

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА

Стаття присвячена аналізу сучасного стану житлового господарства та окремим теоретичним проблемам удосконалення організаційних та фінансових механізмів його подальшого розвитку.

The article is devoted the analysis of the modern state of housing economy and separate theoretical problems of improvement of organizational and financial mechanisms of its subsequent development.

ВСТУП

Для належного розгляду організаційних механізмів розвитку житлового господарства необхідно критично проаналізувати поточну ситуацію. Одним із найпотужніших факторів, який формує зміни у сфері житлового господарства, є радикальний перерозподіл форми власності (житлового фонду, що знаходиться у власності держави, органів місцевого самоврядування та приватних фізичних і юридичних осіб).

Процеси і механізми фінансування житла для різних категорій населення, системи управління та підприємств і організацій цієї сфери до певної міри досліджені. Але надзвичайно швидкі зміни економічного середовища потребують подальшого поглибленого вивчення механізмів фінансового регулювання розвитку житлового господарства міст.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

При вивченні теоретичних проблем удосконалення організаційних та фінансових механізмів розвитку житлового господарства необхідно відокремити питання структурної перебудови сфери від поточної практичної роботи. У даній статті аналіз сучасної ситуації розглядається лише як підґрунтя для пошуку ефективних інструментів поточного і стратегічного планування.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У дослідженнях переважає розгляд організаційних та економічних механізмів управління житлово-комунальним господарством. Цей напрям представлений як російськими дослідниками (Бузирев В.В., Блех Є.М., Жуков Д.М.), так і українськими авторами (Куценко В.І., Геллер І.М., Крамаренко Г.О., Торкатюк В.І., Карлова Е.А., Сивий В.Б., Скоков Б.Г.). Головною заслугою зазначених авторів слід вважати дослідження специфічної сфери функціонування житлово-комунального господарства. До недоліків окремих робіт можна віднести переважно традиційні для пострадянського простору підходи до вивчення галузевих проблем (опора на застосування собівартості, рентабельності та інших тер-

мінів) та недостатня увага до врахування надбань ринкової економіки (ринок попиту і пропозицій, ринок фінансових послуг тощо).

МЕТА РОБОТИ

На основі даних по пропозиціях продажу житла на вільному ринку в місті Києві виявити основні тенденції динаміки зміни цін та залежність від основних факторів ціноутворення на сучасному етапі розвитку економіки.

ОСНОВНИЙ МАТЕРІАЛ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ситуація з розподілом житлового фонду за формами власності в нашій державі за останні 15 років радикально змінилася, але розпочати треба з досить тривіального твердження, що Україна ніколи не була країною з переважно державною формою власності на житло. Частка державного, комунального і колективного житлового фонду в 1990 році становила всього 47,4%, а після масової приватизації вона зменшилася майже до 8%. У 2008 році питома вага приватного житлового фонду збільшилася до 91%.

Основними чинниками, які так радикально вплинули на перерозподіл форм власності житлового фонду, були будівництво житла за власні кошти населення та приватизація існуючого житлового фонду. Але приватизувалося не тільки те житло, що існувало на початок приватизаційного процесу, але й те, яке будувалося за кошти державного і місцевих бюджетів з 1992 року до нині.

Важливо не тільки уявляти розподіл наявного житлового фонду, але й простежити динаміку введення житла за формами власності за останній період. Якщо у великих і середніх містах держава та органи місцевого самоврядування продовжують фінансувати житлове будівництво, хоча й у дуже незначних обсягах, то в малих містах таке будівництво практично припинилося. З середини 90-х років минулого століття до початку нинішнього року обвально скоротилося фінансування будівництва житла за кошти державного бюджету. Проаналізувати це в грошовому виразі неможливо через значні

