УДК 336.5

О. В. Блащук,
К.М. Саркісова

ПРОБЛЕМИ ФІНАНСОВИХ МОЖЛИВОСТЕЙ, ІНТЕРЕСІВ І ВІДНОСИН УЧАСНИКІВ У ПРОЦЕСІ ОНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

АНОТАЦІЯ

Аналізуються недоліки в системі фінансування оновлення об'єктів житлової нерухомості, пропонуються джерела фінансування в залежності від ступеня зносу та форми власності об'єктів житлової нерухомості.

***Ключові слова**: джерела фінансування, власник житла, інвестиційно-будівельні витрати, доступність реновації.*

АННОТАЦИЯ

Анализируются недостатки в системе финансирования обновления объектов жилой недвижимости, предлагаются источники финансирования в зависимости от степени износа и формы собственности объектов жилой недвижимости.

***Ключевые слова**: источники финансирования, владелец жилья, инвестиционно-строительные расходы, доступность реновации.*

ANNOTATION

Defects in the system of financing updating of objects in the dwelling real estate are analysed, sources of funding,depending on the degree of wear and ownership of residential real estate objects are proposed.

***Keywords**: sources of funding, landlord, investment-construction costs, availability of renovation.*

Більше чверті населення країни, в наш час, живе в п'яти - і меншої поверховості будинках перших масових серій, в основному, побудованих одночасно в 50-70 роках минулого століття. Численними дослідженнями доведено, що умови проживання в цих будинках не відповідають сучасним вимогам до житла, а існуючий застарілий морально і фізично житловий фонд, який практично капітально не

© О. В. Блащук, К.М. Саркісова

ремонтувався, потребує термінової реконструкції та приведення його у відповідність соціальним і технічним нормам, стандартам та умовам якості житла. Сьогодні, житловий фонд міст України не спроможний ефективно функціонувати, його кількісний та якісний склад не в змозі забезпечувати мешканцям гарантованого ст. 47 Конституції України права на житло [1, 2], більшість будинків не відповідають вимогам енерго та ресурсозбереження [3, 4], технічний стан окремих елементів досягає 100 відсоткового зносу, що свідчить про необхідність розробки на загальнодержавному та регіональному рівнях невідкладних заходів щодо механізму фінансування відновлення житла.

Що стосується розвинених країн, то в них переважає ринковий підхід до вирішення житлової проблеми. Середній клас частіше є основною складовою суспільства, а можливість купувати нове житло в кредит виникає на основі пропозицій розвиненого житлового ринку. При цьому одним з найважливіших факторів є стабільність банківської системи, яка дозволяє розвивати ринок іпотечних кредитів.

В Україні, незважаючи на вжиті нормативно - правові акти, що забезпечують розвиток іпотечного кредитування, масштабного застосування цієї форми фінансування житлового будівництва ще не відбулося. Головними стримуючими факторами продовжують залишатися низька кредитоспроможність населення, нестача коштів для реалізації проекту іпотечного кредитування, а також проблеми розвитку вторинного ринку цінних паперів і рефінансування іпотечних банків.

Зазначимо, що в Україні вже створено механізм іпотечного кредитування. "Державна програма "Доступне житло" (часткова компенсація процентів за кредитом)". Даний порядок затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 343 від 25.04.2012 р. (із змінами та доповненнями) визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об’єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об’єктах житла, прийнятих в експлуатацію після 2007 року. Однак ця програма не здобула широкого попиту населення, вважаємо що причиною цього є обмеженість вибору об’єкта, недоступність участі в ній усім верствам населення, нестабільність банківської та державної політики та інші.

