУ. Серія: Економічні науки. 2018. № 2. С. 412-422.

20. Кашук О. Д. Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування. Том 33 (72). № 3. 2022. С. 88-92.

21. Кашук О.Д. Житлова політика в Україні: сучасний стан і перспективи розвитку. Економічна політика України в умовах децентралізації влади та управління. Публічне управління XXI століття: в умовах гібридних загроз. С.222-224.

22. Коваль О. В уряді підраховали кількість зруйнованих окупантами будинків в Україні. UA. news. URL: <https://ua.news/ua/ukraine/v-uryadi-pidrahuvali-kilkist-zrujnovanih-okupantami-budinkiv-v-ukrayini>.

23. Козин О.М. Досвід провідних країн світу в управлінні будівельною галуззю. URL : <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2012-2/doc/5/02.pdf>

24. Коломієць Т. Житлова проблема в українських містах: що має робити держава? Досвід країн ЄС. URL: <https://mistosite.org.ua/ru/articles/zhytlova-problema-v-ukrainskykh-mistakh-shcho-maie-robyty-derzhava-dosvid-krain-yes>

25. Комнатний С.О. Деякі пропозиції до реформування державної житлової політики України у воєнний і повоєнний періоди. Філософські та методологічні проблеми права. 2022.№ 1 (23). С. 78-84.

26. Комнатний С.О. Теоретичні нароби аналізу змісту житлової політики. Наукові перспективи. №5(11). 2021. С.247-257.

27. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: [http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/Z960254K.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/Z960254K.html).

28. Кравченко. В.І. Житлова економіка України: проблеми, теорії та практики. Інвестиції: практика та досвід DOI: 10.32702/2306-6814.2019.15.5.

29. Куспяк Г. Зарубіжний досвід застосування механізмів управління в капітальному будівництві. Теоретичні та прикладні питання державотворення. 2019. Вип. 25. С. 42-51.

30. Кучеренко Ю.О. Стратегій й результати державної житлової політики в Україні. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. Том 30 (69). № 3. 2019. С.109-118.

31. Літовцева В. Є., Бричко М. М. Фінансування житлових програм та його роль у формуванні довіри до публічних органів влади. Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка. 2022. № 2. С. 121–128.

32. Ломоносова Н., Федорів П. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. URL: <https://cedos.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-standa-perspektyvu-reformuvannia/>

33. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. Інвестиції: практика і досвід. № 1. 2018, с. 5-10.

34. Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло». Статистика. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka>

35. Порядок надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: Постанова КМУ від 26.06.2019 р. №582. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/582-2019-%D0%BF#Text>.

36. Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом: Постанова КМУ від 11 лютого 2009 р. № 140. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/196155781>.

37. Прийом житла в експлуатацію за 9 міс. 2022 року впав на 44,9%. Інтерфакс Україна. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/874461.html>.

38. Проект Житлового кодексу України №2307 від 17.03.2009. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=2307&skl=7](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307&skl=7).

39. Публічне управління соціально-гуманітарним розвитком: конспект лекцій / уклад. С.А. Попов, Н.М. Драгомирецька, О.І. Воронов, Л.В. Курносенко, Н.В. Сокур, Л.М. Титаренко, В.А. Яценко; за заг. ред. С.А. Попов, Л.В. Курносенко. Одеса: ОРІДУ НАДУ, 2020. С. 218.

40. Серкіз В.Б. Реалізація житлових прав вимушених переселенців в Україні. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/3/4.pdf>.
41. Тарасюк Ю. В. Адміністративно-правове забезпечення житлового будівництва в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Суми. 2021. 227 с.
42. Тарасюк Ю.В. Досвід США щодо правового регулювання житлового будівництва та можливості його використання в Україні. Забезпечення сталого розвитку в умовах глобалізаційних трансформацій: Збірник матеріалів III конференції молодих науковців (м. Київ, 29 травня 2020 р.). Київ: АПСВТ, 2020. С. 47–50.
43. Тарасюк Ю.В. Характеристика принципів забезпечення житлового будівництва в Україні. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму. 2020. № 3–4. С. 130–139.
44. Титаренко Л.М Публічна політика реалізації в соціогуманітарній сфері держави. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. Том 32 (71). № 1. 2021. С. 52-57.
45. Тюленєва Ю. В. Стан житлового забезпечення громадян в Україні. Сучасні проблеми економіки і підприємництво: збірник наукових праць. 2020. Вип. 25. С. 27–34.
46. Швець В. Забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб: можливості та виклики для громад. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/15498>.
47. Шеховцова В.В. Віртуальні житлові права вимушених переселенців. Правовий часопис Донбасу. № 4 (65). 2018. С. 158-163.
48. Щербініна С. А. Публічно-приватне партнерство як механізм забезпечення енергоефективності житлового сектору України. Науковий вісник Ужгородського національного університету: серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. Ужгород, 2019. Вип. 24. Ч.3. С.136-141.
49. Що робити з житлом для українців після війни? URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2022/06/08/shho-robytyz-zhytlom-dlya-ukrayincziv-pislya-vijny/>
50. Якушенко Л. М. Перспективи та інструменти розвитку фонду житла соціального призначення. URL: <https://niss.gov.ua/sites/default/files/2019-01/111ZHitlo-sotspriznachennya-a805d.pdf>.

## ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця А1

## Принципи житлової політики в умовах трансформації ринкових відносин

Принцип	Зміст принципу
поділу праці	Держава в більшості випадків повинна створювати правове поле для діяльності приватних забудовників, а не займатися невласливими їй функціями будівництва та обслуговування житла [29, с.42]. Реалізація різних функцій держави в галузі житлової політики має бути закріплена за конкретними міністерствами та відомствами.
влади та відповідальності	Конкретні органи управління на загальнодержавному та регіональному рівнях мають бути наділені владою для прийняття рішень у галузі державної житлової політики, при цьому вони повинні нести відповідальність за її розробку та реалізацію, а також здійснювати контроль за ефективністю досягнення запланованих результатів.
системності	Врахування зовнішніх і внутрішніх факторів, що впливають на ефективність управлінських впливів у житловій сфері, має забезпечити відсутність суперечності в проведеній державній житловій політиці та в інших сферах. Державна житлова політика не повинна стримувати мобільність трудових ресурсів, сприяти економічному зростанню, при цьому забезпечувати соціальні гарантії населенню [5, с.11]. Цілі державної житлової політики повинні відповідати поставленим цілям та завданням розвитку конкретних регіонів, сприяти вирішенню найбільш значущих для суспільства проблем.
підпорядкування приватних інтересів загальним	Загалом держава має забезпечити права громадян на житло та його недоторканність [8]. Однак у деяких випадках, передбачених законом: забезпечення національної безпеки, громадського порядку, захисту моральності, здоров'я населення, на користь права і свободи інших осіб, допускається обмеження таких прав окремої особи.
централізації та децентралізації	Розмежування сфер впливу на розвиток житлової сфери між центральними та місцевими органами публічного управління
ініціативи	Підтримка ініціатив у сфері пропозицій щодо вдосконалення державної житлової політики на рівні місцевих органів влади, а також з боку населення.
науковості	Ухвалення управлінських рішень у галузі публічної житлової політики на основі наукового фундаменту.
цілеспрямованості	Державна житлова політика, що проводиться, на всіх рівнях управління повинна бути спрямована на досягнення певної єдиної мети.
колегіальності прийняття рішень	Створення робочих груп для вирішення проблем публічної житлової політики, що перебувають на стику повноважень різних міністерств та відомств.
безперервного обліку	Постійний моніторинг стану розвитку житлової сфери, своєчасне виявлення проблем.

Закінчення табл. А1

Принцип	Зміст принципу
нормування	Держава повинна забезпечити: наявність системи критеріїв ефективності реалізації державної житлової політики; встановлення мінімального соціального стандарту якості житла; встановлення стандартів проектування та будівництва житла, що дозволяють забезпечити комфортність та безпеку житлового фонду; встановлення стандартів проживання на певній території: рівень злочинності, доступ до інфраструктури, шум чи забруднення навколишнього середовища тощо.
економічної та соціальної ефективності	Реалізація ефективної державної житлової політики передбачає досягнення позитивного соціального та економічного результату. Надання державної підтримки за рахунок бюджетних коштів має здійснюватися тільки тим категоріям громадян, які належать до соціально незахищених, або з метою залучення в конкретну місцевість фахівців дефіцитних спеціальностей.
свободи вибору дій	Державна житлова політика повинна забезпечити громадянам можливість вибору варіантів вирішення житлових проблем з юридично можливих у конкретній життєвій ситуації, у тому числі і можливість змінити житло при зміні потреби [43, с.130]. Громадяни повинні мати можливість будівництва нового житла або придбання готового. Громадяни повинні бути забезпечені правом придбання житла за допомогою власних та позикових коштів, з використанням різноманітних механізмів фінансування.
соціальних гарантій	Соціально незахищені категорії громадян повинні мати можливість проживання у соціальному житлі на безоплатній основі або за доступну плату.
стабільності	Рішення у сфері державної житлової політики мають бути, як правило, довгостроковими. Це потрібно для підтримки стабільності у суспільстві. При цьому зміни в державній житловій політиці повинні бути здійснені при виникненні певних обставин: під впливом навколишнього середовища, при надзвичайних ситуаціях та ін.
прозорості та зворотного зв'язку	Громадянське суспільство, в інтересах якого реалізується державна житлова політика, має мати доступ до повної інформації про стан житлової сфери. Необхідно забезпечити громадян інформаційними каналами зв'язку з державними органами, які здійснюють реалізацію публічної житлової політики.
стимулювання та гарантій	Держава повинна застосовувати широку систему стимулів із залучення інвестицій у житлове будівництво, забезпечити забудовникам гарантії стабільної роботи [3, с.95]. Державна житлова політика має бути спрямована на сприяння широким верствам населення у просуванні їх житлових ініціатив, створенні для кожного працездатного громадянина умов, що дозволяють своєю працею забезпечити вирішення житлової проблеми.
мінімального втручання	В умовах ринкової економіки роль держави у вирішенні житлових проблем громадян істотно змінюється [13]. Вона уникає прямого фінансування будівництва та купівлі житла для забезпечення можливостей поліпшення житлових умов для всіх соціальних груп населення.

