

## ФІЛОСОФСЬКІ ЗАСАДИ ВИРІШЕННЯ КЛЮЧОВИХ ПРОБЛЕМ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ СУСПІЛЬНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

### PHILOSOPHICAL PRINCIPLES OF SOLVING KEY PROBLEMS OF HOUSING POLICY IN MODERN CONDITIONS OF SOCIAL TRANSFORMATIONS

Врегулювання питань, пов'язаних із забезпеченням житлом, є вагомим аспектом сучасного розвитку соціально-економічної сфери. Виникнення проблемних питань та протиріч у розбудові, розширенні та раціональному розподілі житлового фонду є наслідком кризових явищ економічної системи, військової інтервенції та вимушених переселень у межах України. Ці та інші питання житлової політики змушують постійно аналізувати існуючі труднощі та вживати актуальних заходів щодо впровадження дієвих механізмів забезпечення житлом, кредитування та співфінансування його купівлі пільговими категоріями громадян.

У статті розглянуто окремі аспекти проблемних питань житлової політики, звернуто увагу на сучасні шляхи та напрями реалізації програм із забезпечення доступним житлом населення, виокремлено заходи щодо вирішення окреслених проблем. Звернуто увагу на розуміння житлової політики в сучасних умовах, визначено фактори реформування житлової сфери, відзначено роль держави у вирішенні питань житлового будівництва.

На окрему увагу заслуговують питання забезпечення реалізації положень Конституції та Законів України, програмних документів, які повинні доповнюватися чітким механізмом досягнення окреслених позицій. Оновлення Житлового кодексу, існуючих порядків та постанов щодо обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, повинно стати основою для законодавчих змін та новацій. Проблеми, які виникли у зв'язку з продовженням військових дій на Сході України та вимушеними переміщеннями громадян, змушують повертатися до питання вдосконалення існуючих моделей, практик розподілу житлового фонду та забезпечення житлом громадян, які опинилися у складних життєвих ситуаціях.

Сьогодні важливо сконцентрувати зусилля на вирішенні поточних проблем житлової сфери, зокрема шляхом раціонального розподілу коштів державного та місцевих бюджетів, залучення інвестиційного ресурсу та широкого застосування інструментів співфінансування, що значною мірою доз-

волило б наблизити досягнення цілей та завдань житлової політики.

**Ключові слова:** житлова політика, механізм реалізації, житловий фонд, законодавство.

The settlement of housing issues is an important aspect of the current development of the socio-economic sphere. The emergence of problematic issues and contradictions in the development, expansion and rational distribution of housing is a consequence of the crisis of the economic system, military intervention and forced relocations within Ukraine. These and other issues of housing policy force to constantly analyze the existing difficulties and take urgent measures to implement effective mechanisms for providing housing, lending and co-financing its purchase by privileged categories of citizens.

The article considers some aspects of problematic issues of housing policy, draws attention to modern programs and areas of implementation of programs to provide affordable housing, and identifies ways to solve these problems. Attention is paid to the understanding of housing policy in modern conditions, the factors of housing reform are identified, the role of the state in addressing housing issues is noted.

Special attention should be paid to ensuring the implementation of the provisions of the Constitution and Laws of Ukraine, program documents, which should be accompanied by a clear mechanism for achieving the outlined positions. The update of the Housing Code, the existing procedures and regulations on the registration of persons in need of better housing conditions should be the basis for legislative changes and innovations. The problems that have arisen in connection with the continuation of hostilities in eastern Ukraine and the forced relocation of citizens force us to return to the issue of improving existing models and practices of housing distribution and housing for citizens in difficult life situations.

Today it is important to concentrate efforts on the rational distribution of state and local budgets, attract investment resources and widely use co-financing instruments, which would greatly bring closer the achievement of goals and objectives of housing policy.

**Key words:** housing policy, implementation mechanism, housing stock, legislation.

УДК 340.12:342.737  
DOI <https://doi.org/10.32843/2021.24.11>

**Комнатний С.О.**

к. пед. наук,  
докторант кафедри філософії права  
та юридичної логіки  
Національна академія внутрішніх справ

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Розв'язання проблем житлової політики знаходиться на порядку денному сучасних політичних спрямувань вітчизняного політикуму. Подолання принципових труднощів у досягненні високого рівня забезпечення житлом вимагає послідовних та чітких кроків з осмислення найбільш значимих напрямів формування захищеності інтересів у соціально-економічній сфері, де питання житлової політики посідає ключове місце.

