

Київський університет ім. Тараса Шевченка

УДК 330.32.214

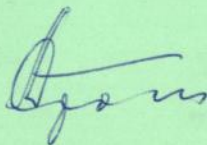
ДРОНЬ АНАТОЛІЙ АНДРІЙОВИЧ

**РИНОК ЖИТЛА В УКРАЇНІ:
ФОРМУВАННЯ, СПЕЦИФІКА ТА ПЕРСПЕКТИВИ
РОЗВИТКУ**

+08.10.02

спеціальність 08.01.01 - економічна теорія

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук



Київ 1997

AB 39.083

Дисертація є рукопис

Робота виконана на кафедрі економічної теорії та господарської практики економічного факультету Київського університету ім. Тараса Шевченка

Науковий керівник

- доктор економічних наук Єщенко П.С., Київський університет ім. Тараса Шевченка, професор кафедри економічної теорії та господарської практики

Офіційні опоненти :

- доктор економічних наук Оганян Г.А., Державна академія легкої промисловості, професор кафедри економічної теорії;

- кандидат економічних наук, професор Короткий Г.І., Інститут перепідготовки, підвищення кваліфікації кадрів, наукових досліджень економіки житлово-комунального господарства «Комунекономіка», ректор.

Провідна установа - Інститут економіки НАН України

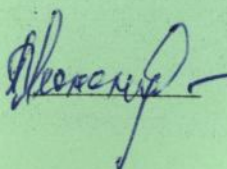
Захист відбудеться 26 грудня 1997 року о 14 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 01.01.13 у Київському університеті ім. Тараса Шевченка за адресою: 252033, м. Київ, вул. Володимирська, 60, аудиторія 324.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського університету ім. Тараса Шевченка

Автореферат розісланий 26 листопада 1997 року

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради



Леоненко П.М.

ЛНБ України ім. В. Стефаника



00739276 (Y)

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Однією з визначальних умов побудови соціально-орієнтованого ринку в Україні є включення у товарно-грошові відносини такої важливої сфери економіки як житлова, через яку реалізуються інтереси кожної людини. В ній зайнято майже 15% працюючого населення. Питома вага капітальних вкладень у житлове будівництво становить одну п'яту від загального обсягу. Житловий фонд складає понад 25 % відтворюваного нерухомого майна, а з урахуванням дачних та садових будинків - майже 30 %. Практика забезпечення громадян житлом у колишньому Радянському Союзі полягала в тому, що сім'я отримувала житло в користування в основному безоплатно, а не купувала його. Всі проблеми забезпечення житлом і його утримання держава намагалася розв'язати за власний рахунок. У країні існували обмежувальні норми максимального розміру одержуваного житла. Це стало причиною того, що більшість громадян була змушена по 2 - 3 рази протягом свого життя в умовах дефіциту житла розв'язувати свою житлову проблему. Така політика дозволяла СРСР лідувати серед інших країн по кількості новоселів, проте квартирна черга постійно зростала.

Здійснювана політика вимагала від держави значних коштів на будівництво і реконструкцію житла, дотацію на оплату житлово-комунальних послуг з одного боку, і призводила до стягування у великих розмірах податку з обороту по інших товарах - з другого боку. Це сприяло значним структурним спотворенням в економіці країни, деформаціям у структурі споживчого попиту, вело до формування споживацького світогляду населення.

Політика централізованого забезпечення населення житлом разом з обмеженнями у наданні земельних ділянок і спорудженні житла садибного типу, недосконалість фінансово-кредитної системи, відсутність стимулювання громадян та інших учасників процесу житлового будівництва виявилася неефективною. Така політика не дозволила розв'язати одну з найважливіших потреб людини - у житлі.

Відмова від принципів, форм і методів господарювання адміністративно-розподільчої системи на фоні стихійного відтворення спотворених форм ринкових відносин загрожує незворотними процесами руйнування як економіки в цілому, так і її житлового сектору, деградації галузей комунального господарства, зниження рівня житлово-комунальних послуг. Це ставить завдання пошуку нових концептуальних обґрунтувань, на основі яких можна розробити принципово нову економічну політику, господарський механізм, які забезпечили б вихід країни із системної соціально-економічної кризи, заклали б основи динамічного розвитку країни, сприяли докорінним структурним перетворенням.

Оскільки житловий сектор є ключовим компонентом будь-якої економіки, то він повинен використовуватись при обґрунтуванні соціально-економічної політики як двигун економічного зростання. Це викликає необхідність постановки

ДЛЯ ІН. А. ПРАКТИКИ
АН Укр. АН

проблематики розвитку ринку житла, включаючи і ринок житлово-комунальних послуг в ранг найважливіших теоретичних досліджень. Практичним результатом їх має стати розробка методології становлення цього ринку, визначення основних шляхів та методів реформування житлово-будівельного комплексу і житлово-комунального господарства.

Стан розробки проблеми. Донедавна в нашій економічній літературі питання розвитку ринку житла взагалі не стояло. В наукових публікаціях обґрунтовувалась необхідність централізованого директивного державного будівництва житла, дотаційного утримання підприємств, які його обслуговують, а фактично субсидювання усіх верств населення незалежно від доходу сім'ї і займаної житлової площі.