Джерело: авторська розробка.

## АНОТАЦІЯ

**Хмельницька А.В. Реалізація публічної житлової політики в Україні.**

Випускна кваліфікаційна робота на здобуття ступеня бакалавра за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування» освітньою програмою «Публічне управління та адміністрування». Державний торговельно-економічний університет, 2023.

У випускній кваліфікаційній роботі проаналізовано сучасний стан житлового забезпечення громадян в Україні, досліджено ефективність реалізації публічної житлової політики в Україні. Визначено проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні. За результатами аналізу розроблено пропозиції щодо реформування житлової політики в Україні.

*Ключові слова:* житло, житлове право, житлова політика, доступне житло, реалізація житлової політики.

## SUMMARY

**Khmelnytska A.V. Implementation of public life policy in Ukraine.**

Graduation of the qualification work for obtaining a bachelor's degree in the specialty 281 "Public management and administration" by the educational program "Public management and administration". State University of Trade and Economics, 2023.

In the work the current state of housing provision of citizens in Ukraine was analyzed, the effectiveness of the implementation of public housing policy in Ukraine was investigated. The problems of implementing the public housing policy in Ukraine have been identified. Based on the results of the analysis, proposals for reforming the housing policy in Ukraine have been developed.

*Keywords:* housing, housing law, housing policy, affordable housing, implementation of housing policy.

## РЕЦЕНЗІЯ

на випускню кваліфікаційну роботу  
студентки 5 курсу ФЕМІ ДТЕУ освітнього ступеню бакалавр  
спеціальності 281 «публічне управління та адміністрування»  
освітньої програми «Публічне управління та адміністрування»  
Хмельницької Анастасії Віталіївни  
на тему «Реалізація публічної житлової політики в Україні»

Представлена на рецензію випускна кваліфікаційна робота носить актуальний характер, вирізняється своєчасністю, оскільки присвячена питанням вирішення проблем реалізації житлової політики в Україні. Варто зазначити, що забезпечення житлом громадян було і залишається важливим соціальним завданням держави, а в період війни на території України воно набуло ще більш гострої потреби.

У процесі аналізу автором використовувалися теоретичні методи дослідження на основі використання Конституції України, Житлового кодексу України, Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом та ін., а також методи логічного та системного аналізу та методичні підходи: структурно-функціональний, інституційний, синергетичний.

Метою дослідження є розробка пропозицій щодо реформування житлової політики в Україні на підставі виявлених проблем в реалізації поточної політики. Поставлені в дослідженні завдання актуальні, послідовні, обґрунтовані та відповідають науковому аналізу в повному обсязі. Робота складається зі вступу, двох розділів, висновків та пропозицій, переліку посилань на використані інформаційні джерела та додатків.

Перший розділ висвітлює питання стан житлового забезпечення громадян в Україні, а також оцінювання ефективності реалізації публічної житлової політики в Україні.

У другому розділі визначено проблеми реалізації публічної житлової політики в Україні, що дало можливість розробити пропозиції щодо її реформування.

Результати проведеного дослідження можуть бути використані у процесі реформування житлової політики в Україні.

Рецензент

КНП КДЦ  
Печерського р-ну  
м.Києва  
Керівник апарату



Кравчук Л.В.



Завідувачу кафедри публічного  
управління та адміністрування  
Новіковій Н.Л.

Заява

Я, Ришельницька Анастасія Віталіївна (ПІБ),  
повідомляю, що за результатами проведення самостійної перевірки з  
використанням програмно-технічних засобів у наданій випускній  
кваліфікаційній роботі на тему: «Реалізація молодіжної жирої» не  
міститься елементів академічного плагіату. У випадках використання прямих  
запозичень з друкованих та електронних джерел, вказані відповідні посилання.  
Робота для перевірки надається у друкованому та електронному варіантах.  
Електронна версія моєї роботи ідентична з друкованою.

06 «листога» 2023 року

 (підпис)

SCIENTIA DIFFICILIS SED FRUCTUOSA

Згода

Я, Шмельницька Анастасія Віталіївна, цим засвідчую, що є автором випускної кваліфікаційної роботи на тему: "Формування публічної миттєвої політики в Україні" несу повну відповідальність за достовірність, точність та повноту поданої у роботі інформації, жодна частина роботи не була скопійована, за винятком випадків, коли робиться належне підтвердження в присвоєнні. Я підтверджую, що у роботі не міститься державної таємниці або інформації для службового користування.

Цим засвідчую, що жодна частина цієї роботи не була опублікована мною раніше.

Я даю дозвіл на те, що моя робота буде направлена в інституційний депозитарій Державного торговельно-економічного університету і збережена в базі даних для майбутньої перевірки плагіату.

06 «листо» 2023 року



Підпис

Шмельницька А.В.  
Прізвище, ініціали