

конкурентні переваги у своєму секторі фінансового ринку. Набір послуг, що надає телекомунікаційна система SWIFT, охоплює повний життєвий цикл багатьох фінансових операцій. Гарантуючи їхню безпеку й надійність, система забезпечує своїм користувачам розумний рівень ризиків і невисокі операційні витрати.

Використовуючи наведений вище досвід впровадження та використання різних телекомунікаційних технологій і систем у розвинутих країнах, можна визначити такі напрямки оптимізації інформаційного забезпечення у сфері зовнішньоекономічної діяльності в Україні:

- впровадження вітчизняних програм розвитку систем електронного обміну даними;
- побудова базових телекомунікаційних служб;
- освоєння зарубіжних телекомунікаційних систем електронного обміну даними українськими спеціалістами шляхом залучення їх до роботи у міжнародних організаціях;
- здійснення координації проектів з уніфікації торгових і фінансових процедур;
- стандартизація форм документів, елементів даних, що використовуються в електронному обміні даними;
- забезпечення ефективних та захищених комунікацій між вітчизняними системами ЕОД з міжнародними і зарубіжними службами;
- створення пунктів доступу для взаємообміну електронними документами із зарубіжними партнерами.

**Висновки.** Таким чином, на основі проведеного аналітичного огляду світового досвіду використання систем електронного обміну даними між фінансовими організаціями і підприємствами, а також етапів їх розвитку та становлення, були запропоновані напрямки оптимізації інформаційного забезпечення у сфері зовнішньоекономічної діяльності в Україні.

### Література

1. Інформаційні системи і технології в економіці : [посібник] / за ред. В.С. Пономаренка. – К. : «Академія», 2002. – 542 с.
2. Гужва В.М. Інформаційні системи в міжнародному бізнесі : [навчальний посібник] / В.М. Гужва, А.Г. Постевой. – 2-е видання, доп. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 458 с.
3. Кондрашова С.С. Информационные технологии в управлении : [учеб. пособие] / С.С. Кондрашова. – К. : МАУП, 1998. – 136 с.
4. Ситник В.Ф. Телекомунікації в бізнесі : [навч.-метод. посібник] / В.Ф. Ситник, І.А. Козак. – К. : КНЕУ, 1999. – 204 с.
5. Современная банковская практика проведения международных платежей / Крахмалев С.В. – «ГроссМедиа», 2007. – 365 с.
6. Матеріали офіційного Інтернет-сайту компанії SWIFT [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.swift.com>.
7. Матеріали офіційного Інтернет-сайту компанії TARGET [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.target.com>.

Надійшла 15.12.2011; рецензент: д. е. н. Ткачук О. М.

УДК 332.821

С. В. НИЧИПОРЕНКО

Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, м. Київ

## ІНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ МОДЕЛІ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ТА НАПРЯМИ ВИКОРИСТАННЯ

*В статті розглядається міжнародний досвід будівництва та забезпечення соціальним житлом. Зокрема, розглянуто систему регулювання сектору соціального житла, механізми фінансування соціально доступного житла, визначено контингенти проживаючих у соціальному секторі, окреслено напрями розвитку соціального житла в США та деяких країнах Європи. Зазначено спільні та відмінні риси формування сектору соціального житла, запропоновано шляхи удосконалення моделі соціально доступного житла.*

*International experience in building and providing a social housing is examined in the article. In particular, the system of adjusting social housing sector, mechanisms of financing socially accessible housing, the contingents of the residents in a social sector are refined, directions of development of social housing in the USA and some European countries are outlined. The common and different directions of forming the sector of social housing are marked, the ways of improvement of socially accessible housing model are offered.*

*Ключові слова: соціальне житло, житловий фонд, доступне житло, соціальна доступність, орендне житло, фінансування соціального житла.*

**Вступ.** Право на житло, можливість володіння і користування ним нині розглядається як норма цивілізованого суспільства. Ця норма закріплена в конституціях багатьох країн світу. Питання забезпечення

житлом громадян перебувають також у центрі уваги ООН, її соціальних організацій, Європейського парламенту та Європейської комісії, Ради Європи тощо.