У світовій економічній теорії багатоаспектні проблеми житлової економіки, у тому числі ринків житла і житлово-комунальних послуг, ринку землі і чисельних похідних функцій житлового будівництва, іпотека житла, його якість займають значне місце. Такі дослідження представлені роботами Анджелічі К., Батлера С., Блекбері Е., Вона Р., Гарднера Д., Кейдена Дж., Поляковського Г., Рабенхрота К., Синклера М., Страйка Р., Фуллера М. Але теоретичні розробки та практичні рекомендації названих авторів не можна в повній мірі використовувати в нашій країні. Це обумовлено особливостями не тільки минулого способу господарювання, а й сучасним етапом її розвитку - періодом переходу до ринкової системи.

Останнім часом з'явилися праці вітчизняних учених-економістів, господарників, присвячені ринковим трансформаціям житлового сектору економіки. Серед них слід відзначити розробки Басіна В., Беркути А., Бернакова І., Бичковського І., Гусакова В., Кириченка М., Косарева Н., Кукси В., Міни І., Руля М., Пчелінцева О., Татаренка В. та інших. Водночас, незважаючи на велику кількість окремих думок, висловлених у літературі, поки що характерним є поліаспектний характер розгляду проблем формування і розвитку ринку житла, не всі питання знайшли своє концептуальне цілісне відображення, що не дозволяє поставити аналіз закономірностей формування ринкових відносин у житловій сфері на адекватну теоретичну основу і сприяти розробці нової житлової політики у постсоціалістичній країні.

Це обумовило мету і конкретні завдання даної роботи.

Основна мета дослідження полягає в розробці теоретичних засад та методів концептуальних підходів для вдосконалення житлової політики в процесі переходу економіки на ринкові методи господарювання. У відповідності з поставленою метою визначені такі завдання дослідження:

- охарактеризувати стан забезпечення житлом та житлово-комунальними послугами населення України, з'ясувати причини кризи у житловому секторі економіки;

- виявити особливості перехідного періоду, які впливають на формування і розвиток ринку житла в Україні;
- вивести на основі комплексного аналізу теоретичну базу реформування житлової сфери;
- визначити основні шляхи реформування житлово-комунального господарства на сучасному етапі розвитку нашої країни.

Предметом дослідження є механізм формування та здійснення економічної політики в житловій сфері в умовах перехідної економіки.

Об'єкт дослідження - ринок житла і житлово-комунальних послуг з їх структурою, системою взаємозв'язків і закономірностей.

Теоретичною і методологічною базою дисертаційної роботи є праці класиків економічної теорії, роботи вітчизняних і зарубіжних дослідників з питань економіки житлової сфери. Дослідження проводились на основі використання методів наукової абстракції, системного підходу, аналізу та синтезу, порівняльного аналізу, наукового передбачення.

Інформаційну базу дослідження складають статистична інформація Міністерства статистики України, матеріали Держжитлокомунгоспу та Держкоммістобудування України, первинні дані інших відомств, матеріали міжнародної статистики, опубліковані ООН, ЮНКТАД, Юнідо.

Наукова новизна дослідження та особистий внесок дисертанта:

- встановлено, що криза у житловому секторі економіки носить системний характер, отже, і вихід з неї вимагає системного підходу, який враховував би вирішення при здійсненні економічної реформи соціально-психологічних, правових, організаційних і технічних проблем;

- обгрунтовано, що приватизація державного житлового фонду є лише етапом створення ринку, який започатковує його, але не відтворює на рівні законів вільної конкуренції. Розширення обсягів приватизації житла не збільшить його кількість, отже, як і раніше, існуватиме величезний дефіцит житлової площі. Доведена необхідність швидкими темпами на ринкових засадах нарощувати будівництво нового житла;

- визначено, що головним акцентом нової політики в галузі житлового будівництва має бути політика розвитку ефективного попиту на житло, яка б забезпечила швидкий доступ до такого товару середнього класу, що лише починає формуватися. Доведено, що реалізація такої політики можлива за умов реформи оплати праці та зміни існуючого способу фінансування будівництва, акумуляції різноманітних джерел для житлового будівництва і переведення будівельного комплексу на ринкові засади;

- доведено, що рушійні сили реструктуризації і розвитку житлово-комунальної сфери криються у докорінній зміні системи фінансування і пов'язані з переходом від бюджетних дотацій підприємствам даної галузі за послуги, які вони надають, до

повної їх оплати споживачами за умови здійснення соціального захисту малозабезпечених сімей і економічного стимулювання покращення якості обслуговування;

- розкрито механізм утворення конкурентного середовища в системі управління і обслуговування житлової сфери. Обґрунтовано, що запровадження конкурсних засад при отриманні муніципальних замовлень, зробить ефективними угоди між суб'єктами господарської діяльності на будь-які роботи, стимулюватиме утворення товариств співвласників житлових будинків і перетворення їх у широко розвинену і реально працюючу форму управління нерухомістю у житловій сфері;

- обґрунтовано, що в умовах обмежених фінансових ресурсів, реконструкція житлових будинків, зокрема перших масових серій, з залученням нетрадиційних джерел фінансування сприятиме відродженню міст, регенерації існуючої забудови, підвищенню рентабельності території, економії енергетичних ресурсів шляхом утеплення огорожуючих конструкцій, підвищення рівня благоустрою такого житла.