Філософське осмислення визначальних тенденцій житлової політики має широке

прикладне значення з огляду на необхідність забезпечення одного з основоположних конституційних прав – права на житло. Це дозволить сформувати міцні основи правової регламентації вказаної проблематики, зосередитися на проблемних аспектах, які стосуються вирішення житлових проблем, а також сконцентрувати зусилля для забезпечення прав, свобод та інтересів людини і громадянина.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Огляд та пошук шляхів вирішення проблем житлової політики став об'єктом

вивчення багатьох учених. Значну увагу цьому напрямку присвятили А.І. Шушківський, О. Гнатів, М.В. Кравченко, В.О. Омельчук, О.А. Більовський та багато інших. Дослідники зосередили свою увагу на висвітленні ключових проблем житлової політики та шляхів їх вирішення, розкрили стратегічне бачення щодо подальшого розвитку сфери житлового будівництва.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Натепер залишається не досить розглянутим і визначенням питання реалізації закріплених у нормативних документах шляхів фінансування житлового будівництва, застосування інститутів співфінансування та кредитування, розширення житлового фонду тощо. З огляду на викликану об'єктивними чинниками (вимушені внутрішні переміщення, кризові явища, продовження військових дій) необхідність подальшого обґрунтування механізму забезпечення житлом це питання не втрачає актуальності й вимагає подальших досліджень з урахуванням прийнятих програмних документів та тенденцій, які пов'язані з фінансуванням та розвитком указаної сфери.

**Метою статті** є філософський огляд основних проблем, пов'язаних із забезпеченням житлом, та визначення шляхів їх вирішення. Визначена мета пов'язана з виконанням завдань щодо: розкриття поняття житлової політики та проблемних аспектів її реалізації; окреслення сучасних завдань державної політики у сфері житлового забезпечення, напрямів вирішення існуючих труднощів у процесі втілення житлової політики.

**Виклад основного матеріалу.** Потреба забезпечення житлом, безумовно, є актуальним питанням сучасного соціально-економічного розвитку України. Неможливість вирішення вказаної проблеми призводить до зростання соціальної напруги та відображається на психологічній безпеці населення. Розгляд питань, пов'язаних з повноцінним втіленням ключових засад житлової політики, має безпосереднє значення в процесі наближення стандартів соціального забезпечення України до кращих європейських та міжнародних зразків.

В енциклопедії сучасної України визначено, що житлову політику необхідно розуміти як невід'ємну складову частину економічної політики держави, спрямовану на забезпечення права людини на гідне життєве середовище з високою якістю та комфортністю проживання [1].

Зі змісту запропонованої дефініції випливає, що:

1) житлова політика знаходиться у площині соціально-економічного складника розвитку України, де питання забезпечення соціальних та економічних прав, свобод та інтересів посідає провідне місце;

2) житлова політика покликана гарантувати людині достатні життєві умови, що передбачає якісне та комфортне проживання в межах гідного життєвого середовища;

3) реалізація житлової політики є невід'ємним компонентом соціально-економічних перетворень.

Житлова політика має на меті втілити позиції, викладені в Конституції України та Законах України щодо формування житлового фонду, досягнення високих стандартів забезпечення житлом, втілення кращих практик щодо формування та реалізації житлової політики.

Ст. 47 Конституції України визначено, що кожен має право на житло. Державою створюються умови, відповідно до яких кожен матиме змогу побудувати житло або взяти його в оренду. Примусове позбавлення житла відбувається лише на підставі закону за рішенням суду [2]. Інакше кажучи, створення умов, за яких особа змогла би спорудити, придбати у власність чи орендувати житло, є необхідним кроком на шляху реалізації житлової політики держави. Держава забезпечує правове забезпечення права на житло, що унеможливорює позбавлення останнього без законних підстав.

Попри всю важливість досягнення прогресивного розвитку та результатів житлової політики, практичний аспект задоволення житлових потреб громадян України, реалізація їхнього конституційного права на житло відбувається з неабиякими труднощами. Якість житла, доступність та загальний рівень житлової забезпеченості, що характеризують житлову сферу України, сьогодні значно поступаються країнам Європи [3, с. 55].

Натепер основні питання житлової політики та забезпечення прав громадян розкриваються у площині:

1) проведення реформи житлової сфери в умовах різних форм власності;

2) розвитку конкурентного середовища на ринку;

3) досягнення макроекономічної стабільності та стійкого економічного розвитку;

4) підвищення рівня добробуту громадян;

5) інформування та координації учасників ринку з метою популяризації реформи житлової сфери [4, с. 9–10].

