

новные направления СЭР и осуществить мониторинговые оценки уровня и состояния развития регионов Украины.

1. Людський розвиток регіонів України: аналіз та прогноз / [Е.М. Лібанова, О.А. Грішнова, Л.О. Григор'єва та ін.]; НАН України, Ін-т демографії та соц. дослідж. – К. : Ін-т демографії та соц. дослідж., 2007. – 327 с.
2. Моніторингові оцінювання складних соціально-економічних явищ розвитку регіону / За наук. ред. Я.О. Побурка. – Львів: Ін-т регіон. дослідж., 2006. – 306 с.
3. Саричева Л.В. Комп'ютерний еколого-соціально-економічний моніторинг регіонів. Математичне забезпечення / Л.В. Саричева. – Дніпропетровськ: Нац. гірн. ун-т, 2003. – 222 с.
4. Зайцева Ю.С. Городской барометр: система мониторинга социально-экономического развития муниципальных образований / Ю.С. Зайцева. – М.: Ин-т экономики города, 2007. – 103 с.
5. Вітлінський В.В. Моделювання економіки / В.В. Вітлінський. – К. : КНЕУ, 2003. – 408 с.
6. Бородкин Ф.М. Социальные индикаторы / Ф.М. Бородкин, С.А. Айвазян. – М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2006. – 607 с.
7. Введення в експлуатацію житла в Україні за 2010 рік // Статистичний бюлетень. – К.: Державний комітет статистики України, 2011. – 37 с.
8. Капітальні інвестиції в Україні за 2010 рік // Статистичний бюлетень. – К.: Державний комітет статистики України, 2011. – 39 с.
9. Житлове будівництво в Україні у 2000-2009 роках // Статистичний збірник. – К.: Державний комітет статистики України, 2010. – 91 с.
10. Соціальні індикатори рівня життя населення // Статистичний збірник. – К.: Державний комітет статистики України, 2011. – 203 с.
11. Андренко Е.А. Построение интегральных индикаторов социально-экономического развития районов Харьковского региона / Е.А. Андренко // Экономика: проблемы теории та практики: Зб. наук. пр. – Дніпропетровськ, 2008. – Вип.237, Т.3. – С.830-839.  
*Получено 03.01.2012*

УДК 332.72 (076.8)

В.І.ПІТЯЄВ, канд. екон. наук  
*Харківська національна академія міського господарства*

## **ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ МЕХАНІЗМІВ ПОЛІПШЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ**

Розглядаються проблеми розвитку ринкових механізмів поліпшення житлових умов населення.

Рассматриваются проблемы развития рыночных механизмов улучшения жилищных условий населения.

The problems of development of market mechanisms of improvement of house conditions of population are examined.

*Ключові слова:* житлові умови, ринок житла, кредит, купівля, продаж.

Поліпшення житлових умов громадян України, відповідно до діючого законодавства, передбачає декілька форм одержання нового

помешкання або покращення житлових умов. Домінуючою формою серед них є купівля помешкань на ринку житла.

Різні науково-практичні аспекти розвитку ринку житла в останні роки привертають все більшу увагу науковців. Серед досліджень економічних проблем функціонування вітчизняного ринку житла слід відзначити праці А. Асаула, І. Брижана, В.Чевганова, О.Гриценко, Н.Гури, І. Давиденка, О. Ковалюка [1-5] та ін. Разом з тим окремі ключові питання специфічних особливостей купівлі-продажу помешкань ще не отримали належного науково-теоретичного забезпечення. В даній статті ставиться мета заповнити цей пробіл.

З усіх видів виникнення права приватної власності на житло найбільшу частку на ринку займає купівля-продаж. Відповідно до Цивільного Кодексу України за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) зобов'язується передати річ (товар) у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець зобов'язаний прийняти цей товар і сплатити за нього обумовлену грошову суму. До договору купівлі-продажу житла пред'являються ряд обов'язкових наступних вимог:

- письмова форма угоди, підписаної сторонами, з реєстрацією угоди і нового власника;
- вказівка імені і реєстрації прописки за місцем проживання сторін;
- визначена (однозначна) характеристика предмета угоди;
- дані про можливі права третіх осіб;
- ціна житлового приміщення й оплата витрат за договором;
- термін і порядок передачі майна.

В організаційному відношенні угоду купівлі-продажу житлового приміщення (квартири, кімнати, житлового будинку) можна здійснити за допомогою посередників (ріелторських фірм, агентств нерухомості) або самостійно власником.

Найбільше часу при оформленні купівлі-продажу житла забирає виконання перших чотирьох етапів: визначення вартості помешкання, пошук покупців, перегляд варіантів і підготовка документів, які законодавчо регламентують порядок здійснення угоди. Відповідно і трансакційні витрати по ним є самими вагомими.

Визначення вартості квартири проводиться оцінювачем або самостійно продавцем з урахуванням площі, міста розташування і безлічі інших факторів, що будуть розглядатися нами в наступному розділі.

Пошук покупців (продавців) на практиці здійснюється різними способами: платна реклама в газетах і журналах, безкоштовні оголошення в рекламних газетах типу «З рук у руки», зовнішнє розклеювання оголошень, адресне (у бажаних районах, будинках і т.д.) розклею-

вання; розсилання пропозицій поштою, факсом, в електронних мережах, реклама серед знайомих, сусідів та ін.

Слід зауважити, що пошук прийняттого варіанта для продавця і покупця досить невизначений і може розтягуватись на декілька місяців.