Вировадження наукових розробок, апробація та публікація результатів дослідження.

1. Наукові розробки дисертаційної роботи були використані при розробці «Концепції Державної житлової політики», затвердженої Верховною Радою в 1995 році, Законів України : «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року, «Про внесення змін і доповнень до Житлового Кодексу України» від 6 травня 1993 року, «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 22 лютого 1994 року, «Про внесення змін до статей 1 і 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 1997 року, «Концепції розвитку житлово-комунального господарства», враховані при розробці проекту нового Житлового Кодексу України (довідки додаються).

2. Дані дослідження пройшли апробацію у навчальному процесі в інституті підвищення кваліфікації працівників житлово-комунального господарства та на курсах керівних працівників виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

3. Основні висновки та положення дисертаційної роботи доповідались автором на міжнародних науково-практичних конференціях «Фінансування розвитку міського господарства в ринкових умовах» (м. Харків, 1992 р.), «Реформування земельних відносин в Україні» (м. Київ, 1993 р.), «Реформування житлової політики в Україні в перехідний період» (м. Київ, вересень 1994 р.), «Створення об'єднаних співвласників багатоквартирних будинків» (м. Київ, лютий 1996 р.), «Приватизація житла та міського господарства в Польщі, країнах Центральної та Східної Європи» (м. Варшава, 1996 р.), а також на консультативних нарадах міністрів житлово-комунального господарства країн СНД (м. Мінськ, 1991 р., м. Київ, 1992 р., м. Алма-Ата, 1993 р., м. Ташкент, 1994 р.), семінарах з питань українсько-німецького економічного співробітництва за участю працівників державних установ та

ділових кіл ФРН (Німеччина, 1992 р.), Всеукраїнській нараді голів міськвиконкомів з питань розвитку житлово-комунального господарства (м. Одеса, квітень 1993 р.), нараді керівників департаментів Світового банку (м. Вашингтон, червень 1994 р.), засіданнях Верховної Ради України XII і XIII скликань з питань реформування відносин у житловій сфері.

Структура дисертації. Коло поставлених завдань та логіка дослідження зумовили таку структуру дисертації:

Вступ

Розділ I. Об'єктивні передумови ринкових трансформацій у житловій сфері.

Розділ II. Формування ринку житла в Україні.

2.1. Приватизація державного житлового фонду як умова створення вторинного ринку житла.

2.2. Специфіка розвитку українського ринку житла в умовах перехідної економіки.

2.3. Політика ефективного попиту як засіб становлення первинного ринку житла та розширення його відтворення.

Розділ III. Відтворення ринку житлово-комунальних послуг.

3.1. Реформа житлово-комунального господарства як необхідна умова ринкових перетворень у житловій сфері.

3.2. Основні шляхи і методи реформування житлово-комунального господарства.

Висновки

Список використаних джерел

Додатки

Повний обсяг дисертації 179 сторінок, в тому числі список використаних джерел (153 найменування) на 7 сторінках.

ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ДИСЕРТАЦІЙНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

У вступі обґрунтовується актуальність теми, показана ступінь її розробки, наукова і практична значимість, сформульовані мета і основні завдання, а також об'єкт і предмет дослідження.

У першому розділі - «Об'єктивні передумови ринкових трансформацій в житловій сфері» - підводиться висхідна політико-економічна база всіх подальших міркувань, визначаються методологічні підходи до проблем, які досліджуються у розробці. Визначальним положенням тут є обґрунтування неефективності житлової політики, здійснюваної в Україні в попередні роки, що в умовах перехідного періоду відтворює кризові явища у житловому будівництві і житлово-комунальному господарстві і все більше ускладнює вирішення проблеми

забезпечення громадян впорядкованими помешканнями. У зв'язку з цим у роботі проведено аналіз стану будівництва житлових будинків за рахунок всіх джерел фінансування упродовж 1986 - 1996 років (скорочення у 3 рази), визначено питому вагу старого житлового фонду, який потребує капітального ремонту та його реконструкції. Показано, що середня забезпеченість житлом в Україні становить 19,2 м² загальної площі в розрахунку на одну людину, що в 2,5 - 3 рази нижче, ніж у розвинутих країнах світу. Станом на 01.01.97 р. на обліку для одержання державного та кооперативного житла перебувало понад 2,2 млн. сімей. В 1996 р. їм виділено всього 35 тис. новозбудованих квартир.

Довготривалий пріоритет розвитку великих міст і промислового будівництва, використання села як джерела матеріальних, фінансових і людських ресурсів призвели до його глибокої кризи, відсталості соціальної сфери і як результат - демографічного занепаду. Зроблений аналіз дає підстави акцентувати увагу на гостроті житлової проблеми у країні. Остання є не лише економічною, а й соціальною і політичною. В цьому є певна новизна постановки проблеми. Обґрунтовується, що протиріччя у забезпеченні житлом громадян нашої країни є результатом монопольної політики, здійснюваної авторитарно-бюрократичною системою упродовж багатьох десятиліть. Їх подолання можливе шляхом ринкових трансформацій у житловому секторі, які знищать монополію, сформулюють приватних власників, створять конкурентне середовище, що відтворюватиме реально потрібну кількість житла, як товару. Це також сприятиме поліпшенню макроекономічних пропорцій, скороченню дефіциту державного бюджету, стабілізації грошового обігу. Зроблено висновок, що житловий сектор є ключовим компонентом будь-якої економіки і економічної діяльності в цілому. Будучи вагомою частиною виробничого потенціалу країни, він може при обґрунтованій соціально-економічній політиці використовуватись як рушій зростання економічного потенціалу держави.