Вибрані науковцями завдання щодо реалізації права громадян на житло є виправданими з точки зору досягнення балансу якості та вартості житлово-комунальних послуг, гаран-

тування високих стандартів розвитку вказаної сфери. Потрібно наголосити на винятковій ролі держави в обслуговуванні соціальних потреб держави, повноцінній реалізації прав та принципів, які націлені на забезпечення житлом громадян.

Саме держава визначає пріоритети, форми і засоби своєї участі в реалізації громадянами конституційного права на житло, виходячи із загальносуспільних інтересів, соціальної справедливості та економічних можливостей [5, с. 79].

Одним із факторів стримування розвитку вітчизняної системи забезпечення житлом та розв'язання проблем житлової політики залишається застарілість житлового законодавства.

Відзначимо, що діючий Житловий кодекс України не можна вважати нормативно-правовим актом, який розкриває зміст та напрями сучасного бачення змістового складника розуміння процесів у сфері житлового права сучасної України [6]. Також ми продовжуємо керуватися Постановою про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в УРСР від 1984 року, що також не дозволяє сформувати конструктивне бачення сучасних тенденцій розвитку сфери житлового будівництва та проблем, що в ній виникають [7].

Чинна Концепція державної житлової політики від 30 червня 1995 року досі не була оновлена, що значною мірою впливає на визначення й актуальність напрямів утілення ключових позицій житлового законодавства, їх відповідність реаліям сьогодення. Разом із тим Концепція містить перелік проблемних питань, які не втрачають своєї вагомості й повинні бути предметом детального аналізу та осмислення.

Так, окремими факторами реформування нинішньої моделі житлової політики є:

- 1) невідповідність житлових відносин існуючим змінам економічної моделі розвитку;
- 2) необхідність слідування принципам ринкової економіки;
- 3) недостатнє фінансування житлового будівництва та падіння платіжної спроможності населення;
- 4) зростання інфляції та недостатність державної підтримки в питаннях житлового будівництва;
- 5) соціальна несправедливість до окремих категорій громадян;
- 6) диспропорція забезпечення жителів міст, сільських населених пунктів тощо [8].

Зауважимо, що перелік вказаних викликів та факторів не є вичерпним, оскільки

ситуація із забезпеченням житлом продовжує бути складною, зважаючи на складність соціально-економічної обстановки, відсутність дієвих стратегій щодо подолання кризових явищ.

Сучасне бачення урядовцями масштабів проблеми, пов'язаних із забезпеченням житлом, визначено в Концепції державної політики по досягненню цілі 10.4. «Українці мають комфортне та доступне житло» Програми діяльності Кабінету Міністрів України, відповідно до якої:

1) спостерігається погіршення житлового фонду і можливостей щодо ефективного управління ним;

2) прослідковується дисбаланс щодо використання житла в комерційних цілях за високої потреби в забезпеченні соціальним житлом [9].

В умовах сьогодення забезпеченість житлом, розширення житлового фонду стає більш об'ємним чинником, який впливає на соціально-економічну сферу, рівень добробуту населення, загальні настрої в суспільстві.

Нестача житла не лише є фактором негативного впливу на матеріальне становище та якість життя окремих категорій громадян, але й поступово стає потужним системним чинником, який негативно впливає на економічний, демографічний, соціально-політичний розвиток країни [10, с. 20].

У подібних умовах основоположним фактором, який може якісно вплинути на створення дієвої моделі врегулювання житлових проблем, є активна державна політика.

Активність держави може проявлятися у двох напрямках: 1) держава може виступати як суб'єкт будівництва, збільшуючи обсяг збудованого житла, і розподіляти його серед тих категорій громадян, які найбільше його потребують; 2) держава може реалізовувати певні програми, спрямовані на стимулювання залучення коштів населення у сферу будівництва житла та його перерозподілу з подальшим його придбанням [11, с. 24].

Безумовно, державна політика в зазначеній сфері повинна базуватися на слідуванні основам раціонального розподілу побудованих об'єктів нерухомості та наданні їх найбільш незахищеним верствам населення. Значну роль відіграють програми житлового будівництва, які реалізуються на місцях та дозволяють компенсувати вартість житла.

В умовах сьогодення житлове питання є гострим, зокрема через необхідність забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб – громадян, що змушені були змінити місце проживання після окупації східних областей. Також



забезпечення житлом потребують учасники Революції Гідності, члени їхніх сімей, учасники бойових дій, особи з інвалідністю, багатодітні сім'ї та інші категорії, які потребують вирішення житлового питання та поліпшення житлових умов.

