

РОЗДІЛ 2 ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 351.778.53

DOI: <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-95-2>

Білецький І. В.

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

Стаття присвячена дослідженню діючих важелів державного регулювання будівництва соціального житла в Україні та обґрунтуванню перспективних форм, методів і інструментів державного втручання. Досліджено зміст категорії «соціальне житло» та особливості його використання. Проведено ознайомлення з діючими положеннями законодавчо-нормативної бази, що регламентує правові засади державного регулювання будівництва соціального житла. Узагальнено основні проблемні аспекти житлового будівництва в Україні. На основі систематизації результатів досліджень розроблена авторська схема системи державного регулювання соціального житла в Україні. Проведено узагальнення світової практики державного втручання у розвиток процесів забезпечення населення соціальним житлом, регулювання державою ринків будівництва та оренди житла соціального призначення. Визначено перспективні форми, методи та інструменти подальшої практики державного регулювання будівництва соціального житла в Україні. Зроблено висновок, що більш активну участь у системі державного регулювання соціального будівництва в Україні мають відігравати місцеві органи самоврядування, суспільні організації, партнерства та профільні об'єднання. Ключовими принципами подальшого розвитку галузі будівництва соціального житла та його державного регулювання окреслено засади сталості. Визначено, що стратегічними пріоритетами державного регулювання соціального будівництва мають стати у подальшому соціальна та екологічна стійкість.

Ключові слова: державне втручання, соціальне незабезпечене населення, житлово-соціальна політика, система, житлові об'єкти, соціальна нерухомість.

Постановка проблеми. Розв'язання проблеми повного забезпечення населення житлом є пріоритетом соціально-економічної політики урядів практично всіх країн світу. Якісне та доступне житло – показник соціальної стабільності у суспільстві, індикатор рівня добробуту та благополуччя населення країни. Зростання чисельності населення планети, активні процеси міграції різних національних та етнічних груп постійно актуалізує питання житлової політики, яке знаходиться у призмі інституційної уваги як органів державної влади, так і структур місцевого самоврядування. Ринок житла характеризується складними тенденціями, що виникають під впливом сукупності ринкових і неринкових чинників, монополістичних тенденцій та застосовуваних важелів державного регулювання. Для значної частини населення України житлове питання постає стратегічним та одним з найбільш складних внаслідок низького рівня його економічної доступності [1]. Ринок житлового будівництва сьогодні орієнтований на задоволення платоспроможного попиту споживачів на об'єкти житлового будівництва. Разом з тим, рівень доходів значної частини населення України є недостатнім для купівлі житла за рахунок виключно власних фінансових ресурсів. За таких умов задля вирішення даної важливої проблеми розвитку суспільства в Україні необхідним є обґрунтування ефективної моделі будівництва соціального житла, яка поєднуватиме інтереси держави, суспільства, населення. Провідне місце у такій моделі має відводитись формам, інструментам і методам державного регулювання, які мають сформувати сприятливі передумови для підвищення рівня забезпечення населення країни житлом та покращення якості життя і добробуту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання вирішення завдань соціально-житлової політики та підвищення рівня забезпеченості населення України доступним житлом є гострим та актуальним протягом всіх часів існування України як незалежної самостійної держави. Напрями та інструменти вирішення цього стратегічного для національної економіки та суспільства завдання традиційно поставали у призмі уваги значної кількості вітчизняних науковців, якими проведено системні дослідження й розробки. Вагомий вклад у розв'язання даної наукової і практичної проблеми зробили такі вчені, як: О. Алексєєва, А. Бережна, В. Бондар, М. Галантєв, Н. Давиденко, Т. Журавльов, В. Кочин, К. Павлов, О. Павлова, О. Самойлов, О. Тимофєєва, Ю. Тюленєва, І. Чаплай, Л. Черенко та інші. Разом з тим, складність сучасних соціально-економічних умов, розвиток військово-конфліктної ситуації на Україні, ризики і загрози, які мають місце у зовнішньому середовищі актуалізують проведення подальших наукових пошуків у напрямі обґрунтування форм, методів і інструментів підвищення ефективності та регулювання процесів будівництва житла для населення.

Метою статті є дослідження системи державного регулювання будівництва соціального житла та обґрунтування перспективних форм і методів державного втручання для національної практики.

