

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ СЕКТОРУ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

PROPOSALS FOR EFFECTIVE DEVELOPMENT OF RENTAL HOUSING SECTOR IN UKRAINE

Литвин О.Ю.

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри економічної теорії та економічних досліджень,
Полтавська державна аграрна академія

У статті розглянуто питання сучасної системи оренди житла. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Акцентовано увагу на тому, що одним із реальних механізмів вирішення складної житлової проблеми може бути зміна державної житлової політики в напрямі подальшого розвитку сектору орендного житла. Виходячи з цього, запропоновано конкретні кроки і пропозиції.

Ключові слова: оренда, орендне житло, орендний будинок, житлово-орендний кооператив, нелегальна оренда, рент-контроль.

В статье рассматриваются вопросы современной системы аренды жилья. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Акцентировано внимание на том, что одним из реальных механизмов решения сложной жилищной проблемы может быть изменение государственной жилищной политики в направлении дальнейшего развития сектора арендного жилья. Исходя из этого, представлены конкретные шаги и предложения.

Ключевые слова: аренда, арендное жилье, арендный дом, жилищно-арендный кооператив, нелегальная аренда, рент-контроль.

The problems of the modern system of rental housing are considered. The analysis of studies on the named topic is done. We focus attention to the fact that one of the real mechanisms for solving complex housing problem is a change of state housing policy towards further development of the sector of rental housing. Accordingly, we proposed specific steps and proposals.

Keywords: renting, rental housing, rental house, rental housing cooperative, illegal lease, rents control.

Постановка проблеми. Український дореволюційний (революція 1917 р.) та сучасний закордонний досвід підтверджують ефективність розв'язання проблеми забезпечення громадян житлом за допомогою механізму оренди. На жаль, в Україні цивілізованого ринку оренди житла немає. Лише недавно Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України на своїй офіційній сторінці презентувало проект Закону «Про орендне житло» для громадського обговорення [1].

Науковці і студенти Полтавської державної аграрної академії взяли активну участь в обговоренні зазначеного законопроекту, а також сформулювали поправки та пропозиції до проекту, частина яких була врахована міністерством.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досліджень, присвячених названій темі, небагато. А. Люк [2] аналізує основні положення законопроекту «Про орендне житло», представленого Міністерством регіонального розвитку, будівни-

цтва та житлово-комунального господарства України, фахівці Національного інституту стратегічних досліджень [3] – пропонують свій комплекс заходів щодо запровадження житлової оренди в Україні, з'являються закордонні публікації, що описують передовий досвід Китаю, Білорусі та Росії в зазначеній сфері [4–6].

Щодо вітчизняних науковців, то вони приділяють недостатньо уваги питанню розробки і представлення конкретних пропозицій для ефективного розвитку сектору орендного житла. Саме це й визначає актуальність нашої статті.

Мета дослідження – аналіз орендного напряму державної житлової політики для пошуку оптимальних механізмів вирішення сучасної житлової проблеми в Україні.

Найважливішим завданням дослідження є представлення пропозицій для ефективного розвитку сектору орендного житла.

Матеріали та методи дослідження. Для досягнення поставленої мети використано принципи системного аналізу. Для побудови логіки та структури роботи застосовували методи

структурно-логічного та причинно-наслідкового аналізу. Методи комплексного та системного підходу застосовувалися для формулювання висновків.

Результати досліджень. Подальший розвиток сектору орендного житла має стати важливим напрямом державної житлової політики. Для цього необхідно здійснити такі кроки:

Із метою комплексного вивчення реального стану ринку оренди житла в Україні забезпечити проведення соціологічних досліджень сектору орендного житла. Не допустимою є ситуація, коли немає точної інформації про ринок оренди житла.

Верховна Рада повинна ухвалити Закон України «Про орендне житло» (законопроект знаходиться там на розгляді). Ухвалення Верховною Радою та реалізація цього Закону дозволить протягом стислого терміну значно збільшити загальний обсяг житлового фонду України завдяки справді доступному для більшості населення України сучасного орендного житла, сприятиме залученню інвестицій насамперед іноземних у вітчизняну економіку, активізації будівельної та супутніх галузей економіки.

Проте щодо зазначеного законопроекту, то вважаємо, що повинні бути на законодавчому рівні передбачені механізми для унеможливлення таких ситуацій:

– зменшення офіційної плати за найм житла для орендарів і введення додаткової готівкової «тіньової» оплати (внести поправки у ст. 9);

– зведення будинків коштом держави і місцевих бюджетів і передача їх в управління комерційним структурам, які будуть отримувати з цього максимальну вигоду.

Верховна Рада повинна розробити й ухвалити Закон «Про житлову кооперацію».

Погоджуємося з пропозиціями експертів Національного інституту стратегічних досліджень щодо необхідності забезпечити розробку та реалізацію Кабінетом Міністрів України Державної програми будівництва доступного орендного житла в Україні.

Така програма має передбачати:

1. Поетапне збільшення частки орендного житла до 5–10% від загальних обсягів новозбудованого житла. Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації програми, складуть 3–6 млрд грн щорічно.

2. Розробку та впровадження типових проектів будівництва орендних будинків із квартирами економ-класу (невеликої площі – 1 кімнатна – 30–32 кв. м., 2 кімнатна – 40–45 кв. м., з недорогих матеріалів).

