

Гулей П.В.

*студентка IV курсу економічного факультету
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

Гулей Д.В.

*студентка IV курсу архітектурного факультету
Київський національний університет будівництва та архітектури*

Єгоров В.В.

*доцент кафедри політичних наук
Київський національний університет*

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА БУДІВНИЧІ АСПЕКТИ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА ДЛЯ ВИМУШЕНО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ

Держава, як форма політичної інтеграції державно організованого суспільства підпорядковується, зокрема, комплексу політико-правових норм та правил, серед яких центральне місце займає право людини на життя. У правовому полі основне право людини на життя нерозривно пов'язане із правом на житло. Це закріплено в соціальній складовій сутності нашої держави, що відображена у ст. 3 Конституції України, згідно з якою людина, її життя та здоров'я, недоторканність і безпека є найвищою соціальною цінністю.

В останні три роки, зміни на політичній арені нашої держави, зміни у напрямках її зовнішньої та внутрішньої політики призвели до виникнення досить непоширеного явища - а саме - появи у суспільстві України нової суспільної категорії людей - вимушено переміщених осіб (надалі ВПО). Згідно з офіційною статистикою Міністерства соціальної політики, в Україні зареєстровано 1 684 815 вимушених переселенців із зони АТО та Криму. І для переважної більшості переселенців другою після працевлаштування за значущістю є проблема житла.

Проблема будівництва житла для вимушених переселенців, є прецедентом не тільки в Україні, але й для й для світової спільноти. Останнім часом Європейські держави вимушені вирішувати житлові проблеми, що пов'язані з великим потоком мігрантів з країн Близького Сходу та Африки, які потребують тимчасового розміщення. Однак, шляхи вирішення розміщення цих зовсім різних категорій переміщених осіб значно відрізняються. На відміну від мігрантів, так званим «тимчасово» переміщеним особам потрібні не тимчасові табори, а постійне повноцінне житло. Але зарубіжні інвестори, не розуміють чому потрібно будувати не модульні тимчасові будиночки, а повноцінне житло та потребують державних гарантій під виділення грошей. Нажаль у світі існує дві категорії постраждалих людей - це біженці та внутрішні переселенці. Світова увага прикута на 99% саме до біженців. «Ми маємо іншу категорію наших громадян, які називаються вимушено переміщені особи. Коли ми починаємо розмову з будь-якими світовими організаціями та міжнародними фондами, поки що ми не відчуваємо розуміння того, що ця проблема може розтягнутися на доволі довгий час. Здебільшого наші міжнародні партнери кажуть, навіщо витрачати гроші на будівництво житла, якщо у короткостроковій перспективі люди повернуться назад» - наголосив Г. Тука, заступник міністра Міністерства з питань ТОТ та ВПО.

Поняття житла, його різновиди є динамічними категоріями, що постійно розвиваються залежно від розвитку правової матерії. Природний розвиток житлового законодавства, житлових правовідносин має наслідком виникнення нового різновиду житла: «соціального житла» чи «житла соціального забезпечення».

Виникнення правової категорії «соціального житла» пояснюється соціальними функціями, що виконує житло у суспільстві. Соціальні функції житла виявляють його цінність та його вплив на розвиток людського потенціалу. На законодавчому рівні вже сформоване поняття «житла соціального забезпечення» чи «соціального житла». Наприклад, використання цих термінів містяться у проекті Житлового кодексу України [1], Законі України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р. № 3334-IV (далі - Закон № 3334-IV) [2], Законі України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» від 2 червня 2005 р. № 2623-IV (далі - Закон № 2623-IV), Розпорядженні Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної програми «Соціальне житло» від 3 вересня 2005 р. № 384-р [3]. До житла соціального забезпечення відносять: соціальне житло і його різновиди - квартири в

багатоквартирних будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, соціальні гуртожитки, тобто житло з житлового фонду соціального призначення; заклади соціального захисту для короткочасного перебування бездомних громадян і безпритульних дітей - будинок нічного перебування, соціальний готель, притулок для неповнолітніх служби у справах неповнолітніх; житло з тимчасового житлового фонду глава 41 Житлового Кодексу України [1] передбачає поняття житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання. Це житлові приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають постійного місця проживання або втратили його. Для формування поняття «житла соціального забезпечення» властиве те, що його отримання пов'язано зі складними обставинами у житті людини. Ці обставини визначені у ст. 1 Закону України «Про соціальні послуги» від 19 червня 2003 р. № 966-IV: складні життєві обставини - обставини, що об'єктивно порушують життєдіяльність особи, наслідки яких вона не може подолати самотійно - інвалідність, часткова втрата рухової активності у зв'язку зі старістю або станом здоров'я, самотність, сирітство, безпритульність, відсутність житла або роботи, насильство, зневажливе ставлення та негативні стосунки в сім'ї, малозабезпеченість, психологічний чи психічний розлад, стихійне лихо, катастрофа тощо. Житло соціального забезпечення - це житло, призначене для задоволення житлової потреби особам, які не мають житла або не в змозі власними зусиллями забезпечити себе житлом, у зв'язку зі складними життєвими обставинами, що надається у постійне або тимчасове користування, на платній або безоплатній основі, у випадках та в порядку, передбачених законодавством.