Фінансування першого капітального ремонту об'єктів житлової нерухомості, зокрема будинків переданих на баланс ОСББ, згідно постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року № 572, проводиться за рахунок місцевого бюджету [5]. Але наголосимо на тому, що кошти з державного бюджетів направляються в основному на реалізацію Державних цільових програм, а фінансові кошти муніципальних, регіональних та місцевих бюджетів є лімітованими, фінансування за рахунок коштів підприємств та некомерційних організацій також носить обмежений характер. Теоретично, ОСББ повинно звернутися до органів влади щодо фінансування капітального ремонту, яка в свою чергу повинна виділити кошти і провести ремонт будівлі. Але на практиці, сьогодні цей механізм не використовується. Проаналізувавши законодавчу базу щодо формування фондів для оновлення об'єктів житлового фонду, відзначимо, що вона не врегульована належним чином. Згідно ст. 24 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" умови для своєчасного проведення капітального ремонту забезпечує балансоутримувач будинку, але джерела фінансування у ньому не визначені [6]. Щодо постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521, про порядок створення спеціальних фондів ОСББ, в тому числі і фонд капітального ремонту, ОСББ визначає самостійно джерела фінансування капітального ремонту [7]. Але як ми вважаємо і казали раніше, законодавча база є недостатньою для регулювання фінансових потоків в процесі капітального ремонту будівлі і найголовніше, вона непридатна для використання на практиці. Немає ефективного механізму фінансування та залучення грошових коштів.

Як показав аналіз, у сукупних витратах на житло частка інвестиційно-будівельних витрат (будівництво житла, поточний і капітальний ремонти) складає більше половини. Для життєвого циклу житлового будинку тривалістю 100 років, частка інвестиційно-будівельних витрат склала 50,3%, а частка комунальних та інших витрат - 49,7%. При розрахунку структури витрат з урахуванням життєвого циклу житлового будинку в 50 років, ця структура склала,відповідно, 54,5% і 43,5% [8, с. 120].

Для забезпечення нормальної життєдіяльності населення, доходи домогосподарств повинні покривати всі витрати на експлуатацію житлового фонду і витрати на інше споживання. Таким чином, поточні витрати населення на експлуатацію житлового фонду не повинні перевищувати деякої граничної величини. Залежно від цілей і завдань

соціальної політики держава може повністю перекласти всю відповідальність за реновацію житла на населення. Інший крайній варіант, коли держава повністю фінансує витрати по реновації житлового фонду. Величина гранично допустимої частки витрат, пов'язаних з використанням житла, в доході сім'ї є в першу чергу, результат деякого консенсусу в суспільстві щодо того, що є «допустимим», а також того, які саме витрати підлягають субсидуванню. У різних країнах ця величина варіюється приблизно від 15%, у Фінляндії, США, Естонії та ряді інших країн до 30% [9, с. 185].

Потреба у субсидуванні житлових витрат в перспективі, очевидно, збережеться, оскільки існуючі норми відрахувань на капітальний ремонт є заниженими в порівнянні з реальною потребою в ремонті. Зазначимо, що фактичний терміни служби конструкцій і будівлі може відрізнятися від нормативного терміну. Тут багато що залежить від якості матеріалів, дотримання технології будівництва та умов експлуатації житлових будівель. Також значна частина житлового фонду, вже зараз, має великий знос і вимагає негайного поновлення, при цьому накопичених цільових коштів за даними об'єктами недостатньо для проведення необхідного обсягу ремонтних робіт. Великий вплив здійснює низький рівень доходів більшої частини населення, який не дозволяє здійснювати одноразові витрати на ремонтні роботи в повному обсязі. Проаналізувавши законодавчу базу та в залежності від ступня зносу, визначимо основні механізми фінансування ремонтних робіт на стадії експлуатації:

1. Накопичення коштів на капремонт населенням - власниками або орендарями житла шляхом відрахувань коштів до фонду капітального ремонту протягом міжремонтного циклу. Цей спосіб застосовується для будівель з невеликим рівнем фізичного зносу, що не вимагають значних витрат найближчим часом на проведення ремонтних робіт .

2. Фінансування капремонту за рахунок власників або орендарів житла без попереднього накопичення коштів на капремонт. Застосування цього способу фінансування є обмеженим, оскільки вартість капремонту будівельь, як правило, становить значну величину. Розрахунки за типовим 4- х поверховим будинком показали, що, наприклад , тільки для заміни покрівлі, власникам однієї квартири необхідно одноразово витратити близько 10 тис. грн.