Виклад основного матеріалу дослідження. Державне регулювання соціально-економічних процесів – необхідний атрибут сучасних ринкових відносин та соціального захисту суспільства. Сфера будівництва – досить складна та специфічна галузь, регулювання якої на засадах врахування суспільних цінностей і соціальних інтересів потребує виважених та ефективних підходів. Діє-

вим інструментом підвищення платоспроможного попиту населення на житло є соціальні програми житлової підтримки, зокрема, програми пільгового іпотечного кредитування, будівництва соціального житла, приватизація надання у власність багатонаселених житлових об'єктів (гуртожитків) тощо. Як свідчить зарубіжний досвід, досить перспективними серед інструментів державного регулювання житлового будівництва є прийняття та реалізація національних або регіональних програм соціального житла. Практика країн ЄС свідчить про значну увагу та розповсюдження державних програм розвитку соціального будівництва за останні роки. За даними Charlay I. V., урядами європейських країн виділяються значні кошти на соціально-житлові програми: Італія – 01,-0,3% ВВП, Греція, Фінляндія, Австрія – 1,2-1,4% ВВП. У Нідерландах майже третина загального житлового фонду побудована за рахунок принципів реалізації державної соціальної житлової політики, у Данії, Франції, Швеції – 19-23% сукупного фонду житла [2, с. 280]. Як зазначає Scanlon et al., 2015, за останні роки програми доступного соціального житла у Європі стали надаватися дедалі більшим загрозам у зв'язку із значним ростом державних витрат, тиском лібералізацією та приватизацією [3, с. 5]. Разом з тим, уряди і житлові асоціації багатьох країн продовжують адаптувати свою соціально-житлову політику під вимоги часу та завдання глобальної стратегії сталого розвитку.

В Україні питання забезпечення населення соціальним житлом регулюється на засадах створення та використання соціального житлового фонду, прийняттям відповідних державних цільових програм і концепцій (Концепція Державної програми «Соціальне житло 2006–2015 роки»), шляхом формування системи нормативно-правового регулювання об'єктами і процесами у системі соціально-житлових відносин. В якості житлових соціальних програм було прийнято: «Державну програму забезпечення доступним житлом», державну цільову програму «Власний дім» (1998 р.), Держмолодьжитло (2011 р.). На даний момент активно приймаються та вводяться в дію регіональні програми тимчасового соціального житла для переселенців та спеціальних категорій громадян.

Відповідно до діючого вітчизняного законодавства житловий фонд соціального призначення уявляє собою сукупність об'єктів соціального житла, які надаються (можуть надаватися) громадянам країни, що потребують соціального захисту з боку держави. Соціальне житло у такому контексті визначається як житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) з переліку об'єктів соціального житлового фонду, яке надається громадянам України на безоплатній основі на певний термін [4].

Таким чином, соціальне житло можна розглядати як житло, що надається за доступними цінами на надійних засадах особам з низьким рівнем доходів або з особливими потребами. У зарубіжній практиці об'єкти соціального житла, як правило, належать державі, або некомерційним організаціям, таким, як житлові асоціації, житлові кооперативи тощо. [5]. Так у Великобританії порядок використання соціального житла регулюється через департамент місцевого самоврядування Homes England. Дане агентство також є відповідальним за будівництво нових об'єктів соціального житла.

Соціальне житло за передбаченим в Україні порядком не може бути приватизоване, виставлене або відчужене у будь-який інший спо-

сіб (застава, продаж, оренда, дарування тощо). З метою підвищення ступеня економічної доступності об'єктів соціального житла для населення України КМУ у 2020 році були прийняті зміни до Порядку визначення величини вартості наймання (оренди) житла у населеному пункті від 2008 р. № 682 «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Зміни у державному регулюванні управління соціальним житлом були орієнтовані на підвищення ступеня його доступності для окремих категорій населення країни, що мають відповідні права. Серед суб'єктів, які мають право на одержання соціального житла в Україні, є громадяни, які не мають у власності житла та дохід яких є меншим від середньої вартості ринкової оренди житла та прожиткового мінімуму, розмір якого затверджений на відповідний період [6]. До основних категорій пільговиків, які можуть скористатись можливістю одержання пільгового соціального житла, відносяться діти-сироти, особи з інвалідністю, багатодітні та молоді сім'ї, особи пенсійного віку тощо. Підставою виникнення права на отримання соціального житла є взяття населення на соціальний квартирний облік. Дослідження вітчизняної практики державного регулювання будівництвом та розподілом соціального житла дозволили обґрунтувати систему його основних елементів, які представлено на рис. 1.

