

ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА В УКРАЇНІ 2023 Р.: ШЛЯХИ ВИРШЕННЯ

Мирослава ШЕВЦОВА

студентка, група ОЕБ-22-2(М)

Руслан КУБАНОВ

к. пед. н., доцент,

*доцент кафедри економіки, менеджменту та управління територіями,
Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського
національного університету будівництва і архітектури*

Військовий конфлікт призвів до численних жертв серед населення, величезних матеріальних втрат. Це викликало потребу у відновленні та будівництві. Під відновленням (відродженням) розуміється розбудова прийнятної для життя території з урахуванням усіх особливостей та труднощів, обумовлених безпосередньою близькістю зони бойових дій. Знищення технологічно застарілої економіки і розрив традиційних зв'язків з тимчасово окупованими територіями змушує не тільки до формування принципово іншого господарського комплексу, а й до пошуку нових ринків постачання необхідної сировини, комплектуючих і збуту виробленої продукції. Це означає необхідність: зміни системи розселення; будівництва нових доріг і комунікацій; будівництва/ремонту об'єктів соціальної інфраструктури, передусім житла; заохочення інвестицій в інноваційні об'єкти та технології; стимулювання прискороного розвитку малого та середнього бізнесу, що забезпечуватиме робочі місця для мешканців території і постачання населенню необхідних товарів та послуг.

Військові дії в Україні позбавила багато мільйонну частину населення доступу до такої базової потреби як житло. За даними з різних джерел, зокрема Державної служби України з надзвичайних ситуацій (ДСНС) та громадської організації Ukrainian Legal Advisory Group, лише за місяць боїв в Україні було втрачено близько 4 тис. житлових будинків, з них 651 повністю (оцінки є попередніми, узагальненими та здебільшого непрямыми, що пов'язано із відсутністю відкритих даних щодо зруйнованих об'єктів, відсутність можливості у громадян та влади оперативно фіксувати заподіяну шкоду; оцінки не стосуються окупованих територій, а також, як зазначає ДСНС, не проводяться там, де оцінка рівня руйнувань загрожує життю фахівців). За спільними оцінками Мінекономіки та Київської школи економіки (KSE), втрати житлового фонду становлять понад 32,2 тис. м². А за оцінками Forbes вартість зруйнованих та пошкоджених житлових будинків тільки впродовж першого місяця війни становила понад \$20 млрд [1]. Отже, сьогодні одним із ключових завдань є відновлення та створення якісно нового житла за допомогою захисних, стійких та інклюзивних рішень

Варто зауважити, що питання відбудови житлового фонду в Україні слід розглядати в тому ж ракурсі, що й створення державного механізму будівництва нового сучасного екологічного житла та «лояльного» механізму відновлення нерухомості в первинній ланці ринку, відшкодування збитків компаніям-забудовникам, надання пільгових кредитів забудовникам та громадянам, які уклали договір купівлі-продажу житла від забудовника [2]. Основні показники, які необхідно оцінити при визначенні збитку, завданого через руйнування житла це [3]: 1) вартість зруйнованого та пошкодженого будинку, який потребує відновлення; 2) фактичні витрати на відновлення пошкоджених будинків, об'єктів житлово-комунального господарства; 3) фактична вартість надання грошової компенсації постраждалим внаслідок руйнування житлових будинків (квартир) через війну, спричинену збройною агресією ворога; 4) вартість зруйнованих і пошкоджених об'єктів та їх частин, що належать до малоповерхового житлового будівництва, у тому числі державного та фермерського типу; 5) вартість зруйнованих та пошкоджених об'єктів незавершеного житлового будівництва. Отже, проблем багато.

Сьогодні в Україні вже ведуться активні роботи над відновленням інфраструктури, в першу чергу щодо забезпечення доступу населення до житла. Основними векторами вирішення житлового питання для ВПО та осіб, що втратили житло через бойові дії, є: самостійний та

допомога держави (в т.ч. завдяки міжнародним допомогам від волонтерських, будівельних та ін. організацій, меценатів, пожертви тощо). На обох рівнях існують підходи, що дають змогу вирішити житлове питання тимчасово або остаточно. Окреслимо очевидні речі: термінове забезпечення доступу до тимчасового житла має місце в період термінової евакуації великої кількості людей із місць проведення бойових дій та прилеглих територій до найбільш безпечних регіонів. У міжнародній практиці традиційним підходом, який би поєднував оперативність реагування і масштабність проблеми, є пристосування / переобладнання для проживання значної кількості людей будь-яких приміщень (навіть із мінімальним набором зручностей). Це можуть бути нежитлові приміщення закладів культури, освіти, соціального обслуговування тощо. Такий варіант є не тільки самим швидким рішенням проблеми, але й найменш витратним для держави, оскільки здебільшого використовують наявні ресурси (ліжка, ковдри, меблі, побутові приміщення) та вдаються до допомоги волонтерів у їх створенні, облаштуванні, підтримці в належному стані. Іншою доволі поширеною міжнародною практикою є грошове заохочення населення та керівництва територіальних громад до надання житлових приміщень для тимчасового проживання переселенцям, що також дає змогу державі швидко відреагувати на нагальну проблему та збільшити кількість житлових пропозицій / варіантів [1]. Серед поширених міжнародних практик із забезпечення населенню доступу до житла належить зведення тимчасових містечок, що потребує не тільки більших витрат часу (з урахуванням доставки / виготовлення), а часто й коштів, особливо якщо це не польові (військові) намети, а мобільні будинки із мінімальним набором зручностей [4].