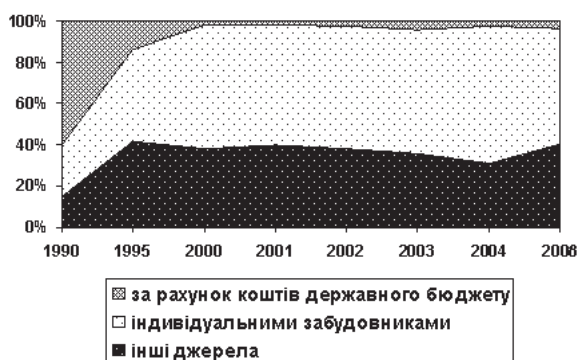


Рис. 1. Розподіл новозбудованого житла за джерелами фінансування, %

зміни курсу валюти і самої валюти, а от у натуральних показниках зменшення становило 124 рази.

На графіку (рис. 1) показано частку кожного із джерел фінансування в будівництві нового житла безвідносно до абсолютних показників.

Незважаючи на поступове нарощування обсягів фінансування (від 2000 до 2008 року майже у 3,5 рази), частка його в загальному обсязі новозбудованого житла залишається незначною (менше 5%).

Отже, Україна практично завершила реалізацію широкомасштабної програми переведення житлового фонду в переважно приватну форму власності й опинилася у черговий раз перед проблемою вибору подальшого шляху розвитку житлової сфери. Загалом ситуацію в Україні можна назвати кризовою, але одночасно ми повинні бути свідомі, що це певний рубіж у розвитку, який потребує прийняття принципових рішень і вибору напрямів подальшого просування. Це завдання не може бути ні суто технічним, ні, тим більше, суто політичним.

У результаті приватизації в матеріальному відношенні пересічний громадянин здебільшого нічого не одержав. З погляду вартості житла, яке номінально оцінюється у великі суми, в руки пересічних громадян нічого не потрапило. При цьому нові власники змушені були взяти на себе всю відповідальність за збереження та підтримання будинків у належному стані. Громадянин не може одержати гроші відокремлено від свого помешкання. Переважна більшість "пересічних українців" не мають наміру продавати приватизоване житло. Вони продовжують у ньому жити, тому потенційна вартість квартир для цих людей так і залишається лише потенційною.

Якщо проаналізувати передумови й основні тенденції, які впливають на формування житлового господарства України на сучасному етапі, то слід акцентувати увагу на таких аспектах проблеми:

— житлове господарство є однією з найбільш соціально вразливих сфер суспільних відносин і зазнає сильного тиску з боку різних державних, громадських та суспільних інституцій. Через постійний тиск ця сфера суспільних відносин зберегла найбільше ознак попередньої системи управління і потребує докорінного реформування;

— де-факто в будівельній галузі, яка, безумовно, є однією із складових формування житлового господарства, вже існують великі, середні й малі компанії, що успішно працюють на ринку, створено конкурентне середовище та ринок пропозицій, різних за вартістю, якістю й обсягами робіт і послуг, але такої структури немає у сфері експлуатації житла;

— через неготовність держави здійснювати належне регулювання житлового господарства склався нерегульований ринок товарів, робіт та послуг з усіма ознаками "дикого ринку";

— на відміну від будівельної галузі, ринок послуг з експлуатації житлового фонду знаходиться у зародковій стадії, відсутність правових засад, досвіду і фінансових можливостей перешкоджає концентрації капіталу в цій сфері та створенню дійсно великих компаній, які б могли оперувати значними обсягами інвестицій для реального реформування галузі;

— у малих містах, селищах і селах має бути створена власна система пріоритетів у житловому господарстві, яка буде орієнтована не тільки на обслуговування відповідних категорій мешканців, але й ґрунтуватися на специфічних умовах економічної складової функціонування підприємств та організацій.

Д.М. Жуков вважає, що сучасна фінансово-економічна ситуація така, що без зміни системи фінансування і управління житлово-комунальною сферою ефективно її функціонування неможливе. Протягом тривалого часу держава компенсувала значну частину витрат цієї сфери, контролювала будівництво і розміщення житла і об'єктів комунального господарства, обмежувала параметри проектування, експлуатації, об'єми і рівень комунальних послуг, що надаються. Політика, що проводилася, виключала ринковий попит на послуги і житло, знижувала активність населення і господарюючих суб'єктів у формуванні вимог до якості експлуатаційних послуг [1, с. 3].