З метою забезпечення житлових прав внутрішньо переміщених осіб у квітні 2021 року постановою Кабінету Міністрів України затверджено порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті за програмою «Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам» [12]. Вказаний порядок покликаний забезпечити реалізацію ідеї щодо надання житлових приміщень для внутрішньо переміщених осіб. Важливо, щоби було забезпечено прозоре та цільове використання коштів, що дозволило би значною мірою допомогти у вирішенні житлових проблем. Слід зауважити, що розроблення та впровадження програм розподілу бюджетних коштів, які мають цільове використання щодо придбання чи допомоги у придбанні житла внутрішньо переміщеним особам, свідчить про бажання використати необхідні важелі державного регулювання для втілення позитивних інструментів використання бюджетних коштів з метою забезпечення житлом.

Аналізуючи основні засади вирішення ключових проблем житлової політики, необхідно вказати на пріоритетність:

1) повноцінної реалізації програм соціального-економічного розвитку, які б надали можливості щодо отримання житла за оптимальними цінами з урахуванням фінансових спроможностей громадян;

2) створення умов, за яких держава надаватиме житло шляхом пільгового кредитування на взаємовигідних основах;

3) знаходження дієвих напрямів поліпшення житлових умов для осіб, які мають належні підстави для цього;

4) пошуку та використання альтернативних шляхів вирішення житлових питань (виділення коштів, надання тимчасового житла тощо).

**Висновки.** Питання, пов'язані із врегулюванням основних викликів житлової політики, обговорюються науковцями, політиками, управлінцями, що знаходить свій прояв у програмних документах, рішеннях, нормативно-правових та організаційно-розпорядчих документах. Невирішеність питань житлової політики є наслідком неефективної політики держави щодо цільового використання коштів, застосування застарілого законодавства у сфері житлового будівництва, відсутності послідовних кроків, які б дозволили реалі-

зовувати програмні документи на системній основі.

Сьогодні важливо зосередити свою увагу на актуалізації нормативно-правових документів, утіленні програм із забезпечення житлом найбільш уразливих верств населення, залученні представників великого бізнесу до участі у формуванні житлового фонду. Пріоритети, закріплені в програмах соціально-економічного розвитку, повинні знаходити належну підтримку на найвищих щаблях державної влади, містити покроковий алгоритм щодо вирішення ключових проблем житлової політики в сучасних умовах.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Шушківський А.І. Житлова політика. Енциклопедія Сучасної України: електронна версія; гол. редкол. : І.М. Дзюба та ін. ; НАН України, НТШ. Київ : Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2006. URL: [http://esu.com.ua/search\\_articles.php?id=19235](http://esu.com.ua/search_articles.php?id=19235) (дата звернення: 08.07.2021).

2. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення 08.07.2021).

3. Гнатів О. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3. С. 55–57. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/aprpr\\_2016\\_3\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/aprpr_2016_3_13) (дата звернення: 08.07.2021).

4. Кравченко М.В. Реалізація права громадян на житло в сучасних умовах: державно-управлінський аспект. *Публічне адміністрування: теорія та практика*. 2017. Вип. 2. URL: [http://www.dridu.dp.ua/zbirnik/2017-02\(18\)/9.pdf](http://www.dridu.dp.ua/zbirnik/2017-02(18)/9.pdf) (дата звернення: 08.07.2021).

5. Лопушняк Г. Житлова політика як складова державної соціальної політики України: практика і проблеми реалізації. *Економіка України*. 2012. № 1. С. 79–90. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk\\_2012\\_1\\_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2012_1_9) (дата звернення: 08.07.2021).

6. Житловий Кодекс Української РСР : Закон від 30.06.1983 р. № 5464-Х. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 08.07.2021).

7. Постанова Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-п> (дата звернення: 08.07.2021).

8. Концепція державної політики по досягненню цілі 10.4. «Українці мають комфортне та доступне житло» Програми діяльності Кабінету Міністрів України. *Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку громад та територій України*. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/02/10.4.docx> (дата звернення: 08.07.2021).

9. Концепція державної житлової політики : постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/>

laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення: 08.07.2021).

10. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. Київ : НІСД, 2012. 136 с.

11. Омельчук В.О. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні. *Економіка та держава*. 2017. № 12. С. 23–26. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde\\_2017\\_12\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2017_12_6) (дата звернення: 08.07.2021).

gov.ua/UJRN/ecde\_2017\_12\_6 (дата звернення: 08.07.2021).

12. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті за програмою «Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам» : постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde\\_2017\\_12\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2017_12_6) (дата звернення: 08.07.2021).