

Также предусмотрено строительство дублеров основных магистралей ул. Довгалеvского и других, этот шаг позволит увеличить количество въездов в город. Такие магистрали, как пр. Московский, пр. Гагарина, ул. Ключовская, ул. Полтавский шлях и ряд других, планируется сделать магистралями с непрерывным движением за счет строительства транспортных развязок.

Недофинансирование из государственного бюджета в 2012 году по состоянию на июнь 2012 года составляет 155 млн.грн. при плане 200,0 млн.грн.

Согласно результатам анализа можно констатировать эффективность применяемых методов при решении дорожно-транспортных проблем в отдельно взятом регионе.

1.Постановление Кабинета Министров Украины от 20.02.2012 г. №126.

2.Климов В. Интеллектуальные транспортные системы // Соепест. Мир Связи. – 2009. – № 10.

3.Семёнов В.Т., Высоцкая Г.В., Гордиенко С.Н., Завальный А.В., Ищенко Т.В., Климов А.А., Пан Н.П., Патракеев И.М., Сосипатров А.М., Шипулин В.Д. Концепция организации обслуживания дорожного хозяйства г. Харькова. – ХНАГХ. Харьков-2008. – 33 с.

4.Харківська міська рада. Інформаційний бюлетень №1 «Про хід реалізації угоди між містом Харків, приймаючим фінальний турнір чемпіонату Європи 2010/2012 року з футболу та Європейським союзом футбольних асоціацій, угодами між Європейським союзом футбольних асоціацій зі стадіоном та аеропортом». – Харків. – 2010. – 21 с.

*Получено 09.10.2012*

УДК 365.244

А.В.РАЗУМОВА, канд. экон. наук

*ГВУЗ «Приднeпровская государственная академия строительства и архитектуры», г.Днепрoпетровск*

## **АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМЫ – ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ**

Проанализированы существующие в Украине методы решения жилищной проблемы. Предложен механизм обеспечения населения жильем на основе развития арендных отношений.

Проаналізовано існуючі в Україні методи вирішення житлової проблеми. Запропоновано механізм забезпечення населення житлом на основі розвитку орендних відносин.

In the article analyzes existing in Ukraine methods for solving the housing problem. The mechanism of housing provision on the basis of the lease is offered.

*Ключевые слова:* арендное жильё, муниципалитет, доступное жильё.

Повышение уровня обеспеченности населения жильем, несмотря на существование различных финансово-инвестиционных механизмов государственной поддержки, остается одной из наиболее актуальных социальных проблем.

Над решением этой проблемы работают как отечественные, так и зарубежные ученые: Божанова В.Ю., Шомина Е.С., Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. [1,2,5-7] и др. Анализ работ показал, что в Украине недостаточно внимания уделено альтернативным методам решения проблемы доступности жилья.

Согласно «Государственной целевой социально-экономической программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы» оптимальным способом решения проблемы является снижение по сравнению с рыночными процентных ставок по кредитам на жилье. Таким образом, главным механизмом решения жилищной проблемы на сегодняшний день является его приобретение в кредит.

Основными проблемами на пути реализации программы о доступном жилье являются: высокие процентные ставки по ипотечным кредитам и стоимость жилья, отсутствие альтернативных банковской ипотеке схем финансирования. Кроме того, отличительной особенностью реализуемой на сегодняшний день жилищной политики является направленность на полную коммерциализацию жилищного рынка и перевод всей платежеспособной части населения на владение жильем. Тем не менее, право собственности на жильё, как показывает практика, не стало решением жилищной проблемы. Более того мировой финансовый кризис привел к тому, что число граждан, способных приобретать жильё даже с помощью ипотеки, резко уменьшилось в связи с ростом цен на жильё и резким повышением ставок по ипотечным кредитам.

Для граждан, не имеющих возможность приобрести жилье в собственность с помощью ипотеки, альтернативой может стать доступное арендное жилье, которое на сегодняшний день редко рассматривается как способ решения жилищной проблемы, а лишь как временное жилье. Хотя, не так давно, в период существования СССР, не было собственников квартир. В Советском Союзе жилищные вопросы решались в городах только за счет строительства арендных домов (жилищные кооперативы составляли лишь 10 % жилищного фонда и на ситуацию в целом не влияли). Основными домовладельцами при этом выступали ведомства и муниципалитеты.

Однако на протяжении последних 20 лет в Украине аренда жилья была мало востребована. Все внимание было обращено на частную собственность, и усилия государства и муниципалитетов были направлены на превращение всех граждан в собственников жилья.

Арендное жилье остается в жилищном фонде практически всех стран. Например, в Швейцарии оно составляет 70 %, в Германии – 57, в США – около 50, в Нидерландах – 46, в Дании – 45, в Швеции — 40, во Франции – 36,5, в Японии – 33,4, в Англии – около 30, в Чехии – 29, в Италии – 20 %. Особенно велика доля арендного жилья в крупных городах: в Берлине – 88 %, Женева – 85, Амстердаме – 86, Вене – 76, Нью-Йорке – 70, Брюсселе – 57, Париже – 53, Копенгагене – 50, Хельсинки – 47, Стокгольме – 49, Лондоне – 41 % [6].