Аналіз найбільш проблемних напрямів наукового пошуку шляхів удосконалення розвитку житлового господарства вказує на необхідність, перш за все, звернути увагу на удосконалення системи управління житловим господарством міст в умовах багатоманітності форм власності та соціального розшарування населення.

На думку автора, одним із можливих напрямів перетворення житлового господарства в економічно ефективний вид діяльності є створення сприятливих умов для формування великого капіталу в сфері житлового господарства в цілому, а не тільки в будівельній галузі. Існує суттєва суперечність між метою створення сприятливих умов для формування великого капіталу і характером розподілу власності, яка впливає із самої природи житла як особливої форми задоволення основних потреб людини.

О.Й. Пасхавер пише: "З боку влади в офіційній політиці основна увага все ще приділяється проблемам розвитку малого і середнього бізнесу. Поки що поза увагою залишаються питання розвитку великого капіталу, який продовжує сприйматися суспільством переважно негативно. ...Разом із тим, не враховувати в офіційній політиці роль великого капіталу при включенні України до глобальних інтеграційних процесів є історичною помилкою. Необхідно усвідомлювати, що великий капітал стає стрижнем української економіки, країноутворюючим фактором у новій державі" [2, с. 4].

Житлове господарство знаходиться у критичній точці. Подальші сценарії розвитку подій можливі не за 2—3 варіантами, а за досить великою їхньою кількістю. Значна кількість варіантів розвитку зумовлена відсутністю визначеної мети, а головне — відсутністю необхідних ресурсів для її досягнення.

Нині в Україні понад 90% житла перебуває у приватній власності, й найближчим часом великих змін не

відбудеться через те, що переважною формою задоволення потреби українських громадян в житлі є його придбання у власність. Якщо кожна сім'я купує житло у власність, то кількість власників із кожним придбанням збільшується, а отже, говорити про зменшення їх у межах існуючого правового поля неможливо.

Ключова невідповідність полягає в зорієнтованості будівельників на продаж новоствореного житла кожному окремому власникові і неготовності експлуатаційників працювати з приватним власником. Причому форма власності експлуатаційних організацій не має значення (державна, комунальна чи приватна). Жодна із них не бачить своїм партнером власника окремого помешкання, всі хочуть мати справу тільки з великими групами власників або юридичними особами. Ситуація ускладнюється через недостатньо врегульоване законодавство щодо впливу на сторони договору в житловій сфері у разі невиконання ними своїх обов'язків. Власники ігнорують вимоги виконавців послуг, а виконавці послуг не несуть практично ніякої відповідальності за неналежне виконання договору, незважаючи на те, що права й обов'язки сторін визначені як у законодавстві, так і в договорах. Наявна криза управління власністю у житловому господарстві.

До специфічних проблем житлового господарства слід віднести відсутність у населення навичок поведінки в ринковому середовищі. Підписання договору купівлі-продажу житла (незалежно від форми придбання — за готівку, в кредит чи за іпотечним договором) є лише першим кроком у застосуванні ринкових відносин. Але далі людина стикається або з уже сформованим об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або з існуючим ЖЕКом. В обох випадках ні про які ринкові відносини не йдеться. Монополієне становище таких структур має проєкцію й у подальшому. Договір на обслуговування не передбачає альтернативи. При формально існуючій множині можливих варіантів людина фактично стикається з монополією на обслуговування і не має ніяких важелів впливу на іншу сторону, з якою доводиться спілкуватися. Як поводитися в подібних ситуаціях, люди не знають і захищати свої інтереси не вміють. Готових рецептів щодо розв'язання цієї проблеми поки що не існує.