3. Забезпечення вартості будівництва 1 м. кв. доступного орендного житла на рівні 6000–6500 грн. Ця цифра є абсолютно реальною. Наприклад, моніторинг вартості квадратного метра нового житла в обласному центрі Центральної України – м. Полтава у кінці 2016 р. свідчить про те, що найдешевша вар-

тість такого житла 6500 грн. При цьому забудовник не користується підтримкою держави, не має пільг й отримує запланований прибуток). Звичайно, що у столиці і в містах-мільйонниках вона може бути трохи більша, проте переважно в обласних і районних центрах вона може бути приблизно така.

Зазначена ціна за квадратний метр житла дасть можливість, за умови недорогого ремонту і повернення власнику житла вкладених у будівництво коштів протягом 10 років, забезпечити орендну плату в межах 1700–2000 грн на місяць (без урахування комунальних платежів), яка відповідає б купівельній спроможності сімей із середньостатистичними доходами (мається на увазі сім'я із двох дорослих осіб із однією чи двома дітьми і середньомісячним доходом 10–12 тис. грн) і була б нижчою за ринкову ціну оренди нового та відносно якісного житла.

Потрібно створити відповідний спеціалізований державний орган (наприклад, Державне агентство розвитку доступного орендного житла), який би виконував функцію інвестора (в процесі будівництва) та власника орендного житлового фонду або реалізувати відповідну програму як національний проект. Це дозволило б значно здешевити вартість будівництва.

Із метою підвищення якості ринку орендного житла необхідно вжити заходи, які сприятимуть його легалізації. Враховуючи правові та організаційні труднощі процесу виявлення нелегальної оренди, основні зусилля державних органів слід направити на створення як для орендодавців, так для орендарів стимулів для виходу із «тіні».

Для цього необхідно:

– знизити ставку оподаткування доходу від орендних операцій (на нашу думку, він не повинен перевищувати 10% від отриманого доходу);

– надати орендарям житла, які перебувають на квартирному обліку, право на отримання податкової соціальної пільги в розмірі, що дорівнює 100% розміру прожиткового мінімуму для працездатної особи [3].

Потрібно також вести адміністративну відповідальність (у вигляді штрафів) для агентств нерухомості, ріелторських компаній та персонально ріелторів (за ненадання інформації про обладнання з оренди житла до відповідних податкових органів для здійснення рент-контролю).

Проте категорично не погоджуємося із пропозицією експертів Національного інституту стратегічних досліджень щодо необхідності вжиття заходів, які стимулюватимуть будівельно-інвестиційні компанії здавати в тимчасову оренду порожні квартири в новобудовах. Водночас «...необхідно зменшити ставку оподаткування (звільнити від оподаткування) такі орендні операції та спростити процедуру виселення орендаря такого житла (Стаття 825 Цивільного кодексу України містить норми відповідно до яких «договір найму житла може бути розірва-

ний за рішенням суду на вимогу наймодавця в разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців». «У разі виселення орендаря із житла, яке знаходиться в новобудові і яке будівельно-інвестиційна компанія надає в оренду до моменту його продажу, ця норма має бути переглянута в бік її зменшення – до 2-х місяців», – зазначається в документі [3].

Пропозиція фахівців, начебто раціональна, проте абсолютно нездійсненна.

1. Рівень вакантності квартир у новозбудованих будинках невисокий. До введення будинку в експлуатацію 80–90% квартир уже розпродано.

2. Вселитися в новозбудовану квартиру орендарю неможливо без проведення ремонту. Мінімальна вартість ремонту однокімнатної квартири площею 40 квадратних метрів – 100–120 тис. грн (результати опитування знайомих автора дослідження, що здійснювали ремонт у кінці 2016 р.). За чий рахунок буде проводитися ремонт?

3. Проводити ремонт у будинку до введення його в експлуатацію, без підключених комуні-

кацій (електроенергії, води) майже неможливо. Тривалість проведення ремонту від кількох місяців до кількох років.

4. Будівельні фірми-власники житла проводять активну рекламну кампанію з метою якнайшвидше продати «вільні» квартири. Після введення будинку в експлуатацію і початку опалювального сезону постає питання оплати. Як діяти в ситуації, коли орендна квартира може бути продана?

Такі проблеми, на думку автора, не дозволять зазначену пропозицію втілити в життя.

Доцільно також започаткувати й активно впроваджувати житлово-орендні кооперативи для обслуговування орендного житлового фонду.

Висновки. Отже, одним із реальних механізмів вирішення складної житлової проблеми може бути зміна державної житлової політики в напрямі подальшого розвитку сектору орендного житла. Реалізація запропонованих конкретних кроків і пропозицій дозволить це зробити якісно й за стислі терміни.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Проект Закону України «Про орендне житло». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Проект_Закону.pdf.
2. Люк А. Орендне житло : порятунок чи мрія. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/orendne-zhitlo-porjatunok-chi-44400>.
3. Щодо розвитку сектору орендного житла в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/1240/>.
4. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minregion.ru/state_programs/2431.html.
5. Государственная аренда. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://expert.ru/forum/expert-articles/27261>.
6. Public rental housing opens in Shanghai. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.chinadaily.com.cn/china/2013-05/15/content_16501860.htm.