Підготовка пакету документів за складом має деякі особливості залежно від конкретного варіанту угоди. В загальному випадку для купівлі-продажу необхідно підготувати майже 20 документів і довідок. Основними з них є: свідчення про власність купованого житла, довідка БТІ про технічну характеристику помешкання і відсутність судового рішення про арешт квартири, виписка з будинкової книги про осіб, які мешкають в квартирі, довідка про відсутність заборгованості по оплаті власником житлово-комунальних послуг, дозвіл органів опіки, якщо в угоді беруть участь інваліди, які знаходяться на обліку в психоневрологічному або наркологічному диспансерах і т.д.

Дійсність кожного документа може перевірятися фахівцями з особливих методик, деякі прийоми яких добре відомі експертам-криміналістам.

Складання і підписання договору проводиться сторонами самостійно із засвідченням факту підписання угоди нотаріусом.

У випадку невиконання продавцем обов'язку щодо передачі квартири в належному стані (відповідному умовам договору) покупець вправі протягом двох років від дня передачі висунути вимоги продавцеві:

- про розмірне зменшення покупної ціни;
- про безоплатне усунення недоліків у розумній термін;
- про відшкодування своїх витрат на усунення недоліків.

Завершується виконання угоди підписанням акту прийому-передачі житла і одержанням продавцем договірної суми.

Значну частку на вторинному ринку нерухомості складають такі форми поліпшення житлових умов, як обмін житлом та в певній мірі оренда житла.

Обмін житлових помешкань – це угода, яка може бути здійснена за трьома варіантами:

а) між наймачами житлових приміщень, кожний з яких змінює право користування на рівноцінне право, оформлювана шляхом одержання ордерів;

б) між наймачами і власниками житлових приміщень, коли право користування міняється на право власності, що фіксується шляхом укладання договору обміну з наступною приватизацією, державною

реєстрацією і видачею ордера на житлове приміщення;

в) між двома власниками житлових помешкань, коли в результаті обміну кожен учасник процесу переходу у власність другої особи, передаючи їй свою власність.

Якщо в обміні приймає участь хоча б одна із сторін, яка має власність на житлове помешкання, то оформлення договору виконується з усіма вимогами, які притаманні договору купівлі-продажу житла.

Обмін житловими приміщеннями може бути зроблений між наймачами, власниками, членами житлових і житлово-будівельних кооперативів, що проживають в одному або різних будинках, розташованих як у межах міста, так і за його межами.

Здача помешкань в оренду не передбачає складних процедур. Цей вид угод ще мало поширений на ринку житла регіонів України.

Не дивлячись на проведення за останні роки низки інституційних реформ у сфері розвитку ринкових механізмів поліпшення житлових умов для населення, житлова проблема в Україні залишається однією з найгостріших суспільних проблем. Аналіз розвитку ринку житла вказує на те, що значна частина мешканців, яка потребує покращення житлових умов, у зв'язку з низьким рівнем доходів не в змозі вирішити свою житлову проблему за рахунок власних коштів. За оцінками автора, ця категорія населення великих міст в 4-5 раз перевищує кількість учасників вторинного ринку житла. Тому, з точки зору соціальної гостроти і актуальності питання вирішення житлової проблеми, саме ця категорія населення потребує пошуку ефективних шляхів державної допомоги у швидкому поліпшенні житлових умов.

Одним із таких шляхів може бути створення у містах спеціалізованих комунальних підприємств, які будуть надавати мешканцям з невеликими доходами кредити на придбання житла із змішаною системою фінансування. Тобто 20-40% кредиту має бути профінансовано за рахунок бюджету, а 80-60% за рахунок іпотечного банку. Така система зробить доступним вирішення житлової проблеми досить широкому прошарку мешканців.

Функціонування спеціалізованого комунального підприємства по кредитуванню населення для купівлі житла в остаточному підсумку дозволить: збільшити платоспроможний попит громадян і зробити придбання житла доступним для основної частини населення; залучити в розвиток житлової сфери заощадження населення й інші позабюджетні фінансові ресурси; забезпечити відродження та розвиток ремонтно-будівельного комплексу в населених пунктах; оживити

економіку міського господарства в цілому, включаючи житлово-комунальне господарство.

Таким чином, все це забезпечить гармонійне функціонування ринкових механізмів фінансування ринку житла та вирішення важливих соціальних задач поліпшення житлових умов населення.

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

2. Грищенко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес-Информ, 2002. – 283 с.

3. Гура Н. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе // Экономика Украины. – 2006. – №2. – С.50-67.

4. Давиденко И. Ипотека. – М.: РДЛ, 2002. – 272 с.

5. Ковалюк О.М. Методичні основи фінансового механізму // Фінанси України. – 2003. – №4. – С51-59.

*Отримано 30.01.2012*

УДК 332.822.1

Е.М.ГЕЛЕВЕРЯ, канд. екон. наук

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЬЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

Систематизированы нормативно-правовые основы перепланировки жилья на общегосударственном и местном уровнях. Определены организационно-экономические особенности и проблемы реализации действующего законодательства в сфере перепланировки жилья в современных условиях.

Систематизовано нормативно-правові основи перепланування житла на загальнодержавному та місцевому рівнях. Визначено організаційно-економічні особливості та проблеми реалізації чинного законодавства у сфері перепланування житла в сучасних умовах.

Is standard-legal bases of re-planning of habitation at nation-wide and local levels are systematized. Organizational-economic features and problems of realization of the current legislation in sphere of re-planning of habitation in modern conditions are defined.

*Ключевые слова:* жилищная сфера экономики, нормативно-правовое обеспечение перепланировки жилья, региональные особенности и проблемы перепланировки жилья.

Каждый объект жилой недвижимости определяется определенным набором рациональных и эмоциональных факторов влияния на потребителя жилищных услуг. Украинское общество на сегодняшний день переживает процесс индивидуализации – каждый хочет чем-то отличаться и жилье в этом случае не является исключением. Довольно часто владельцы новых апартментов не устраивает расположение