Враховуючи наявність значних розбіжностей в підходах до базових принципів розвитку житлового господарства у представників владних структур, а також необхідність забезпечити фінансову стабільність та ефективність управління у ринковому середовищі для суб'єктів господарювання, пропонується виділяти таку послідовність в обґрунтуванні та виборі пріоритетів подальшого розвитку житлового господарства:

- визначення цілей і завдань дослідження процесів розвитку житлового господарства;
- обґрунтування вимог до очікуваного стану житлового господарства у відповідності до процесів, що відбуваються у суспільстві та економіці;
- вибір системи показників для достовірного та надійного відображення процесів і явищ;
- вибір методів дослідження;
- обґрунтування напрямів удосконалення управління розвитком житлового господарства.

Управління розвитком житлового господарства з погляду організаційних механізмів — це система заходів, які спрямовані на забезпечення сталого функціонування

житлового господарства і поліпшення споживчих якостей житлового фонду, а також на організацію забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів, орендарів окремих житлових і нежитлових приміщень будинку в отриманні необхідних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Розробка рекомендацій по зміні організаційних механізмів розвитку житлового господарства потребує їхнього узгодження з реформуванням управління містами. Враховуючи, що існуюча система житлового господарства є надмірно ресурсомісткою, всі зусилля щодо її реформування урешті-решт зводяться до намагання зменшити витрати і підвищити коефіцієнт корисної дії.

Сучасна система фінансування житлового господарства є складовою частиною загальної фінансової системи держави. Державне фінансове регулювання здійснюють у різних формах. До найважливіших з них належать:

- прийняття законодавчих актів та нормативних документів;
- визначення прогностичних показників розвитку країни (ВВП, темпів інфляції, динаміки грошової маси, окремих галузей та ін.).

До найбільш важливих напрямів бюджетної політики у сфері житлового господарства слід віднести інвентаризацію та облік чинної системи соціальних пільг та пільг у частині оподаткування, аналіз рівня забезпечення фінансування державних програм, затверджених Верховною Радою України та фінансування у складі капітальних видатків програм місцевого значення.

Окремо слід зупинитись на розробці, затвердженні й фінансуванні державних цільових програм. Перші державні цільові програми були затверджені на початку 1990-х років. До 1993 року в Україні було затверджено 7 державних цільових програм, у 1993—1994 роках — по 17, у 1995 році — 21, у 1996 — 20, а у 1997 році — уже 87 програм, з яких 62 — державні науково-технічні програми. Станом на початок 2003 року в Україні було прийнято 182 програми із загальним обсягом фінансування 310 млрд грн., у тому числі 113,5 млрд грн. (понад два річні бюджети 2003 р.) — з державного бюджету України. Станом на 21 червня 2004 року до переліку затверджених державних цільових програм було включено 267 програм, на сьогодні їхня кількість сягає 400 [3, с. 270—271].

Варто звернути увагу і на такий напрям, як надання державних гарантій для інвестиційних проєктів. Зокрема, в 2008—2009 роках були залучені кредити, на які було надано державні гарантії для інвестиційних проєктів, що фінансуються за кошти таких міжнародних фінансових організацій, як Світовий банк, Європейський банк реконструкції та розвитку, Європейський інвестиційний банк, Північний інвестиційний банк. Крім того, надходять гранти і технічна допомога за програмами та проєктами Європейського Союзу.

Ще одним джерелом формування фінансових потоків є бюджети органів місцевого самоврядування, але їхня залежність від інтенсивності та прибутковості економічної діяльності призводить до ще більшої диференціації обсягів фінансування житлового господарства. Великі міста, не кажучи про м. Київ, можуть здійснювати таке фінансування, а переважна більшість малих і середніх міст позбавлена такої можливості. Крім того, негативний вплив на сферу фінансового забезпечення житлового господарства справляє система пільг. Існують інші джерела фінансування, які менш досліджені.