Як зазначають Галянтюк М. і Кочин В., політика державного регулювання соціально-житловим будівництвом в Україні є не досить ефективною та потребує удосконалення у наступних напрямках: 1) розвиток засад комерційного найму житла для соціально незабезпечених верствами населення; 2) необхідність застосування гнучких способів втручання у конкурентне середовище на ринку соціального житла; 3) більш активне державне регулювання на монопольних ринках житла; 4) створення фінансових механізмів для підвищення рівня економічної доступності житла для населення (купівлі); 5) створення моделі управління житловим фондом [7, с. 29].

Крім того, у числі проблемних аспектів житлового будівництва в Україні, які сьогодні потребують негайного регулювання з боку місцевих органів та державної влади, можна відмітити: відсутність електронного містобудівного кадастру; складність процедур та технічних умов приєднання до інженерних мереж; надмірну тривалість дозвільно-реєстраційних процедур; низький рівень муніципального архітектурно-будівельного контролю; відсутність управління життєвим циклом соціального житла; низький рівень розвитку циркулярних засад у будівельному бізнесі. Досить високим залишається рівень монополізації будівельної галузі. Підвищення прозорості також потребує механізм тендерних договірних відносин між забудовниками, посередниками, будівельними компаніями та замовниками соціального житла. Традиційно гострою проблемою для національної практики залишається обмеженість фінансового потенціалу уряду та регіональних органів управління для вирішення завдань соціального будівництва.

У розробленому Національною радою з відновлення України Проекті Плану відновлення України розвиток неприбуткового житла визначений стратегічним пріоритетом реалізації соціальної житлової політики України на майбутній період. [8]. Ключовими принципами виконання завдань проекту обрано відкритість та прозорість, евро-



Рис. 1. Система державного регулювання соціального житла в Україні

Джерело: складено автором за [4]

пейська інтеграція, сталий розвиток, енергетична незалежність, інклюзивність та цивільний захист.

Однією з найбільш актуальних проблем державного регулювання соціального будівництва постає пошук джерел та інструментів його фінансового забезпечення. Перспективним у даному напрямі може стати європейський досвід використання програм спільних інвестицій у житлове будівництво, схеми капітальних допомог, механізм авансового лізингу, державно-приватне партнерство. У країнах ЄС будівництво соціального житла є частиною соціально-економічних програм сталого розвитку та регулюється за допомогою спеціалізованих інституційних структур. Наприклад, у Ірландії такими органами регулювання є Агентство землеустрою (LDA) та Національне агентство з управління активами (NAMA). У Великобританії ініціатива соціального будівництва належить місцевим органам самоврядування, таким як Державна земельно-житлова корпорація, головною функцією якої є виділення (продаж) частини державних земель та поєднання їх із приватними активами для організації будівництва об'єктів соціального житла [9]. Сьогодні земельна реформа багатьох європейських країн зазнає трансформацій, пов'язаних із розширенням програм соціального житлового будівництва на основі продажу державних земель та можливостях покупки приватних ділянок за справедливими цінами.

Загальна стратегія будівництва об'єктів соціального житла для населення ґрунтується на п'яти ключових принципах:

1) доступність – підвищення обсягу пропозиції доступного за ціновим фактором житла на ринку для тих споживачів, які не можуть собі дозволити його придбання (оренду) за ринковими цінами;

2) стабільність пропозиції – організація довгострокового потоку постачання за рахунок державних активів задля забезпечення антициклічного механізму дії на ринку житлово-нерухомості;

3) більш раціональне та ефективне використання землі державної форми власності;

4) підтримка соціалізації та спільнот – забезпечення гарантій володіння соціальною нерухомістю, забезпечення високої якості житлових комплексів для того, щоб їх власники (орендарі) стали невід'ємною частиною місцевої спільноти;

5) сталий розвиток – забезпечення кращого підходу використання сталих методів до будівництва із врахуванням потреб теперішніх та майбутніх поколінь [10].

У Швеції модель державного регулювання будівництва соціального житла ґрунтується на викупі землі у власників, з подальшим поділом її на окремі ділянки і продажом забудовникам із зобов'язаннями побудувати певну кількість об'єктів соціального жила на визначених умовах [11].