Для України проблема забезпечення житлом нині є однією з найактуальніших. Не дивно, що вона є нагальною для багатьох вітчизняних вчених. Зокрема, житлові проблеми у фонді соціального призначення вивчають Т.М. Заславець, Т.Р. Федосеева, правовідносинами у житловій сфері займаються М.К. Галянтич, Ю.М. Манцевич, питаннями оцінки якості житла переймаються В.І. Кравченко, О.В. Макарова, К.В. Паливода, О.М. Панько, В.А. Поляченко, Л.М. Черенко, проблемами розвитку соціального житла в Україні – Л.С. Лісогор, О.О. Пшик-Ковальська тощо.

Оскільки Україна має недостатній власний досвід із забезпечення громадян доступним житлом, формування механізмів надання соціального житла, доречно скористатися напрацьованим досвідом країн, де вирішення аналогічних проблем успішно впроваджується в життя протягом досить тривалого часу.

**Основний розділ.** Соціальне житло можна охарактеризувати як можливість для сім'ї оплатити придбання житла, що за площею, фізичним станом та інженерним устаткуванням відповідає стандарту споживчої якості для сім'ї певного складу, при цьому видатки на придбання житла становлять таку частку, що розглядається як прийнятна й спроможна. Це житло, диференційоване за рівнем споживчих якостей, а також за формою та ступенем фінансового сприяння держави в створенні кредитно-фінансової системи з наданням довгострокового кредиту за мінімальною ставкою повернення. При цьому житло вважається соціально доступним, якщо споживчі якості його не нижчі гарантованого законом (нормою) мінімуму та не вищі встановленого законом (нормою) максимуму.

В умовах країн із соціально орієнтованою ринковою економікою громадянам гарантовано соціально доступне, з погляду його оплати, житло, що за своїми розмірами і вартістю відповідає мінімальному стандарту, прийнятому для сім'ї даного складу. Гарантія доступності означає, що оплата за це житло не може перевищувати певний відсоток від сукупного доходу сім'ї.

У багатьох економічно розвинених країнах житловий фонд соціального використання відіграє істотну роль: у Голландії він досягає 33% усього житлового фонду, у Великобританії й Швеції – майже 25%, в Австрії й Данії – 20%. На соціальне будівництво витрачаються доволі великі суми: в Італії й Греції – 0,1–0,3% ВВП, у Фінляндії, Данії – 1,2–1,4%, у Франції – 1,9%.

Водночас за кордоном використовується й таке поняття, як «соціальна доступність», що показує можливість для малозабезпечених груп населення одержати житло, яке відповідає мінімально прийнятним сучасним уявленням про комфортність. При цьому видатки за проживання в ньому повинні становити розумну частку їхніх доходів.

Це не тільки житло з фондів соціального використання, але будь-яке орендне житло, яке розподіляється державою й муніципалітетами на умовах, що враховують можливості тих громадян, які не в змозі виходячи зі своїх доходів стати власниками житла чи наймачами на ринкових умовах.

У процесі створення й управління фондами соціального житла беруть участь і муніципальні житлові корпорації, і житлові кооперативи, і некомерційні житлові асоціації, і приватні власники. Подібне розширення списку учасників дозволяє знаходити погоджені розміри плати за соціальне житло й принципи його розподілу. А останнім часом на Заході держави воліють перекладати функції забудовника соціального житла на більш ефективні в питаннях будівництва житлові асоціації й житлові кооперативи, фінансово стимулюючи їх через податкові пільги й дешеві позики.

Соціальне житло в Австрії. Близько 55% австрійського житлового фонду займають приватні власники (45% – власники будинків і 10 % – власники квартир). Приватне орендоване житло має велике значення для австрійського соціального сектору і становить 20% від загальної кількості житла. Соціальне житло – це решта 25%, з яких 15 % знаходяться у власності неприбуткового сектору, і 10% – громадська власність, більшість її об'єктів – муніципальне житло.

Житло в Австрії пов'язане у складний ланцюг взаємодії між національними, регіональними та місцевими органами влади, будівельними підрядниками та власниками житла, кредитними інституціями, це стосується не лише соціального житла. В Австрії порівняно високий рівень регулювання сектору житла, який займають приватні власники та сектор приватного житла, що здається в оренду. 50% австрійських будинків і квартир отримують державні субсидії, близько половини з них є соціальним житлом, інша половина – приватне та орендоване житло. У Австрії субсидіюються приблизно 40% усіх орендованих житлових будинків і 60% будинків, у яких проживають їх власники.