Перехід на ринкові засади в економіці в цілому сприяє адекватним перетворенням і в житловій сфері, що дає позитивний ефект. Завдяки приватизації державного житла змінюється структура житлового фонду за формами власності, суттєво збільшилась доля приватних квартир. Прогресивною є тенденція структурних зрушень у джерелах фінансування житлового будівництва, основними з яких стають позабюджетні кошти. Разом з тим економічні реформи у житловому секторі економіки на даному етапі розвитку здійснюються непослідовно, некомплексно, без врахування реальних можливостей і суперечностей, які мають місце в країні, соціальної спрямованості. Це потребує зміни політики, яка проводиться державою у житловій сфері.

У другому розділі - «Формування ринку житла в Україні» - розкривається специфіка створення ринку житлового фонду в умовах перехідної економіки,

визначені основні шляхи його розвитку, обґрунтовується необхідність розробки, впровадження ефективного попиту на житло.

Ринок житлового фонду в нашій країні набув розвитку завдяки приватизації державного житла, яка почалася у 1992 році і продовжується в цей час. Приватизація житла створила приватного власника, дала громадянам право розпоряджатися своїм житлом на власний розсуд, породжує у них почуття господаря. З'являється можливість вільного вибору місця проживання, кількості та якості житлової площі, використання житла як матеріальної цінності, майна, яке можна використати як заставу для отримання позики в банку. В той же час аналіз показує, що останнім часом процес приватизації державного житла уповільнився. Ця обставина, разом з відсутністю необхідних змін в обслуговуванні приватизованого житла послаблює соціально-економічний ефект від його приватизації.

До факторів, які протидіють розвитку приватизації в Україні, належать: незадовільний технічний стан існуючого державного житлового фонду; відсутність достатньої законодавчої бази і механізму управління приватизованим житлом багатоквартирних будинків; відсутність нормативно-правової бази щодо оподаткування нерухомості; невизначеність щодо фінансування капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків після приватизації, а також щодо розміру плати за обслуговування приватизованих квартир. Процес приватизації житла стримується також невизначеністю відносно земельного законодавства. Важливим фактором, який би прискорював цей процес, сприяв би становленню ринкових форм управління приватизованими багатоквартирними будинками може стати стимулювання громадян, шляхом зменшення відповідних податків, надання пільгових кредитів для ремонту, догляду за приватизованим житлом тощо.

Зроблено висновок, що приватизація державного житлового фонду створює лише вторинний ринок, якого недостатньо для повноцінного і ефективного функціонування ринку житла в Україні, де існує його величезний дефіцит. Необхідно швидкими темпами нарощувати житлове будівництво, розширювати первинний ринок. Якщо цього не відбудеться, то задовольнити потребу у житлі зможе лише невелика кількість багатих людей, які скуплять будинки у престижних районах міст, а бідні верстви населення позбудуться своїх квартир, будуть змушені переїхати у малоприсадне житло.

У роботі обґрунтовується, що формування і розвиток ринку житла в умовах перехідної економіки нашої країни характеризується рядом особливостей. По-перше. Випереджаючими темпами зростає вторинний ринок. Обсяги операцій купівлі-продажу житла на ньому значно перевищують обсяги житла, яке будується. По-друге, середня вартість квадратного метра загальної площі на вторинному ринку становить на 40-45 % більше, ніж у новобудовах. По-третє,

найбільш високим попитом, зокрема у Кисві, користуються квартири, які знаходяться у центральній частині міста, а на околиці перевага надається одно-двокімнатним квартирам. Саме ця категорія квартир має стійку тенденцію до зростання ринкової ціни. Залежність ціни від віддаленості від центру пояснюється у першу чергу тим, що для великих міст характерна суттєва різниця у соціально-економічному розвитку околиць і престижності районів. По-четверте, ціни на житло в нашій країні, яке значно гірше за якістю, ніж європейське, досягають світового рівня.

Причини подібних явищ слід шукати у швидкому зростанні попиту на даний товар незначної кількості заможних людей при диференціації населення по рівню доходів, а також скороченні будівництва нового житла в умовах його гострого дефіциту.

Аналіз стану будівельного комплексу, використання його виробничих потужностей на 35-40 %, а у великопанельному домобудуванні - лише на 15 - 20 % переконує в тому, що причиною такого становища є значне скорочення державних капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей більшості суб'єктів господарювання, низька платежоспроможність населення в умовах економічної рецесії, що триває багато років. Збереження подібної тенденції посилить і так надзвичайно високий дефіцит житла, який стане нездоланною перешкодою на шляху структурних перетворень в економіці. Відсутність можливості купити або одержати квартиру стане на заваді міграції робочої сили, що в свою чергу, може в недалекому майбутньому призвести до зростання безробіття, особливо в деяких регіонах країни.