Поскольку муниципалитеты в Германии отвечают за обеспечение местного населения жильем, они не только участвуют в финансировании социального жилищного строительства вместе с физическими и юридическими лицами, но также владеют и управляют жилищным фондом, хотя размер муниципального и федерального жилья невелик. При этом муниципальная собственность на жилье неуклонно сокращается, так как муниципалитеты продают жилье жилищным компаниям. Очень часто муниципалитеты являются мажоритарными акционерами этих компаний. Владея акциями и имея своих представителей в наблюдательном совете, муниципалитет имеет возможность влиять на жилищную стратегию компании. Муниципальное жилье почти никогда не продается непосредственно жильцам [4].

Структура жилищного фонда – соотношение различных его форм, таких как кооперативные дома, арендное муниципальное или арендное частное жилье, частные односемейные дома – в каждой стране имеет свои особенности. Однако с определенной долей обобщения можно показать некоторую типичную для современного общества структуру жилищного фонда: частное жилье составляет основную часть жилищного фонда в сельской местности и пригородных зонах, арендное жилье (как частное, так и муниципальное) все еще составляет большую часть жилищного фонда в городах, хотя имеет тенденцию к сокращению. Причем доля собственно муниципального (социального) жилого фонда медленно сокращается, составляя от 20 до 50 % всего арендного жилья. Кооперативное жилье сосредоточено в основном в городах и пригородах [6].

Следует различать муниципальное и социальное арендное жилье. Так, для муниципального арендного жилья характерно сочетание элементов социального и частного арендного жилья (таблица).

Как отмечено в таблице, квартира муниципального арендного фонда может быть средних или чуть ниже средних потребительских качеств, так называемого «эконом-класса» [3]. Она должна предоставляться на время, оговоренное договором. Такое жилье нельзя приватизировать, передать по наследству, сдать в субаренду и т.д.

Соотношение основных характеристик социального, муниципального и частного арендного жилья

Основные критерии	Вид арендного жилья в зависимости от типа собственности		
	социальное	муниципальное	частное
1	2	3	4
Назначение	Решение социальной проблемы	Решение социальной проблемы с присутствием элементов рыночных отношений	Получение дохода при оптимальном соотношении платы и ценности объекта недвижимости, исходя из потребностей рынка
Плата за пользование	Плата не должна превышать 20 % совокупного дохода арендатора и членов его семьи, которые проживают с ним. Плата состоит из взносов арендатора и государственной помощи	Арендная плата ниже рыночной, устанавливается муниципалитетом	Рыночная арендная ставка, устанавливается собственником жилья.
Уровень комфорта (класс жилья)	Характерный для социального жилья минимальный уровень комфорта	Уровень комфорта, характерный для жилья «эконом-класса»	Различные уровни комфорта
Форма собственности	Все формы собственности (кроме социальных общежитий) из жилого фонда социального назначения	Муниципальная (коммунальная)	Частная
Требования к арендатору:  - уровень дохода	Среднемесячный совокупный доход семьи за предыдущий год из расчета на одного человека в сумме меньше величины опосредованной стоимости найма жилья в данном населенном пункте и прожиточного минимума, установленного законодательством	Нет ограничений	Нет ограничений

Продолжение таблицы

1	2	3	4
- наличие жилой недвижимости	Такое жилье должно быть единственным местом проживания. Арендатор и члены его семьи, проживающие с ним, не должны быть собственниками жилья.	Такое жилье должно быть единственным местом проживания. Арендатор и члены его семьи, проживающие с ним, не должны быть собственниками жилья.	Нет ограничений
Период пользования	Срок определяется договором социального найма, но при увеличении дохода и превышении его установленной нормы, арендатор обязан освободить такое жилье	Срок определяется договором по согласованию сторон	Срок определяется договором по согласованию сторон

Такая форма обеспечения жильем, как предполагается, будет востребована у граждан, которые не могут быть отнесены к категории малоимущих, а с другой стороны – не могут воспользоваться ипотекой и тем более приобрести квартиру на рынке жилья.