Державна підтримка житла здійснюється в основному у вигляді прямого субсидювання. Австрія та Швеція – європейські країни, які використовують цей механізм найбільш ефективно.

На сьогодні австрійське соціальне житло фінансується за рахунок фіксованих податків на прибуток і за рахунок житлових внесків, які сплачують всі працівники. Житловий сектор субсидіюється за 3 напрямками: прямі субсидії на будівництво і ремонт (70% від загальних субсидій), індивідуальні субсидії для малозабезпечених сімей (близько 5–10%) та додаткові пільги (15%).

Орендна плата за нове соціальне житло співвідноситься з витратами на нове будівництво, а в деяких випадках орендарів просять зробити свій внесок на будівництво. В Австрії існують 3 види житлової допомоги, деталі отримання якої відрізняються між собою.

1) Житлова надбавка. Її значення постійно зростає і впливає на фінансовий баланс, оскільки зменшується фінансування домогосподарств з низьким рівнем доходів. Власник житла також може отримувати допомогу, якщо витрати на житло є дуже високими, оскільки це визначено законодавством провінцій.

2) Орендні пільги. Виплачуються органами соціального захисту мешканцям, чії доходи нижчі мінімального рівня соціального забезпечення. Соціальне житло надається муніципалітетами та некомерційними житловими асоціаціями з обмеженими доходами.

3) Приватизація. Починаючи з 2000 р. уряд ініціював приватизацію державного житла. Це стосувалося головним чином тих будинків, які належали федеральному уряду (дуже невеликий відсоток від загального соціального житла). У той же час національне законодавство дозволяє державі та кооперативам продавати своє майно за ринковими цінами. Донині попит був досить низьким, лише декілька одиниць було продано, але потенціал майна з державного фонду вніс кардинальні зміни у громадське управління господарством. Починаючи з 1994 р. житловим асоціаціям дозволено продавати житло мешканцям, які повинні прожити у цьому помешканні більше десяти років. Проте, постачальники житла не зобов'язані його продавати і деякі з них не роблять цього.

В Австрії різні сегменти соціального житла направлені на різні соціальні групи. Муніципальне житло в основному отримує робочий клас і бездомні, у той час як житло від неприбуткових організацій приватного сектору та від приватних установ, які фінансуються державою орієнтоване на середній клас. Слід зазначити, що як наслідок структурних змін у робочому класі, муніципальне житло нині майже втратило свою функцію соціального житла для робітників. Постійно зростає попит на муніципальне житло серед знедолених людей та емігрантів.

Більш нове муніципальне житло займають молоді сім'ї середнього класу. Молоді сім'ї, як правило, проживають у нових будинках, у той же час літні люди та одинаки мешкають у старих. Муніципальне житло стало дуже поляризованим, воно поділяється на старе житло, до якого можна віднести будинки для осіб похилого віку, житло для дуже бідних і обездолених та нове житло – власність житлових товариств.

Соціальне житло в Швеції. У Швеції практика вирішення проблеми соціального житла така: нове будівництво застосовується рідко й неможливі сім'ї одержують в основному реконструйоване старе житло. Видатки на реконструкцію діляться порівно між державою й муніципалітетами, які здають його незможним в оренду за зниженою ставкою. При цьому міська влада залишається власником житла й відповідає за технічне обслуговування та ремонт соціального житлового фонду, але незможні не можуть його викупити. Тому система іпотечного кредитування тут розвинена набагато слабше та побудована на оренді, що цілком доступна завдяки високим пенсіям. Приватні організації, що діють в інтересах незможних верств у системі обліку потреб і розподілі житла, відсутні, а муніципалітети звітують тільки перед державою.

Уряд субсидіював знесення застарілих житлових одиниць в деяких частинах Швеції – найчастіше в старих промислових містах. Деякі житлові одиниці були продані кооперативам орендаторів або приватним власникам нерухомості. Орендатори мають найменше прав у цих продажах, вони можуть впливати на судові рішення, але тільки в установлену порядку. Інші житлові одиниці були придбані орендаторами, незважаючи на закон, який забороняє продаж, що може наражати на небезпеку функціонування справедливої рентної системи у Швеції. Право купувати поширюється також на орендовані приватні будинки. В період нового будівництва муніципальний сектор знаходиться у дуже доброму стані, його частка в новому будівництві приблизно відповідає його частці в загальному об'ємі житлового фонду (біля 20%). Розподіл власності серед муніципальних житлових компаній (МЖК) є досить викривленим: 2% компаній володіють 23% житлового фонду.