Ю. Когатько і А. Реут [5] надають наступні рекомендації, котрі дозволять модернізувати соціальну підтримку населення України в житловій сфері та провести реформування враховуючи реальні потреби: 1. Звісно масштаби руйнувань житлового комплексу в цілому вимагатимуть його відтворення, але увагу варто зосередити на розвитку ринку орендного житла – як в частині удосконалення нормативно-правової бази регулювання відносин в цьому сегменті, так і в частині накопичення орендного фонду, наприклад, через ревізію існуючих житлових / нежитлових приміщень та їх реіновацію та ревіталізацію. 2. При наданні соціальної підтримки в частині забезпечення доступу населення до житла застосовувати диференційований підхід зважаючи на соціально-демографічні характеристики цільових контингентів та їх потреби: звісно війна суттєво позначиться на демографічній структурі населення, рівні інвалідизації в суспільстві, до того ж не можна забувати про поширення різних соціальних тенденцій як свідомо бездітність, небажання утворювати сім'ю, соціопатія та ін., що формуватиме попит на ринку житла, зокрема соціального та фінансово доступного. 3. Відбудова житлового фонду та поповнення ринку орендного житла шляхом ревіталізації будівель має відповідати європейським та міжнародним стандартам в частині забезпечення гідних умов життя: енергоефективності, розмірів, планування, територіальної доступності до соціальної інфраструктури, міському плануванню тощо. 4. Держава хоча і буде суттєво обмежена в коштах на відбудову і змушена буде залучати інвесторів, проте має відновити свій контроль на ринку житла, зокрема в рамках формування орендного фонду: через підвищення вимог до будівельних компаній щодо гарантованої частки соціального житла (виключно під оренду) у новобудовах, чи надання житла в оренду на пільгових умовах певним категоріям населення та ін. 5. В рамках підвищення доступності населення до житла варто більше уваги приділити розробці окремих соціальних програм (чи створенню окремих модулів на базі вже існуючих, як житлові субсидії), спрямованих на субсидування чи надання пільг для орендарів житла, в тому числі у приватному секторі. Для чого згодиться досвід країн, в яких вже поширені практики оплати державою оренди.

Висновки. Критичність та масштаб житлової проблеми змусили уряд України переглянути пріоритетність державних соціальних зобов'язань та взяти на себе більшу ініціативу у вирішенні питань щодо забезпечення доступу населення до житла. Але повільність дій у реалізації заходів із забезпечення українців житлом (тимчасовим, постійним) пояснюється пріоритетністю вирішення інших більш нагальних проблем, а також обмеженістю наявних ресурсів.

Література:

1. Реут А. Г., Когатько Ю. Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2022. Т. 49. № 3. С. 123-144.
2. Ковтун О. А. Організаційні механізми відновлення житлового фонду України у поствоєнний період. Публічне управління та адміністрування в умовах війни і в поствоєнний період в Україні : матеріали Все-укр. наук.-практ. конф. у трьох томах, м. Київ, ДЗВО «Університет менеджменту освіти» НАПН України, 15–28 квітня 2022 р.; ред. колегія. І. О. Дегтярьова, В. С. Куйбіда, П. М. Петровський та ін., уклад. Т. О. Мельник. Т. 2. Київ : ДЗВО «УМО» НАПН України, 2022. С. 38-41.
3. Радіонова Н. Як отримати компенсацію за втрачене під час воєнного стану житло. URL: <https://jurfem.com.ua/yak-otrymaty-kompensatsiu-za-vtrachene-pid-chas-viyny-zhytlo>
4. Внутрішньо переміщені особи: від подолання перешкод до В 60 стратегії успіху: монографія / О.Ф. Новікова, О.І. Амоша, В.П. Антонюк та ін.; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. Київ, 2016. 448 с.
5. Когатько Ю. Л., Реут А. Г. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні. Економіка та суспільство. 2022. Вип. 45. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1941/1868>