Держава в разі поняття - соціальної держави, включає забезпечення певного комплексу соціальних прав громадян. Держава є складовою частиною політичної системи суспільства, одним з напрямків функціонування якої є задоволення поточних проблем населення, координування і взаємовідносин між складниками системи за допомогою правового регулювання та громадського контролю, тощо, а також пристосування системи до потреб суспільства. Ситуація з ВПО є величезним пластом проблем, що потрібно вирішувати державі. Треба враховувати, що серед ВПО існує три категорії громадян України з різним соціальним статусом. Перша - це найбільш соціально незахищена група (інваліди, люди похилого віку, сироти), біженці, яких ще влітку 2014 р. централізовано вивезли з-під обстрілів зони АТО та розселили по гуртожитках, базах відпочинку та санаторіях. Ця група ВПО взагалі не може самотійно вирішити житлове питання і тому повністю покладається на державу. Друга - це працівники бюджетних установ, які виїхали разом зі своїми організаціями на контрольовану територію. У цієї категорії громадян практично відсутні власні заощадження, частина з них найшли роботу, інші - ні. Третя категорія - це представники малого та середнього бізнесу, самозайняті люди, які мають певний дохід

і готові купувати собі житло але потребують розстрочки, на умовах пільгового кредитування або спеціальних державних житлових програм для переселенців.

Ми пропонуємо придивитися до досвіду розв'язання подібних проблем у розвинених Європейських Держав, які впритул наблизилися до визначення як соціальні держави, що є закономірним продуктом еволюції громадянського суспільства в напрямку до громадянського суспільства соціальної демократії. У країнах Західної Європи існують спеціальні державні програми кредитування будівництва соціального житла. У післявоєнній Німеччині держава надавала кредити забудовникам для побудови такого житла. Згодом були введені субсидії і компаніям, і орендарям. Франція також пройшла шлях активної державної підтримки соціальних житлових програм, які, з часом, були замінені на адресну допомогу малозабезпеченим. У 70-і рр. минулого сторіччя ця держава займалася реконструкцією існуючого житла та встановила фіксовані ціни на соціальне житло, а будівельним компаніям, що будували його, надавала податкові пільги або дешеві кредити на діяльність.

Найцікавіший досвід з цієї проблеми отриманий Королівством Нідерландів. У Королівстві Нідерландів система будівництва соціального житла працює без участі державних грошей. Ця система виникла в Нідерландах близько ста років тому, коли в країну почали масово повертатися мешканці голландських колоній Індонезії. Вони поверталися в нікуди, і це могло стати величезною проблемою для всієї країни. У відповідь благодійні організації, включаючи церковні, почали створювати спеціальні фонди для будівництва житла. Маючи невеликий стартовий капітал, фонди могли залучати кредити, отримуючи необхідну для будівництва суму. Квартири в новобудовах здавалися в оренду - при цьому сума оренди мала покрити лише витрати на будівництво та поточний ремонт. І ось тут починається найцікавіше. Побудоване соціальне житло було досить якісним і розташованим недалеко від центру у цілком престижних районах. А це означає, що на нього досить великий ринковий попит. Час від часу фонди продають окремі будинки або навіть квартири та враховуючи, що ці фонди не мають власника - ці гроші нікуди не йдуть і витрачаються на нові проекти. До того ж, у фондах працює якісний менеджмент - маючи лише довгострокові проекти, вони мають змогу продавати свої будинки лише в момент пікових цін, а купувати землю - лише при низьких цінах. Як наслідок, капітал цих фондів становить мільярдні суми, що дозволяє все менше звертатися за підтримкою до банків. Зараз ці фонди беруть кредити в розмірі не більше 40% від суми будівництва, оплачуючи інше зі своїх коштів. З іншого боку, продаж квартир заможним покупцям призводить до соціального феномену, коли в одному будинку може жити сім'я вчителя або листоноші, а їх сусідом є успішний бізнесмен середньої руки. І ще один цікавий фінансовий інструмент - благодійні фонди продають квартири своїм орендарям, пропонуючи чималі знижки, однак з умовою: у разі перепродажу житла отримана маржа ділиться між фондом і продавцем.

Але окрім політичних, соціально-економічних проблем будівництва соціального житла, в Україні існує ще ряд невирішених питань саме будівничого плану - це швидкі та економічні інноваційні будівельні технології та матеріали. Зрозуміло, що будівництво соціального житла повинно базуватися на найдешевших технологіях та матеріалах. Це може бути високотехнологічне вироблення типових модулів та об'єднанні їх у будівлю на манер конструктора «Лего» з можливостями урізноманітнення архітектурного вигляду будівлі. Зараз у світовій практиці існує багато інноваційних будівельних матеріалів для виготовлення стінових панелей, що можуть бути виготовлені та складені у різноманітні форми. Наприклад, композитні стінові панелі з суміші полістиролу та цементу, запропоновані Ізраїльською корпорацією для будівництва соціального житла у м. Харкові чи блоки будь-якої форми з

автоклавного газобетону, тощо. Ці будинки повинні стати окрасою міст.

Найважливіше те, що наша держава поступово прямує до відтворення та становлення соціальної демократії, а будівництво соціального житла для ВПО за запропонованими авторами економічним механізмами та будівничими принципами може стати ще одним кроком до наближення позитивних соціальних змін в українському суспільстві.

Література

1. Житловий кодекс України [Електронний ресурс], режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
2. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» // Відомості Верховної Ради України. - 2006. - № 19-20. - Ст. 159.
3. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної програми «Соціальне житло» від 3 вересня 2005 р. № 384-р / [Електронний ресурс] режим доступу / <http://www.rada.kiev.ua/>