Усі домогосподарства мають права мають користуватись соціальним житлом, яке надають МЖК. Житло виділяється на основі списків очікування. Не існує верхньої межі доходів для отримання соціального житла, проте сім'ям, які мають житлову площу, отримати соціальне житло складніше. У таких випадках муніципалітет виступає гарантом повернення боргу. Хоча сектор МЖК доступний для всіх, соціальний профіль його орендаторів відрізняється від орендаторів у приватному секторі. Доходи мешканців житла МЖК є дуже низькими (нижчі межі бідності), велика кількість таких громадян – це літні та одинокі особи. Слід зазначити, що сім'ї емігрантів становлять значну частину мешканців сектору МЖК.

Соціальне житло в США. За багатьма критеріями житло американців можна вважати одним з найкращих у світі. Їх будинки в середньому на 20–40% більші, ніж у північній Європі, і на 10%, ніж у Канаді та Австралії. У США витрачають на житло більше, ніж у будь-якій іншій країні, і в абсолютному, і у відносному вимірах. Однак, на відміну від більшості країн, американське житло здебільшого будується і фінансується приватним сектором без залучення прямих державних субсидій.

В 1960-і роки ХХ ст. уряд США схвалив державну програму, яка дозволила місцевій владі орендувати житло у приватних власників і використовувати його як соціальне, тобто, влада укладала з приватними власниками довгострокові угоди про те, що вони будуть здавати житло незабезпеченим громадянам за низькими цінами, і отримувати за це компенсацію від держави.

Нині у США соціальним житлом управляють житлові асоціації. Право на соціальне житло мають громадяни, чий річний дохід нижче певного рівня в кожному конкретному штаті (менш 8–10 тис. доларів на

особу в рік). Для одержання квартири американець повинен подати документи про свої доходи та стати в чергу, що рухається досить швидко. Одержавши ваучер на квартиру від житлової асоціації, малозабезпечений американець повинен його використовувати у своєму місті, в іншому штаті його можуть не прийняти або ж приймуть із доплатою, що враховує різницю цін. У США діє програма, за якою бідні громадяни одержують щомісячну субсидію як компенсацію за оренду, коли вона перевищує 30% їхніх доходів.

З повоєнних часів у США накопичилась велика кількість будинків соціального призначення. З часом вони руйнуються, багато які з них функціонально застаріли, в той же час їх реконструкція або знесення вимагають вкрай високих витрат. Втім, низька орендна плата за таке соціальне житло (30% доходу малозабезпечених сім'ї) зумовлює високий попит на нього. Сьогодні реципієнтами програми є справді найбідніші, оскільки низька якість житла, а також несприятливе оточення районів із соціальною забудовою запобігає заселення туди заможних людей.

Соціальне житло в Великобританії. Раніше в Великобританії, як і більшості країн Західної Європи, соціальне житло надавали благодійні некомерційні організації, які мали чітко визначені цілі – вирішення проблем конкретних груп, включаючи, наприклад, робітників, які проживали в антисанітарних помешканнях і жінок. Однак, лише після Другої Світової війни соціальне житло почало відігравати важливу роль; приблизно половина усіх випадків нового будівництва субсидювались місцевою владою.

Починаючи з 1960-х років об'єми соціальної оренди значно змінились, а саме право власності було широко реструктуризоване, зросла роль неприбуткових житлових асоціацій, які фінансуються місцевими органами влади. З середини 1980-х років окрім нових забудов спостерігаються добровільні великомасштабні передачі житла від місцевої влади до житлових асоціацій, зазвичай передається частина майна або повний пакет через приватні фонди новосформованим асоціаціям.