На основі проведеного аналізу робиться висновок щодо необхідності радикальних змін у політиці фінансування і кредитування спорудження та реконструкції житла, його розподілу, утримання та використання.

Нова житлова політика буде реально впроваджуватись у разі створення нормативно-правової бази, адекватної вимогам перехідного періоду в розвитку країни. Ця політика має сприяти:

1) радикальним змінам у фінансуванні житлового будівництва, які б забезпечували оптимальний варіант змішаного фінансування - з державного бюджету і ринкових джерел (пріоритетним стане фінансування житлового будівництва за рахунок нагромадження заощаджень населення);

2) розвитку системи всебічного кредитування житлового будівництва (таким воно може стати, якщо % за користування кредитами для придбання квартир та їх будівництво будуть незначними і довготерміновими, а квартирна плата для людей, які одержали державне житло у користування - пільговою);

3) переведенню будівельного комплексу на ринкові засади з встановленням пільгового оподаткування учасників проектування та спорудження житлового фонду, зміною системи ціноутворення у житловому будівництві;

4) забезпеченню громадян, які потребують соціального захисту, житлом у межах соціальної норми за рахунок держави, для інших громадян, які потребують поліпшення житлових умов, держава повинна сприяти тому, щоб вони змогли побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Реалізація такої політики стане можливою за умов стабілізації економічної ситуації в країні та реформування системи оплати праці, що розширить інвестиційні можливості суб'єктів господарювання та населення.

У третьому розділі - «Відтворення ринку житлово-комунальних послуг» - розглядаються проблеми формування ринку житлово-комунальних послуг у перехідний період, дається аналіз деяких концепцій трансформації житлово-комунального господарства, робляться спроби сформулювати основні шляхи і методи реформування цього життєво важливого сектора економіки.

Становлення ринкових відносин у нашій країні передбачає запровадження методу самофінансування житлово-комунальних послуг, чого можна досягти шляхом поєднання ринкових засад, які мають бути домінуючими для переважної частини працездатного населення, і неринкових - у вигляді надання субсидій відповідним категоріям громадян, регулювання органами державної влади і місцевого самоврядування обсягів фінансування із бюджету, які розраховані на основі соціальної норми житла. Такий концептуальний підхід, на думку автора, дозволить, враховуючи особливості перехідного періоду в Україні, наше минуле і менталітет народу, виробити найбільш ефективну економічну політику у житловій сфері.

Виходячи з цього очевидно, що стратегія і тактика, строки, етапи і пріоритети розвитку житлово-комунального господарства на нинішньому етапі розвитку нашої країни повинні базуватися на таких цілях:

- забезпечення умов проживання, які відповідають затвердженим стандартам якості;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги при покращенні якості останніх;
- соціальний захист малозахищених верств населення при переході галузі на режим самофінансування.

Досягнення вказаних цілей неможливе без модернізації і реконструкції існуючого житлового фонду, реструктуризації, оновлення і розвитку підприємств житлово-комунального господарства.

Шляхи і методи реформування житлово-комунального господарства повинні відповідати ринковим трансформаціям і зводиться до:

- демонополізації і розвитку конкурентного середовища;
- реформування системи фінансування житлово-комунального господарства, оплати житла та комунальних послуг;

- удосконалення існуючої системи пільг, посилення адресної скерованості коштів, що виділяються на ці цілі;
- державного регулювання і контролю в питаннях утримання і використання житлового фонду і об'єктів комунального призначення, забезпечення стандартів якості житлово-комунальних послуг;
- удосконалення системи управління житлово-комунальним господарством;
- стимулювання створення товариств співвласників багатоквартирних будинків.

Враховання вказаних складових, об'єднання їх у єдину систему дасть можливість виробити комплексну програму реалізації житлової політики, яка стане активним фактором трансформації житлово-комунального господарства, підвищення його ефективності. У протилежному випадку ми будемо йти шляхом спроб і спотикань, як це робиться майже протягом усього ХХ століття. Настав час усвідомити, що практика безоплатного житла і комунальних послуг в умовах ринкових перетворень відтворюватиме проблеми, які все більше паралізують економіку, загострюють соціальні протиріччя.

У дисертації робиться висновок про загострення негативних явищ у діяльності підприємств комунального господарства. Значне зношення основних фондів, зменшення надійності і стійкості систем інженерного забезпечення, зростання витрат виробництва на комунальні послуги та погіршення їх якості на даному перехідному етапі розвитку країни - спричинено відсутністю цільового фінансування, а також заборгованістю підприємствам галузі місцевими бюджетами та населенням. Дотація даним підприємствам не вирішує справи. В цілому вона у 1996 році становила 827,6 млн.грн., що складало 84 % коштів, затверджених у бюджеті, або на рівні 41 % від потреби. Ще гірша ситуація у житловому господарстві, яке одержало 27 % необхідних коштів.

Розв'язати негаразди у вказаній сфері можливо шляхом реформування системи фінансування житлово-комунального господарства. В його основі мають бути такі принципи:

- а) перехід на самофінансування всіх підприємств житлово-комунального господарства, припинення надання їм всіляких дотацій із бюджету;
- б) підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги для населення до економічно обгрунтованого рівня, який повинен визначатися на конкурентних засадах між підприємствами, що їх продукують і надають;
- в) встановлення тарифів, виходячи із собівартості в даному населеному пункті.