В Австрії соціальне будівництво керується за допомогою ЛРНА, які є суб'єктами, організуються як кооперативи або суспільні корпорації. За діючим національним законодавством такі асоціації зобов'язані реінвестувати свій прибуток у соціальне житло, внаслідок чого вони звільнюються від сплати податків та обов'язкових платежів. Надання доступних житлових ділянок урядом є основною субсидованою соціального будівництва. Субсидії фінансуються, в основному, за рахунок державного податку на житло, який перераховується у регіони. Таким чином, основними цінностями таких організацій є надання послуг з забезпечення населення доступним житлом, дов-

гострокове обслуговування об'єктів соціального будівництва та реінвестування у житло [12].

У Німеччині головна особливість регулювання соціального жила полягає у тому, що державні субсидії налагоджуються будь-якому постачальнику житла в обмін на задачу житла на ринку на визначених умовах. Основними постачальниками соціального є муніципальні компанії і кооперативи, у меншій мірі – приватні забудовники та інвестори. Переважною формою фінансування будівництва соціального житла є приватно-державне партнерство [13].

У Південній Кореї діє схожий механізм регулювання соціальним житловим будівництвом. Урядом сформовано Корпорацію земельного і житлового відділу. Головними функціями корпорації є: будівництво доступного житла та покращення середовища проживання; розвиток житлових районів; розвиток та розбудова логістичних комплексів; управління орендою соціального житла [14].

З метою удосконалення державного регулювання проблем забезпечення населення соціальним житлом у Великобританії у 2018 р. на розгляд уряду було представлено два документи: Green Paper та White Paper. У «зеленому» документі наводились заходи, які має вжити держава для фундаментальних змін підходів урядових органів до соціального житла та осіб, які ним користуються (мають право користуватись). Переважними цінностями подальшої державної політики у даному документі було визначено безпека та якість соціального житла, енергоефективність, усунення дисбалансу влади між постачальниками соціального житла і його користувачами, повага до окремих соціально незабезпечених груп населення, необхідність надання допомоги таким верствам із соціалізації, визнання та набуття рівноправного і справедливого відношення у місцевому суспільстві. У «білому» документі владою було взято на себе зобов'язання щодо подальшого регулювання соціального житла за допомогою розширення можливостей і перспектив доступу до управління місцевих регуляторів (суспільних та приватно-партнерських асоціацій) [15].

Будівництво соціального житла у майбутній перспективі може розглядатись як довгостроковий чистий актив для уряду (місцевих органів управління). Збільшення обсягу інвестиційних потоків у соціальне будівництво може зменшити витрати держави та житлові та соціальні пільги населенню. Одночасно, є перспективи зростання обсягу орендної плати за соціальне житло. Соціальні інвестиції у будівництво житла можуть формувати потужний мультиплікаційний результат зі значним економічним стимулом. Крім того, нарощування інвестування у соціальне будівництво створює додаткові робочі місця, налає додаткові можливості доходів для населення, стимулює суміжні галузі та має довгостроковий соціально-економічний ефект.

Перспективним методом забезпечення будівництва соціального житла у сучасній практиці є державно-приватне партнерство. Використання ініціативи та фінансового потенціалу суспільного сектору матиме вирішальне значення для реалізації завдань соціально-житлової політики держави. Партнерство можуть реалізовувати як приватні особи, компанії, так і житлові громадські асоціації. У національній практиці житлові громадські асоціації мають відігравати більш активну роль у постачанні та здійсненні будівництва як на землях державної, так і приватної форми влас-

ності. У такій моделі державний сектор може надавати землю, а житлові асоціації частково або повністю забезпечуватимуть фінансування соціального будівництва. Доходи від орендної плати можуть розподілятися рівномірно між державою та партнерами у пропорціях, які визначатимуться умовами договірних відносин. Спільним є також механізм розподілу ризиків.

Будівництво соціального житла можна трактувати як гібридність, що керується державою, у якій вона визначає свої стратегічні соціально-економічні цілі та пріоритети, а організаційно-економічний механізм їх виконання покладений на житлові асоціації (партнерства).