Володіння житловими запасами соціального сектору зараз розподілене приблизно між 2000 житловими асоціаціями, 10% з яких існують завдяки добровільним передачам житла. Місцева влада володіє лише тим майном, яке знаходиться на території її юрисдикції. Серед житлових асоціацій більшість мають житло лише в одному чи двох районах, і тільки невелика кількість організацій мають нерухомість по всій країні. Загалом близько 250 асоціацій будує переважну більшість житла у соціальному секторі, в той час як деякі лише управляють майном інших організацій. Житлові асоціації в основному організовані у групові структури, які об'єднують довгострокові добровільні передачі житла, традиційне забезпечення загальних потреб житлових асоціацій, забезпечення соціальних потреб та підтримку дочірніх підприємств, що діють на проміжному ринку.

Фінансування нового будівництва у соціальному секторі у житлові асоціації прийшло із поєднання фінансових боргів (мобілізованих на відкритому ринку за рахунок майбутніх доходів від оренди) та субсидійованих центральним урядом капіталів. Фінансування з приватного сектору відбувається за рахунок відносно невеликої кількості фінансових установ, що беруть участь у наданні іпотечних кредитів по всій житловій сфері.

Забезпечення субсидіями місцевих органів влади зросло за останні кілька років завдяки інвестиціям в існуючий житловий фонд, що дозволяє привести помешкання до гідного стандарту. Місцевій владі або управлінським органам, що досягли цільових показників виділяють кошти для проведення інвестування і об'єми такого фінансування значно зросли за останні кілька років. Добровільна передача житла та житлові асоціації на 100% фінансуються за рахунок приватного сектору, за винятком випадків нового інвестування, коли вони намагаються отримати капітальні субсидії. Оцінка майна на момент продажу враховує інвестиції, необхідні для приведення майна до гідних стандартів та очікувані доходи від оренди.

Нове будівництво житла більшою мірою сконцентроване на квартирах, дрібних житлових одиницях. У секторі житлових асоціацій кількість житла, яке здається в оренду послідовно збільшується, при цьому близько 80% житла надається новим мешканцям і 11% житла надходить від місцевої влади до вже існуючих орендарів.

Контингент проживаючих у соціальному секторі дуже відрізняється від інших орендарів, оскільки акцент у даному випадку був зроблений на потреби у житлі ще починаючи з 1980-х рр. Серед тих, хто мешкає у соціальних житлах існує диспропорція між молодими і літніми громадянами. В основному мешканці соціального сектору – це самотні батьки, пенсіонери, економічно неактивні громадяни. Частково це є результатом дії права на придбання, яке дозволило деяким економічно активним сім'ям придбати власне житло.

Таким чином, у Великобританії склалася дуже розгалужена й надзвичайно гнучка система забезпечення нужденних недорогим житлом за участю всіх структур суспільства – держави, місцевих влади, бізнесу – і чітким розподілом функцій і взаємною відповідальністю.

Соціальне житло у Франції загальновідоме як HLM житло або житло з доступною орендою чи «житло з помірною квартплатою». За цією програмою будуються й багатоквартирні будинки, у яких можна зняти квартири, і односімейні будинки. Сьогодні соціальне житло містить у собі сектор орендного житла, що швидко розвивається, призначеного для нового «середнього класу». Нині цією програмою можуть скористатися 60% всіх жителів Франції, приблизно 1/5 квартиронаймачів HLM одержує доходи, що граничать з верхньою межею шкали доходів.

З близько 1000 житлових компаній, що працюють за програмою HLM, приблизно третина створені й управляються місцевою владою, третина – приватними компаніями, а третина є кооперативами. Таким чином, житлова сфера у Франції є змішаною частиною економіки, у якій держава виступає як провайдер, підтримуючи своїми коштами (субсидіями) приватні компанії.

У політичному та законодавчому контексті соціальне житло зазнало значних змін за останні роки і ці зміни прискорюються. Держава, як і раніше, продовжує гарантувати позики на житло, визначає потребу в ньому, затверджує проекти і приймає рішення про розмір субсидій, виділених на соціальне житло. Проте, не менш важливу роль починає відігравати і місцева влада: вона контролює соціальних власників будинків, спільне фінансування соціальних житлових програм, міське планування.

Фінансування соціального житла надається державою, соціальними розробниками і органами місцевої влади. Зайняте населення також сприяє податку на житло з заробітної плати.