Перехід на нові принципи розрахунків за житлово-комунальні послуги зробить останні товаром. Одночасно це активізує попит на комунальні послуги та обслуговування житла, збільшить долю житлового сектору економіки у ВВП.

Відсутність конкуренції в умовах перехідного періоду, як показує аналіз, веде до авторитарно-бюрократичних методів господарювання у будь-якій сфері, у тому числі і в житлово-комунальній. А це, по-перше, призводить до погіршення технічного стану об'єктів обслуговування житла і надання послуг, значного збільшення витратної частини бюджету на приведення житлових будинків до належного технічного стану. По-друге, не захищає споживачів житлових послуг від сваволі виробників. Природні та неприродні монополії повністю диктують свої умови: скільки води, тепла необхідно поставляти в будинки і скільки за них треба платити. По-третє, суб'єкти природних монополій, поглинаючи все більшу частину валового внутрішнього продукту, фактично перерозподіляють прибуток, створений підприємствами інших галузей народного господарства, відтворюють структурні диспропорції в економіці в цілому, протидіють ринковим перетворенням в країні.

Разом з тим, досвід господарювання в умовах відсутності чітких законодавчих актів, нормативних документів про опадаткування нерухомості, страхування нерухомості громадян та плати за земельні ділянки, безконтрольності держави за ринком житлово-комунальних послуг призводить до серйозних перекосів і негативних явищ. Якщо не керувати цим процесом, то підприємства галузі потраплять до рук авантюристів, ділків, які запропонують найбільш дешеві послуги, але не обгрунтовані економічно. На практиці це призведе до зворотнього явища - зростання тарифів на житлово-комунальні послуги, погіршення якості обслуговування.

Конкурентне середовище передбачає не лише альтернативність вибору товару, послуг, а й еквівалентних і чітких договірних відношень між суб'єктами, що діють на ринку комунальних послуг, їх взаємної відповідальності і заходів щодо порушників договірних зобов'язань. В силу цих обставин демонополізація і розвиток житлово-комунального господарства, як один із найважливіших елементів реформи, має відбуватися під керівництвом органів місцевого самоврядування. Вони повинні використати організаційні, економічні, управлінські можливості для цього і сфокусувати увагу на формуванні муніципального замовлення на обслуговування і розвиток об'єктів житлово-комунального призначення. Нещодавно прийнятий Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає для цього необхідну законодавчу базу.

Організація системи розрахунків за вироблені і спожиті житлово-комунальні послуги на основі договірних обов'язків стане реальністю при запровадженні конкурсу між господарюючими суб'єктами на будь-які роботи, при стимулюванні утворення товариств співвласників багатоквартирних будинків і перетворення їх у широко розвинену і працюючу форму управління нерухомістю у житловій сфері.

Автор стверджує, що розвиток ринку житлово-комунальних послуг передбачає не тільки ринкові, а й організаційно-контрольні функції з боку

держави. У перехідній економіці необхідний контроль держави за цінами постачальників тепла, електроенергії, води. Необхідний чіткий аналіз і контроль за розрахунками фактичних витрат на виробництво послуг і їх надання. Така практика характерна для західних країн, де комунальні підприємства розрахунки вартості послуг роблять на основі чітко визначених бухгалтерських правил.

Обґрунтовується доцільність з боку органів місцевого самоврядування здійснювати контроль за встановленням тарифів на житлово-комунальні послуги для всіх груп споживачів. Механізм такого контролю має включати такі основні елементи:

- розробку обґрунтованих тарифів на послуги підприємств-монополістів з врахуванням реальних витрат останніх;

- при встановленні тарифів на послуги, забезпеченні договірних забов'язань між виробниками комунальних послуг і їх споживачами мають створюватися спеціальні комісії, у склад яких крім виробників і споживачів послуг необхідно включати представників органів місцевого самоуправління, представників антимонопольних органів, організацій по захисту прав споживачів.

Пропонуються заходи по удосконаленню механізму надання житлових субсидій громадянам, які мають на це право, з врахуванням прожиткового мінімуму і мінімального споживчого кошику. В перехідній економіці, коли існує надзвичайна диференціація у доходах, нерациональною є політика рівної оплати за житло бідних і багатих верств населення. Останні мають сплачувати за житло і комунальні послуги 100 відсотків їх вартості. Проте, дана акція може бути здійсненою за умови реального введення декларації доходів. Наведенню порядку у цій справі має слугувати податкова інспекція, а також інші органи, що захищають інтереси держави.

Реальність і ефективність реформування житлового сектору економіки залежить від змін у оплаті за житло та комунальні послуги. Механічне підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги, яке відбувається як наслідок інфляції та зростання цін у інших галузях економіки, особливо паливно-енергетичній, має бути скорегованим і пов'язаним з врахуванням зростання реальних доходів населення. Лише такий взаємозв'язок дозволить без соціальних катаклізмів населенню еволюційно перейти до ринкових методів ціноутворення.