Проблема будівництва соціального житла є актуальною та гострою для більшості країн світу. Сьогодні пропозиція соціального житла не відповідає попиту, а виклики та загрози зовнішнього середовища поглиблюють дану проблему. Так у значній частині країн, темпи соціального будівництва значно скоротились внаслідок порушення логістичних зав'язків та збоїв у роботі ланцюгів постачання під час світової пандемії COVID-2019. Обсяги будівництва об'єктів соціального призначення, у тому числі, житла для соціально незабезпечених верств населення й досі не вийшли на докризовий рівень. Фонди управління соціальним житловим будівництвом були вимушені скоротити свої витрати та обсяги фінансування житлових проєктів і програм. Залишаються актуальними й інші проблеми соціального будівництва, серед яких експерти називають: старіючу будівельну робочу силу, обмежену доступності будівельних матеріалів, нестачу професійних кадрів та навиків тощо [16]. У зв'язку з цим, класичні традиційні методи будівництва житла вже не є достатніми та не забезпечують повній мірі завдань сталості. Ріст цін на житлову нерухомість та оренду житла спонукають державні механізми регулювання соціальним будівництвом до пошуку нових сталих методів захисту вразливих категорій населення. Одним з таких сучасних сталих методів може стати розробка та реалізація проєктів будівництва модульного соціального житла. Високоякісні модульні будови значно скорочують терміни будівництва та введення в експлуатацію житла, є більш оптимальними з позицій витрат та більш економічно доступними для населення. Важливою умовою такого соціального будівництва є аспекти енерго- та ресурсозбереження і ефективності, що оптимізує вартість їх обслуговування та зменшує потребу у майбутній модернізації. Будівництво модульного соціального житла постає альтернативним традиційним методом будівництва, забезпечує довгострокову ефективність, менші витрати та зниження негативного впливу на навколишнє середовище. Використання таких альтернативних методів сучасного будівництва має бути умовою допущення будівельних компаній до держаних (муніципальних) конкурсів, укладення контрактів на будівництво та участі у проєктах, що фінансуються за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

Перспективною є також нова концепція забезпечення соціальним житлом – інклюзивне зонування, передбачає будівництво нових домівок із виділенням певної частини житла (квартир) під соціальні потреби.

Альтернативним методом регулювання сучасного будівництва соціального житла є розробка та фінансування програм Smart-будівництва. Відповідні програми уже набули значного розвитку

у європейських країнах та фінансуються, переважно за рахунок муніципальних коштів. Прикладом таких програм є державна соціально-житлова ініціатива Австрії SMART Housing [17]. Як правило, такі програми передбачають будівництво доступного житла обмеженого розміру (40-100 м²). Передбачений також механізм пільгового кредитування покупців за рахунок коштів місцевих бюджетів. Житлові об'єкти Smart-будівництва також сприяють підвищенню якості житла, динамічно реагують на екологічні та соціально-демографічні виклики, стабілізують попит і пропозицію на ринку житлової нерухомості, відповідають сучасним нормам і цінностям та посилюють різноманітність соціального житла.

Важливим елементом регулювання будівництва соціального житла має бути інституційна «вбудова» соціальної житлової політики уряду у інституціональну структуру та механізм управління. Вже давно назріла проблема прийняття нового Житлового кодексу України. Разом з тим, доцільним є побудова його з урахуванням «районів для житла, що субсидується», у яких певна частка нового житла має бути з контрольованою орендною платою.

Висновки з проведеного дослідження. Проведені дослідження показали, що сучасний механізм регулювання соціального житла в Україні ґрунтується, переважно на інституційних елементах, серед яких провідне місце займають суб'єктно-об'єктні відносини, соціальні програми, нормативно-правове регламентування та розподіл адміністративно-регулюючих функцій. У зв'язку з цим, доцільним є доповнення організаційно-

економічного механізму державного регулювання складовими фінансово-кредитного регулювання, цінними інструментами регулювання цін на нове та орендоване соціальне житло, конкурентними інструментами пільг для забудовників та орендарів. В якості перспективних інструментів регулювання будівництва соціального житла слід відмітити наступні: втручання у ринок землі, субсидування соціального житлового будівництва, організація та проведення відкритих конкурсів забудовників. Пріоритетною формою регулювання будівництва об'єктів житлової соціальної нерухомості можна визначити державно-приватне партнерство, серед сталих методів регулювання – підтримку проектів модульного і Smart-будівництва, організацію тендерів забудовників на прозорих і сталих засадах діяльності. Важливою умовою державного регулювання соціального будівництва має стати використання принципів сталості, які допомагатимуть у вирішенні соціально-економічних та екологічних завдань подальшого розвитку будівельної галузі і суспільства. Соціальна та екологічна стійкість має бути ключовою умовою надання державної та місцевої фінансової підтримки соціальному будівництву, відбору будівельних компаній та укладання договірних відносин. Більш активну роль у регулюванні об'єктами житлової соціальної нерухомості мають відігравати місцеві органи самоврядування та профільні суспільні асоціації. Врахування таких умов дозволить забезпечити принципи справедливості, доступності, демократичності соціального житлового забезпечення та сприятимуть вирішенню завдань соціально-житлової політики регіонів.