З точки зору структури домогосподарств у соціальному секторі стало більше неповних сімей та менше подружніх пар, які мають дітей, ніж у секторі приватної оренди, де проживає багато самотніх осіб. Частина іноземних домогосподарств у соціальному секторі вдвічі більша, ніж по країні в цілому, 30% іноземців, які проживають у Франції користуються соціальним житлом. Існує підвищена соціально-просторова сегрегація у межах соціального житла. Найбідніші сім'ї проживають у соціальних помешканнях у неблагополучних районах, у той час як мешканці з вищими доходами живуть у районах, де чверть голів домогосподарств є керівниками або власниками приватного бізнесу.

У Франції існують закони, які регулюють ринок соціального житла, що надається на пільгових умовах окремим категоріям громадян. Особлива увага приділяється наданню житла й пільг при його придбанні молодим сім'ям, самотніми матерями і самотніми громадянами, а також забезпеченню житлом літніх людей та інвалідів.

Соціальне житло у Франції надається у формі оренди, однак особливі умови такої оренди вимагають спеціального її розгляду. Квартиронаймачі соціального житла користуються різними пільгами й допомагати. У Франції 45% таких квартиронаймачів одержують житлові допомоги. Сім'ям з низькими доходами видаються субсидії на оплату орендованого житла

У всіх західних країнах покупці житла можуть одержати від банків і інших фінансових установ цільові позики на придбання житла, що досягають 60–80% його вартості у Франції й, наприклад, – до 90% у Бельгії. У більшості європейських країн діє система житлових заощаджень, коли на спеціальних рахунках у банках та інших фінансових установах накопичуються цільові кошти на придбання житла або поліпшення житлових умов. При цьому відсоток по житлових вкладах не оподатковується, а власники таких внесків можуть одержувати кредити й позики на придбання житла під нижчі відсотки, ніж звичайні позики.

Основна відмінність нерухомості, зокрема у Франції, – висока якість планування й будівництва, зручність, гарні технологічні характеристики устаткування, сприятлива екологічна обстановка, кліматичні умови, і, зазвичай, прийнятні ціни.

Соціальне житло в об'єднаній Німеччині. У післявоєнні роки в Німеччині близько 2/3 житлового будівництва припадало на соціальне житло. До цього процесу були широко залучені приватні забудовники. Вони могли отримувати кредити від уряду на спорудження соціального житла. В кінці 1960-х рр. урядові кредити замінили на субсидії, які повинні були полегшити забудовникам сплату відсотків за кредитами, які вони тепер отримували на приватному ринку.

Сьогодні ж сектор соціального житла в Німеччині стрімко зменшується, оскільки з плином часу закінчується термін дії угод між урядом і забудовниками соціального житла, таким чином останні більше не несуть соціальних зобов'язань.

На початку ХХІ ст. законодавство про соціальне житло та соціальні житлові програми були замінені на структуру політичної підтримки, що характеризуються декількома рівнями діяльності і фінансується федеральним урядом і німецькими землями. Нове законодавство передбачає підтримку приватних інвесторів і муніципальних житлових компаній у забезпеченні доступного, призначеного для оренди чи продажу житла для тих домогосподарств, що мають проблеми з доступом до житла у деяких регіонах, особлива увага приділяється модернізації помешкань, а також придбанню муніципального соціального житла на обмежений період часу. Мета полягає у тому, щоб обмежити нагромадження груп соціального житла, які будуть потенційно дискримінувалися орендарями землі. В межах федеральної системи уряд створює загальні правові та організаційні основи, встановлює цільові показники надання соціального житла. Уряд також надає фінансову допомогу муніципалітетам, за якими закріплена їх територія.

Доступ до всіх видів соціального житла регулюється за допомогою системи, котра враховує індивідуальні потреби сім'ї за умови регулярного перегляду межі доходів. Право на доступ до житла видається заявником в муніципалітеті. Державні та приватні домовласники можуть обирати з цієї групи мешканців і виділяти найбільш бажаних кандидатів. Зазвичай це призводить до позитивних результатів, проте існує проблема сегрегації, особливо у зонах, що мають негативний імідж.

У Німеччині існує 3 основні напрями розвитку соціального житла:

Перший підхід регулюється федерально. Він включає поняття житла для оренди у вузькому розумінні. Існують суворі обмеження щодо надходження орендної плати і верхньої межі доходів.