Світової досвід переконує, що ринковий метод надання житлово-комунальних послуг можливий лише у невеликих обсягах: у проведенні робіт з ремонту житла, санітарному обслуговуванні житлового фонду, благоустрої, вивезенні відходів. Решта припадає на послуги, що надаються природними монополістами - підприємствами водо-, тепло-, газо-, електропостачання, каналізації. Вказані послуги, їх якість визначають рівень комфортності житла, в той же час забезпечити конкуренцію в даних галузях надзвичайно важко.

В силу цих обставин на етапі переходу до ринку в нашій країні доречно поступову зміну тарифів на житлово-комунальні послуги здійснювати не лише з підвищенням сплачуваної населенням частки витрат таких послуг, а й введенням оцінки економічної обґрунтованості тарифів.

Розроблені норми і нормативи вартості житлово-комунальних послуг мають бути не лише доведеними до підприємств-виробників, представників замовника, споживачів, а й контролюватися при підписанні угод на обслуговування. Якщо механізм контролю не спрацюватиме, то в основу тарифів, як показує досвід, будуть покладені фактичні витрати підприємств, які часто бувають результатом порушень технологічних операцій, невиправданих невиробничих витрат. Саме таким чином у високу ціну закладається низька якість обслуговування. Нормативний метод державного регулювання природних монополій дозволяє визначити той рівень фінансування, який реально відображає технічний рівень обслуговування. Підвищення сплачуваної населенням долі витрат на утримання житла і надання комунальних послуг може здійснюватися за рахунок відносного зниження самих витрат. У роботі показані конкретні шляхи зменшення собівартості комунальних послуг.

Логіка переведення житлово-комунального господарства на ринкові засади передбачає реформу квартирної плати. На думку автора, ставка оплати житла, що надається на умовах найму у будинках державного житлового фонду має встановлюватися власником шляхом співвідношення попиту і пропозиції на конкретне житло. Перехід до такого механізму формування квартирної плати одноразово неможливий, це потребує багатьох років і має здійснюватися поетапно. На нинішньому етапі реформи необхідно виходити з того, щоб базова величина плати за найм включала амортизаційні відрахування на реновацію житлового фонду в середньому по населеному пункту, яка повинна бути диференційована в залежності від якості і місцерозташування житла. На наступному етапі реформи в ставку оплати житла, як окремої складової, необхідно включати нарахування на страхування житлового фонду, а також переходити на повне заміщення витрат за надання житлово-комунальних послуг.

У дисертації проведено аналіз організаційно-правових та соціально-економічних факторів, які впливають на порядок взаємостосунків двох і більше власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирних будинків при організації їх утримання, розглядаються протиріччя, що виникають на даному етапі розвитку і шляхи усунення цих протиріч.

Автор вважає, що перехід до ринку житлово-комунальних послуг потребує перерозподілу функцій між органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями у сфері будівництва, реконструкції та утримання житла з метою їх децентралізації.

У заключній частині дисертації викладені основні висновки, що витікають із результатів дослідження, практичні рекомендації щодо ринкової трансформації житлової сфери.

Основні положення дисертації викладено в таких публікаціях:

1. Ринок житла в Україні: перспективи і проблеми розвитку // Економіка України.-1997.- № 7. (1 д.а. у співавторстві з П. Єщенком, в т.ч. автора - 0,5 д.а.).
 2. Час спонукає до реформ. Ринок житлово-комунальних послуг в Україні. (журн. «Міське самоврядування», - 1997. - 0,5 д.а., у співавторстві з П. Єщенком, в т.ч. автора - 0,3 д.а.).
 3. Приватизація житла (брошура, Вища школа, Київ - Херсон. - 1993 - співавтор В. Кукса, А. Жуков - 4 д.а., в т.ч. автора - 2,0 д.а.)
 4. Приватизація житла в Україні. (Брошура, Науково-дослідний і проектний центр економіки і інформації, Київ, 1993, співавтор В. Кукса, 4,5 д.а., в т.ч.автора 2,0 д.а.).
 5. Збірник нормативних документів з питань приватизації державного житла. (Брошура, Київ, 1993, співавтори Г. Охрімчук, Г.Сиволобова, 3,0 д.а., в т.ч. автора 2,0 д.а.).
 6. Збірник документів, пов'язаних із змінами та доповненнями приватизації житлового фонду. (Держжитлокомунгосп України, Київ, 1993, співавтор В. Кукса, 1,5 д.а., в т.ч. автора 0,5 д.а.).
 7. Концепція державної житлової політики України. (Брошура, Держжитлокомунгосп України, 1993, співавтори Г. Онищук, В. Кукса, 0,45 д.а., в т.ч. автора 0,3 д.а.).
 8. Концепція розвитку житлово-комунального господарства України. (Брошура, Держжитлокомунгосп України, 1993, співавтор Ю. Лихошва, 0,4 д.а., в т.ч. автора 0,3 д.а.).
 9. Проблеми забезпечення громадян житлом і напрями реформування житлової політики в Україні. (Збірник доповідей на міжнародній конференції «Шляхи реформування житлової політики в Україні в перехідний період», Київ, 1994, 6,0 д.а., в т.ч. автора 0,5 д.а.).
 10. Житлова ситуація в Україні. (Збірник матеріалів науково-практичної конференції «Нові підходи щодо вирішення житлової політики в умовах переходу до ринкової економіки», Київ, 1994, 5,0 д.а., в т.ч. автора 0,5 д.а.).
 11. Приватизація державного житлового фонду в Україні та її зв'язок з приватизацією землі. (Журнал «Будівництво України», 0,5 д.а.).
- Публікації в інформаційному бюлетені НДІ «Комунекономіка»
- «Приватизація житла в Україні» (співавтор Кукса В.П.):
12. 1993, № 1, 1,0 д.а., в т.ч. автора 0,6 д.а.
 13. 1994, № 1, 1,5 д.а., в т.ч. автора 1,0 д.а.
 14. 1994, № 2, 1,4 д.а., в т.ч. автора 1,0 д.а.