Незважаючи на значну деталізацію фінансових потоків у бюджетному законодавстві, використати ці показники при формуванні стратегії розвитку житлового господарства досить важко. Вони не містять розподілу на необхідні для наукового аналізу та прогнозу складові. Доцільно розглянути практичні аспекти функціонування фінансових механізмів у житловому господарстві.

Необхідно зупинитись на програмі доступного житла. Субсидування першого внеску при будівництві доступного житла заслуговує на окремий розгляд, тому що в основі лежить принципово певна схема фінансової підтримки з боку держави — надання одноразової цільової державної допомоги громадянам для здійснення ними першого внеску на будівництво доступного житла при оформленні кредитної угоди. Програма передбачає дві переваги:

1) позичальник може не мати накопичень на момент укладання кредитної угоди і зобов'язаний лише регулярно погашати рахунки за кредитною угодою;

2) вартість спорудження такого житла буде жорстко контролюватися з боку держави і не може перевищувати нормативних показників, що автоматично робить доступне житло набагато дешевшим за житло, яке обертається на вільному ринку.

Проте, це лише попередні принципи створення та реалізації цієї програми, які визначені указом Президента України 4. Відсутність спеціального Закону, де було б чітко прописано всі механізми такої схеми та визначені права і обов'язки сторін, відповідальність за порушення вимог Закону, та, головне, конкретні обсяги коштів, які спрямовуються на виконання програми, не дозволяють оцінити її реальність.

Законодавчо-нормативне забезпечення розвитку житлового фонду здійснюється через розробку нормативно-правової бази та потребує значних витрат. Зараз розробка нормативно правових документів здійснюється переважно за кошти державного бюджету. Тільки регіональні та місцеві програми розробляються за кошти місцевих бюджетів. Законом України про держаний бюджет України на 2007 рік на розробку законопроектів та підзаконних актів Мінрегіонбуду та Мінжитлокомунгоспу по житловим програмам було передбачено майже 8 млн грн. Досвід більшості європейських країн свідчить, що такий шлях є найбільш оптимальним та ефективним. У разі виведення цього напрямку зі сфери державного фінансування постане кілька складних проблем, які в теперішній час в Україні просто не можуть бути розв'язані.

Розробка пілот-проектів та розповсюдження досвіду може здійснюватися як за рахунок окремих державних програм, так і включатись у спільні міжнародні проекти. Так, перший пілот-проект спорудження соціального житла було реалізовано за кошти державного бюджету в м. Вишневе Київської області. Фактично житло було не споруджене, а переобладнане в існуючому гуртожитку. Проте такий експеримент дозволив не тільки відпрацювати схему фінансування, але й дослідити соціальну складову цього процесу.

Соціальна складова має враховуватись в усіх програмах, пов'язаних з експлуатацією існуючого житла. В цьому секторі житлового господарства багато чинників не економічного характеру, тому при аналізі економічної ефективності житлового господарства доцільно вра-

ховувати не тільки погляд мешканців, але й погляд фізичних і юридичних осіб, що можуть створювати житловий фонд та надавати житлово-комунальні послуги (господарюючих суб'єктів).

В основі діяльності господарюючих суб'єктів лежить прагнення одержати прибуток. За дотримання законодавчо встановленого порядку нарахування й сплати коштів за житлово-комунальні послуги постають проблемами забезпечення ефективності та зниження собівартості послуг, а не їхня наявність або відсутність. Варто залишити поза увагою поточні дискусії щодо регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги, оскільки це явище тимчасове і пов'язане виключно з проблемою непропорційно великої частки неплатоспроможного населення.

Нині законодавчо встановлено 24 групи громадян, які одержують житлово-комунальні послуги на пільгових умовах, але не для всіх визначено джерела фінансування цих пільг [5]. Одночасно при розрахунках цін і тарифів підприємствам ЖКГ законодавчо заборонено власні збитки закладати в тарифи. Такі суперечливі вимоги роблять роботу підприємств збитковою, й усі інші фактори вже мають вторинне значення. Змінити систему власними силами господарюючий суб'єкт не може, у зв'язку з чим пристосовується до ситуації залежно від власних здібностей.