Другий підхід існує лише у деяких містах і виражається у підвищенні якості соціального житла. Помешкання є більш якісними, а до претендентів на житло застосовують більш м'який підхід. Орендна плата в деяких випадках є вищою і встановлюється на короткий термін.

Третій підхід: житло приватних власників. Громадяни можуть отримувати аналогічні субсидії не на найм, а на придбання житла.

Особливістю німецької системи є квазі-соціальне житло. Велика частина муніципального житлового фонду юридично більше не є соціальним житлом, однак в багатьох випадках це житло продовжує існувати як соціальне з точки зору орендної плати і доступу. Значна частина вищезгаданого фонду – 50% житлового комплексу колишньої НДР. Проте, на початку XXI ст. кількість такого квазі-соціального муніципального житла скоротилась у результаті приватизації. Муніципалітети й на заході, і на сході Німеччини опинились у складному становищі і продали велику кількість громадських будинків міжнародним інвесторам, особливо з США, Великобританії, Японії.

Друга велика група квазі-соціального житла – це приватні чи орендовані квартири або інше житло, яке було приведене до ладу в рамках міських ремонтних програм.

Індивідуальна житлова надбавка та допомога на житло дозволяє одержувачам наймати або придбати власне житло за ринковою вартістю і не допускає залежності бенефіціарів від вузького ринкового сегмента дешевого житла.

**Висновки.** Підсумовуюче вищевикладене, треба зазначити, що житловий фонд у країнах Західної Європи розподіляється залежно від матеріальних можливостей користувачів, причому житлове забезпечення соціально вразливих громадян цих країн залежить від їх економічних можливостей. Житло соціального фонду не підлягає приватизації і, як правило, належить державі. Причому рівень економічного розвитку держави, у поєднанні з більш високим рівнем доходів окремих громадян, обумовлює більшу доступність забезпечення житлом. І, навпаки, при невеликому житловому фонді, сім'ї проходять суворий відбір, водночас застосовується механізм звільнення соціального житла після того, як сім'я втрачає на нього право.

Відповідно, існують певні відмінності між розмірами фонду соціально орендованого житла та загальним фондом найманого житла країн ЄС. Наприклад, у Швеції та Норвегії житло, яке не здається в оренду, займається його власниками, навіть за умов наявності кооперативного житла. У деяких інших країнах існує сектор житла, що належить підприємствам, а також житло іншого типу власності, що ґрунтується на обмеженому володінні.

Зважаючи на досвід економічно розвинених країн, формування соціального житлового фонду в Україні можливе шляхом: побудови нових житлових приміщень виключно для поповнення фонду соціального житла; добудови об'єктів незавершеного будівництва; проведення реконструкції існуючого житлового фонду, який складається з типових будинків першого та другого поколінь. Основним принципом формування соціального житла України на даному етапі є принцип мінімізації, тобто мінімально допустимий рівень комфорту проживання, мінімально допустимий об'єм внутрішнього простору житлового приміщення, мінімальні витрати на будівництво та експлуатацію соціального житла.

Враховуючи міжнародний досвід, в Україні існує необхідність удосконалення моделі соціально доступного житла, що задовольнить попит більшості нужденних верств населення на придбання даного житла у власність за доступною ціною із залученням прийнятної частки власних коштів і надання довгострокового кредиту із припустимою ставкою повернення.

### Література

1. Department of the Environment, Transport and the Regions Housing. Research Summary. A Comparative Study of the Control and Promotion of Quality in Housing in Europe (Number 99, 1999).
2. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. архіт. : 18.00.02 / Заславець Т.М. ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. – Київ, 2006. – 20 с. [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://disser.com.ua/contents/19769.html>
3. Кірюшин В.М. Дослідження та аналіз міжнародного досвіду управління житлом [Електронний ресурс] / В.М. Кірюшин, В.А. Руденко. – Режим доступу : <http://www.minjkg.gov.ua/index.php?id=171>
4. Ясин Е.Г. Политическая экономия и реформы ЖКХ / Ясин Е.Г. – М. : Фонд «Либеральная миссия», 2006. – 52 с.

Надійшла 06.12.2011; рецензент: д. е. н. Макарова О. В.