Для становления арендного рынка жилья необходимы специальные механизмы государственного стимулирования строительства и эксплуатации арендного жилья и легализации рыночных отношений в данной сфере, а именно:

1) обустройство инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков под строительство арендных домов «эконом-класса» за счёт бюджетов органов местного самоуправления;

2) т.к. срок окупаемости строительства и содержания арендных домов имеет долгосрочный характер (до 20 лет), необходимо стимулирование заинтересованности частных арендодателей и арендаторов к легализации аренды жилья. Такими мероприятиями могут стать: упрощение процедуры регистрации индивидуальной предпринимательской деятельности и установление льготной ставки налога на прибыль индивидуальных арендодателей, введение налоговых вычетов с налога на доходы физических лиц для арендаторов, не владеющих собственным жильём. Такие мероприятия повысят объемы жилья, легально сдаваемого в аренду;

3) развитие механизмов долгосрочного кредитования строительства и приобретения жилья, предоставляемого в аренду, в том числе кредитования, обеспеченного залогом земельных участков;

4) стимулирование развития системы рефинансирования кредитов, полученных муниципалитетами и юридическими лицами на создание

жилищного фонда, предоставляемого в наем, через специализированный государственный институт;

5) проведение государственных и муниципальных экспериментов по строительству и эксплуатации арендных домов;

6) внедрение в социальные жилищные программы арендных сертификатов, обеспечивающих их получателям государственную или муниципальную компенсацию части арендных платежей в коммерческом арендном жилье;

7) создание ряда гражданских институтов, функционирующих на рынке арендного жилья: саморегулируемых организаций по управлению арендным жильём, обществ защиты прав арендодателей и арендаторов, а также объединений индивидуальных арендодателей (объединенные фонды арендного жилья);

8) пропаганда пользования жильем на правах долгосрочного найма среди жителей и оказание поддержки на региональном уровне участников арендных отношений.

Одним из главных препятствий на пути развития арендного рынка жилья является отсутствие надежных гарантий проживания в съемной квартире на протяжении длительного срока. В качестве такой гарантии может выступить залог арендуемой жилой недвижимости на весь период проживания в ней. Т.е., арендатор будет выступать залогодержателем, без участия которого невозможно осуществление каких-либо действий по отчуждению заложенного имущества. Таким образом, залог – это право собственности на определенный срок, которое дает арендатору достаточные гарантии проживания в съемной квартире и позволяет не опасаться быть выселенным при изменении условий аренды на рынке недвижимости.

Безусловно, право собственности привлекательно и дает ее владельцу ряд преимуществ, таких как: право распоряжаться своим жильем, то есть совершать со своим имуществом любые сделки, не противоречащие закону. Т.е., собственник имеет право отчуждать свое имущество в собственность других лиц (дарение, мена, купля-продажа, рента), передача права владения, пользования или распоряжения имуществом и т.д.

Однако собственность имеет и ряд недостатков – это в первую очередь огромная ответственность за свою недвижимость и необходимость прикладывать постоянные усилия для сохранения ее стоимости и то, что недвижимость сдерживает мобильность человека, мешает его свободно перемещению.

Аренда жилья позволяет избежать этих проблем, не обременять себя дополнительными расходами по содержанию и обустройству жилья,

иметь возможность в любой момент поменять место жительства в соответствии с собственными желаниями, уровнем доходов, потребностями семьи и пр.

- 1.Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Ипотечный рынок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
- 2.Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю.Божанова. – К. : ДКС Центр, 2011. – 274 с.
- 3.Разумова А.В. Управление социально-экономическим развитием муниципалитета на основе организации арендных отношений в Украине / А.В. Разумова // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Д.: ДНУ, 2009. – Вип. 255. – Т. 8. – С. 2016-2024.
- 4.Тимофеева Ю.Н. Германия: принципы управления жилищным фондом [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://berlin2.meks-info.ru/article11.shtml>.
- 5.Шомина Е.С. В защиту прав нанимателей жилья / Е.С. Шомина. – Ярославль: МГППУ. – 2008. – 63 с.
- 6.Шомина Е.С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья / Е.С. Шомина. – М. : Издательский дом Высшей школы экономики. – 2010. – 364 с.
- 7.Шомина Е.С. Трубы и квадратные метры: владеть или арендовать? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.strana-oz.ru/2012/3/truby-i-kvadratnye-metry-vladet-ili-arendovat>.

Получено 23.10.2012

УДК: 657.432:332.8

К.А.МАМОНОВ, канд. екон. наук, О.А.БОРОВИК

*Харківська національна академія міського господарства*

## **МОДЕЛЬ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗАБОРГОВАНІСТЮ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ РЕГІОНІВ**

Обґрунтовано необхідність використання моделі державно-приватного партнерства в системі управління заборгованістю житлово-комунального комплексу регіонів, розроблена модель державно-приватного партнерства в житлово-комунальному комплексі регіонів, враховуючи сучасні умови господарювання.

Обоснована необходимость использования модели государственно-частного партнерства в системе управления задолженностью жилищно-коммунального комплекса регионов, разработана модель государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном комплексе регионов, учитывая текущие условия хозяйствования.

The necessity of the use of model of state-private partnership is grounded for control system by the debt of house hold complex of regions, the model of state-private partnership is developed in to house hold complex of regions, taking into account the current terms of management.

*Ключові слова:* житлово-комунальний комплекс регіонів, модель державно-приватного партнерства, управління заборгованістю, фінансування державно-приватного партнерства.