15. 1994, № 3, 1,4 д.а. , в т.ч. автора 0,7 д.а.

Публікації в журналі «Міське господарство України»:

16. Вчитися і жити. Перебудова економічного навчання - один з резервів поліпшення роботи галузі. (1988, № 2, 0,2 д.а.).

17. На основі демократизації. Як перебудовується робота з кадрами. (1989, № 2, 0,3 д.а.).

18. Передумови створені. Потрібна цілеспрямована робота. (1991, № 4, 0,3 д.а.).

19. Приватизація житла. Закон ухвалено. Закон слід виконувати. (1992, № 3, 0,2 д.а.).

20. Шляхом реформ. (1993, № 1, 0,2 д.а.).

21. Приватизація державного житлового фонду в Україні і її зв'язок з приватизацією землі. (1993, № 3 - 4, 0,5 д.а.).

22. Самовіддана, копітка праця комунальників заслуговує високої поваги. (1994, № 2, 0,1 д.а.).

23. Стабілізація - у реформуванні галузі. (1994, № 3, 0,2 д.а.).

24. Реформування жилищної політики в Україні в перехідний період. Матеріали міжнародної конференції. (1994, Київ, 15 д.а., в т.ч. автора 1,2 д.а.).

25. 1996. Україна. Людський розвиток. (1996, Київ, ПРООН, 50 д.а., в т.ч. автора 1,5 д.а.).

26. Dron A.A. , Vladimir P. Kuksa and G.I. Onishchuk. Reforming the Housing Sector: Necessiti forlegal regulations. (1996, 1,0 д.а., в т.ч. автора 0,3 д.а.)

27. Ukrain Habitat and the Human Envrinment 1996. (Київ, 1996, 50 д.а., в т.ч. автора 1,3 д.а.).

28. Konferencij n/t Prywatyzacji Mieszkan i Wsnolnot Mieszkanowych w Polsce oraz Krajach Europy Centralnei i Wschodniej.III. Warszawa, Polska, (10 д.а., в т.ч. автора 0,3 д.а.).

Дронець А.А. Ринок житла в Україні: формування, специфіка та перспективи розвитку. - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю - 08.01.01 - економічна теорія.- Київський університет ім. Тараса Шевченка, Київ, 1997.

Досліджуються проблеми формування ринку житла та житлово-комунальних послуг в процесі трансформації економічної системи, обґрунтовується необхідність здійснення політики ефективного попиту як засобу становлення первинного ринку

житлового фонду і розширення його відтворення. Розкриваються основні шляхи і методи реформування житлово-комунального господарства. Визначаються основні напрями житлової політики на перехідному етапі розвитку економіки.

Ключові слова: ринок житлового фонду, ринок житлово-комунальних послуг, приватизація державного житлового фонду, ефективний попит, самофінансування, житлові субсидії, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Дронь А.А. Рынок жилья в Украине: формирование, специфика и перспективы развития. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности - 08.01.01 - экономическая теория. - Киевский университет им. Тараса Шевченко, Киев, 1997 год.

Исследуются проблемы формирования рынка жилья и жилищно-коммунальных услуг в процессе трансформации экономической системы, обосновывается необходимость осуществления политики эффективного спроса как средства становления первичного рынка жилищного фонда и расширения его восстановления. Указываются основные пути и методы реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Определяются основные направления жилищной политики на переходном этапе развития экономики.

Anatoliy A. Dron. The housing market in Ukraine: formation, specific features and perspectives of the development. - Manuscript.

Candidate's thesis on obtaining the doctor's degree on speciality - 08.01.01 - economic theory. Kyiv University named after Taras Shevchenko, Kyiv, 1997.

The problems of the housing market formation and housing-communal services are under investigation in the process of transformation of the economic system, the necessity of the realization of the effective demand policy as a means of formation of the primary market of available housing and widening of its reproducing are motivated. The main trends and methods of the housing-communal reforming are opened. The main trends of Housing Policy During transition period are determined.

The key-words: market of available housing, market of housing-communal services, privatisation of state available housing-communal services, privatisation of state available housing, effective demand, self-financing, housing subsidies, associations of the joint owners of multi-storey houses.

Підписано до друку 24.11.97 р. Формат 60х90/16.
Ум. друк. арк. 1.0, Обл.-вид. 0,8.
Наклад 100. Зам. 280.

Відділ оперативної поліграфії
інституту «Комунекономіка»
261-13-42

AB 39.083
AB 39.083