Розглядаючи можливість вкладення капіталу в певний вид діяльності, господарюючий суб'єкт, насамперед, повинен оцінити передбачувану прибутковість, обсяги вкладеного капіталу і ризики, пов'язані з реалізацією проекту. Заінтересованість у входженні в той чи інший бізнес буде прямо пропорційною можливим вигодам. Варто звернути увагу на одну важливу відмінність. Якщо для населення житло і житлово-комунальні послуги є життєво необхідними, то для господарюючих суб'єктів ця сфера діяльності — лише одна із сфер підприємницької діяльності, способів заробляння грошей. З цього випливає, що в ринкових умовах примусити підприємця займатися збитковою діяльністю неможливо, навіть якщо він усвідомлює її важливість. Отже, ця сфера має стати прибутковою за будь-яких умов.

На основі статистичних даних не важко порахувати, що в середньому чисельність населення одного міського поселення в 43 рази більша, ніж сільського населеного пункту, а щільність забудови у 10 разів вища. Відповідно розподілятимуться і кошти, необхідні для експлуатації та ремонту обладнання й мереж. При цьому кількість очікуваних надходжень буде пов'язана з чисельністю мешканців, що отримують відповідні послуги.

Дуже мала частка будинків, які мають п'ять поверхів і більше, в міських поселеннях зумовлена переважно садибною забудовою середніх та малих міст і селищ. У сільській місцевості ця частка взагалі наближається до нуля (табл. 1). Вказаний показник опосередковано свідчить про можливість концентрації житлово-комунальних послуг на обмеженій території.

Зважаючи на жорстке регулювання діяльності підприємств житлово-комунального господарства та їхню мінімальну рентабельність у великих містах, вести мову про досягнення хоча б нульової рентабельності за рахунок підвищення тарифів у малих містах неможливо. В свою чергу показники рентабельності житлово-комунальних послуг визначають потенційні можливості

Таблиця 1. Характеристика житлових будинків

| Показник | Кількість житлових будинків | | П'ять поверхів і більше щодо цього показника, всього | |
|--------------------|-----------------------------|------------------------|--|------------------------|
| | у міських поселеннях | у сільській місцевості | у міських поселеннях | у сільській місцевості |
| Будинків, усього | 4 007 117 | 6 123 847 | 76 648 | 791 |
| Всієї кількості, % | 39,55 | 60,45 | 1,91 | 0,01 |

для залучення кваліфікованих кадрів у відповідний регіон, якість технологій і технологічного обладнання, спектр послуг. Таким чином, за існуючих економічних умов надто складно забезпечити розвиток житлового господарства в малих та середніх містах.

Але для того, щоб така система запрацювала, необхідно усунути кілька найскладніших перешкод. Серед них варто назвати три: слабку фінансову основу, обтяження галузі невласливими їй функціями, збереження основних рис радянської системи управління.

Уведення податку на нерухоме майно могло б значно поліпшити ситуацію з наповненням місцевих бюджетів і не бути занадто обтяжливим для основної частини населення. Так, справляння плати в 1 грн. за 1м² загальної площі один раз на рік дала б змогу направити до місцевих бюджетів понад 1 млрд грн.

Проте практично в усіх законопроектах, присвячених питанням оподаткування нерухомого майна (крім одного), що були внесені на розгляд Верховної Ради України у різних скликаннях, міститься норма, яка звільняє від оподаткування певну частину власників квартир і будинків. У житловому секторі зосереджено понад чверть основних фондів країни, із них майже 80% підпадають під норму про звільнення від оподаткування. Тобто держава добровільно відмовляється від надходжень до місцевих бюджетів, маючи жорсткий дефіцит платіжного балансу.