Список використаних джерел:

1. Павлов К. В., Павлова О. М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019. 542 с.
2. Chaplay I.V. State regulation of the problems of investment processes in the construction of social housing in the context of European experience. *Публічне урядування*. 2019. № 17. С. 277–285.
3. Scanlon K., Fernandez Arrigoitia M., Whitehead C. M. E. Social housing in Europe. *European Policy Analysis*. 2015. Vol. 17. P. 1–12.
4. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> (дата звернення: 30.01.2023).
5. Social housing. URL: https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social_housing#:~:text=Social%20housing%20is%20the%20term,organisations%20such%20as%20housing%20associations (дата звернення: 30.01.2023).
6. Уряд зробив соціальне житло доступнішим. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/uryad-zrobiv-socialne-zhitlo-dostupnishim-yuliya-sokolovska> (дата звернення: 30.01.2023).
7. Haliantych M., Kochyn B. Principles and areas of implementation of state housing policy in Ukraine. *Civil law and process*. 2022. № 2. P. 26–32.
8. Проект плану відновлення України. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-proyekti-planu-vidnovlennya-ukrayiny-mozhlyvosti-i-ryzyku/> (дата звернення: 30.01.2023).
9. Beswick J., McCann D., Hanna Wheatley H. Building the social homes we need. Solving the land and capacity challenges. 2019. URL: https://nationwidefoundation.org.uk/wp-content/uploads/2019/11/Building-the-social-homes-we-need_191120_150504.pdf (дата звернення: 30.01.2023).
10. A Look at Irish Social Housing – Research Analysis. URL: <https://www.cisireland.com/social-housing-analysis/> (дата звернення: 30.01.2023).
11. Kuan-Ju Chen, Chien-Wen Peng, Mei-Hsing Lee. Determinants of the Public's Attitude Towards Social Housing Construction Under High Home Ownership Rate. *International Real Estate Review, Global Social Science Institute*. 2021. Vol. 24 (1). P. 87–112.
12. GBV. Leitbild der Gemeinnützigen. URL: <https://gbv.at/revision/Leitbild/> (дата звернення: 30.01.2023).
13. Droste Christiane, Thomas Knorr-Siedow. Social Housing in Germany. In *Social Housing in Europe*, edited by Christine Whitehead and Kathleen Scanlon. London : LSE, 2007.
14. Kaganova O. International Experience on Government Land Development Companies: What can be learned? Urban Institute Cener on International Development and Governance. 2011. URL: <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/27141/412299-International-Experiences-on-Government-LandDevelopment-Companies-What-Can-Belearned-.PDFУ> (дата звернення: 30.01.2023).
15. The Regulation of Social Housing. First Report of Session 2022–23. URL: <https://publications.parliament.uk/pa/cm5803/cmselect/cmcomloc/18/report.html> (дата звернення: 30.01.2023).
16. Modern methods of construction as a solution to UK social housing. URL: <https://www.pbctoday.co.uk/news/mmc-news/uk-social-housing/101676/> (дата звернення: 30.01.2023).
17. Wohnfonds Wien. SMART-wohnen. URL: http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2019_SMART-wohnen_Folder_web.pdf (дата звернення: 30.01.2023).

References:

1. Pavlov K.V., Pavlova O.M. (2019) Formuvannia ta rehuliuвання konkurentnykh vidnosyn na rehionalnykh rynkakh zhytla Ukrainy [Formation and regulation of competitive relations in regional housing markets of Ukraine]. Lutsk: vydavnytstvo "Teren". (in Ukrainian)
2. Chaplay I. V. (2019) State regulation of the problems of investment processes in the construction of social housing in the context of European experience. *Public administration*, no. 17, pp. 277–285.
3. Scanlon K., Fernandez Arrigoitia M., Whitehead C.M.E. (2015) Social housing in Europe. *European Policy Analysis*, vol. 17, pp. 1–12.
4. Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia: Zakon Ukrainy vid 12.01.2006 № 3334-IV [On Housing Fund for Social Purpose: Law of Ukraine dated January 12, 2006 No 3334-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> (accessed 30 January 2023).
5. Social housing. Available at: https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social_housing#:~:text=Social%20housing%20is%20the%20term,organisations%20such%20as%20housing%20associations (accessed 30 January 2023).
6. Uriad zrobyv sotsialne zhytlo dostupnishym [The government has made social housing more affordable]. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/news/uryad-zrobiv-socialne-zhitlo-dostupnishim-yuliya-sokolovska> (accessed 30 January 2023).
7. Haliantych M., Kochyn B. (2022) Principles and areas of implementation of state housing policy in Ukraine. *Civil law and process*, no. 2, pp. 26–32.
8. Proekt planu vidnovlennia Ukrainy [The project of the recovery plan of Ukraine]. Available at: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-proyekti-planu-vidnovlennia-ukrayiny-mozhlyvosti-i-ryzyky/> (accessed 30 January 2023).
9. Beswick J., McCann D., Hanna Wheatley H. (2019) Building the social homes we need. Solving the land and capacity challenges. Available at: https://nationwidefoundation.org.uk/wp-content/uploads/2019/11/Building-the-social-homes-we-need_191120_150504.pdf (accessed 30 January 2023).
10. A Look at Irish Social Housing – Research Analysis. Available at: <https://www.cisireland.com/social-housing-analysis/> (accessed 30 January 2023).
11. Kuan-Ju Chen, Chien-Wen Peng, Mei-Hsing Lee (2021) Determinants of the Public's Attitude Towards Social Housing Construction Under High Home Ownership Rate. *International Real Estate Review, Global Social Science Institute*, vol. 24 (1), pp. 87–112.
12. GBV. Leitbild der Gemeinnützigen. Available at: <https://gbv.at/revision/Leitbild/> (accessed 30 January 2023).
13. Droste Christiane, Thomas Knorr-Siedow (2007) Social Housing in Germany. In Social Housing in Europe, edited by Christine Whitehead and Kathleen Scanlon. London: LSE. (in English)
14. Kaganova O. (2011) International Experience on Government Land Development Companies: What can be learned? Urban Institute Center on International Development and Governance. Available at: <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/27141/412299-International-Experiences-on-Government-Land-Development-Companies-What-Can-Be-Learned-.PDF> (accessed 30 January 2023).
15. The Regulation of Social Housing. First Report of Session 2022–23. Available at: <https://publications.parliament.uk/pa/cm5803/cmselect/cmcomloc/18/report.html> (accessed 30 January 2023).
16. Modern methods of construction as a solution to UK social housing. Available at: <https://www.pbctoday.co.uk/news/mmc-news/uk-social-housing/101676/> (accessed 30 January 2023).
17. Wohnfonds Wien. SMART-wohnen. Available at: http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2019_SMART-wohnen_Folder_web.pdf (accessed 30 January 2023).

Biletskyi Ihor

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

STATE REGULATION OF THE CONSTRUCTION OF SOCIAL HOUSING**Summary**

Solving the problem of increasing the level of housing provision of the population, which is acute for the national economy and society, cannot be solved without an effective system of state regulation. One of the areas of state regulation of housing construction is to promote the development of social housing construction. The solution of this task should take into account the strategic socio-economic priorities of the state and regional housing policy and be based on the principles of sustainability, justice, democracy and economic affordability of housing for socially disadvantaged sections of the population. The article is devoted to the study of the current levers of state regulation of the construction of social housing in Ukraine and the justification of promising forms, methods and tools of state intervention. The content of the "social housing" category and the peculiarities of its use were studied. Familiarization with the current provisions of the legislative and regulatory framework, which regulates the legal basis of state regulation of social housing construction, was conducted. The main problematic aspects of housing construction in Ukraine are summarized. Based on the systematization of research results, the author's scheme of the system of state regulation of social housing in Ukraine was developed. A generalization of the world practice of state intervention in the development of the processes of providing the population with social housing, state regulation of the construction and rental markets of social housing is carried out. Prospective forms, methods and tools of further practice of state regulation of social housing construction in Ukraine have been determined. It was concluded that a more active participation in the system of state regulation of social construction in Ukraine should be played by local self-government bodies, public organizations, partnerships and specialized associations. The key principles of the further development of the social housing construction industry and its state regulation outline the principles of sustainability. It was determined that social and environmental sustainability should become the strategic priorities of state regulation of social construction in the future.

Key words: state intervention, socially disadvantaged population, housing and social policy, system, housing facilities, social real estate.