І.Я. Чугунов дослідив структуру доходів і видатків бюджетів 14 країн світу (серед них США, Велика Британія, Канада, Польща та інші), і у своєму дослідженні зазначає, що показник питомої ваги фактичних надходжень податків на майно до бюджету у ВВП за період 1982—2000 років коливається від 0,03% в Угорщині у 1990 році до 5,01% у Великій Британії у 1982 році. Показник питомої ваги зазначених надходжень у загальній сумі доходів бюджету коливається від 0,06% в Угорщині у 1990 році до 11,39% у Великій Британії у 1987 році [6].

Знаходження нових надійних джерел наповнення місцевих бюджетів дає змогу сформулювати відносно стабільну фінансову основу цілісної системи управління розвитком житлового господарства. Спроба залучити кошти фізичних і юридичних осіб під непрозорі схеми приречені на провал. Криза показала необхідність створення простих і зрозумілих схем фінансування житлових програм будь-якого спрямування. Особливо це стосується тих програм, які передбачають випуск цінних паперів і їхній продаж на вільному ринку чи застосування інших схем розміщення.

Прихід на ринок справжніх інвесторів з великим капіталом не тільки лякає вітчизняних підприємців, але й викликає супротив як з їхнього боку, так і з боку окремих представників органів місцевого самоврядування. Насправді лише вільний доступ на ринок капіталів та забезпечення гарантій чесної і прозорої діяльності може позитивно вплинути на розвиток житлового господарства.

ВИСНОВКИ

1. Організаційні механізми не обмежуються тільки системою управління і мають в першу чергу враховувати реальні зміни у розподілі форм власності в житловому господарстві. Переважання приватного житла та комунальних органі-

зацій з його обслуговування не є протиріччям, але потребує суттєвого перегляду як принципів управління, так і більш чіткого виконання своїх прав і обов'язків всіма учасниками договірних відносин у житловому господарстві. Виконання цієї вимоги значно ускладнюється через значне розшарування населення по рівням доходів та можливостей оплати житлово-комунальних послуг.

2. Оцінка стану житлового господарства та розроблення дієвих заходів по удосконаленню організаційних механізмів управління ускладнюється недостатньо сформованою системою показників, за якими має оцінюватись цей процес.

3. Фінансові механізми є одним з найбільш дієвих механізмів управління розвитком житлового господарства, тому що має практично пряму дію. Фінансові інструменти структуровані і кожний має свою сферу впливу. В умовах перехідного періоду розвитку України досить важко зробити таку систему чіткою і зрозумілою через часте перехрещення статей витрат і реальних програм, які отримують кошти за цими статтями. Додатковим ускладненням вирішення фінансових проблем є схильність населення до патерналізму та невинувато жорсткий контроль за ціноутворенням в житловому господарстві, який замість встановлення чітких процедур ціноутворення передбачає пряме втручання у встановлення кінцевої ціни.

4. Одним з найбільш вагомих кроків у поліпшенні ситуації у фінансовій сфері є термінове запровадження податку на нерухомість, як основного джерела наповнення місцевих бюджетів та забезпечення реалізації житлових програм. Автор пропонує поступовий перехід до більш інтенсивного впровадження ринкових умов не стільки в господарську сферу, скільки в свідомість громадян.

Література:

1. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: Уч. пособ. — М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. — 96 с.
2. Пасхавер О.Й., Верховодова Л.З., Суплін О.Й. Формування великого приватного капіталу в Україні / Центр економічного розвитку. — К.: Міленіум, 2004. — 90 с.
3. Запатріна І.В. Бюджетний механізм економічного зростання. — К.: Ін-т соц.-екон. стратегій, 2007. — 528 с. — Бібліогр.: С. 473—494.
4. Указ Президента України "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" від 8 листопада 2007 року № 1077/2007.
5. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: Монографія. — К.: Профи, 2007. — 388 с.
6. Чугунов І.Я. Бюджетний механізм регулювання економічного розвитку. — К.: НІОС, 2003. — 488 с.

Стаття надійшла до редакції 05.05.2009 р.