3. Фінансування капремонту власниками або орендарями житла за рахунок субсидій муніципалітету або використання кредитних ресурсів з

виплатою основної суми та відсотків за кредит після проведення ремонтних робіт .

Другий і третій спосіб фінансування капремонту більшою мірою застосовні для об'єктів з високим рівнем фізичного зносу, що вимагають негайного проведення ремонтних робіт.

Зрозуміло, своєчасний капітальний ремонт, реставрація, відновлення житла та здійснення ефективних проектів реновації дозволить заощадити як витрати населення так і витрати держави.

У плановій економіці незначні суми відрахувань на капітальний ремонт і брак позабюджетних джерел фінансування житлового будівництва передбачали значні бюджетні витрати на створення гідних умов проживання громадян. З переходом до ринкової економіки знизилися обсяги бюджетного фінансування капітального ремонту і, в той же час, коштів населення також недостатньо для повного фінансування ремонтних робіт. Проблема фінансування капітального ремонту продовжує залишатися гострою. На сьогодні, вартість капремонту всього житлового фонду Україні обійдеться в 15-50 млрд. доларів. У таку суму оцінюють ремонт всієї житлової нерухомості України в Міжнародній фінансовій корпорації (IFC), що входить до групи Світового банку. За словами представника IFC, дана сума дорівнює двом річним бюджетам країни, тому такі дії нереально здійснити тільки за кошти держави [10].

Ще однією перешкодою у збільшенні обсягів реновації житла є недостатнє фінансування реконструкції житлового фонду. Оскільки, з технічної точки зору, реконструкція містить елементи як нового будівництва (введення нових площ) так і капітального ремонту, то логічно припустити, що для фінансування реконструкції теоретично можливе застосування фінансових схем характерних для обох методів реновації. Зокрема ведуться широкі дискусії про включення амортизаційних відрахувань і так званої реноваційної складової в поточні платежі за житло. Причому такий спосіб фінансування відновлення житлового фонду має місце в зарубіжних країнах, наприклад, у Німеччині [11]. Проте в нашій країні, через високий рівень інфляції та соціально-економічної нестабільності, накопичення цільових коштів протягом тривалого періоду часу ще не отримало великого поширення.

«Залучення інвестицій в реконструкцію житлових будівель, на відміну від житлового будівництва, обмежено відсутністю або незначністю економічних вигод у інвестора. Інвестиційно привабливими

можуть бути тільки проекти реконструкції, які передбачають створення додаткової житлової площі за рахунок надбудов, мансард або прибудов. В таких проектах витрати на комплексну реконструкцію житлової будівлі (утеплення огороджувальних конструкцій, заміна інженерного обладнання та комунікацій) включаються у вартість додаткової площі і частково окупаються за рахунок її реалізації на ринку житла» [8 , с. 221]. Очевидно що для підвищення інвестиційної привабливості цих проектів необхідно їх софінансування, в тому числі, за рахунок коштів держави.

На стадії ліквідації житла, в момент часу, виникає необхідність у знесенні житлових будинків і переселення мешканців. При високій комерційній цінності землі, витрати на переселення мешканців можуть бути профінансовані комерційними організаціями, які виконують вторинну забудову територій. Іншими словами вартість придбаних комерційними організаціями на аукціоні земельних ділянок покриває всі витрати муніципалітету з облаштування земельних ділянок, включаючи витрати на переселення мешканців та знесення будівель. При низькій цінності землі засобів комерційних організацій може виявитися недостатньо для переселення мешканців. Відповідно виникає потреба у фінансуванні переселення за рахунок коштів самих мешканців або субсидій держави.

Основні джерела фінансування реновації житлових будинків, залежно від рівня зносу будівлі та цінності території забудови, представлені у таблиці 1.

Таблиця 1.

Джерела фінансування реновації житлових будівель

Цінність території забудови	Рівень зносу (конструкцій) будівель		
	Низький	Середній	Високий
низька	Відрахування коштів власниками до фонду капремонту .	Засоби власників на оплату капремонту. Кошти кредитних організацій і субсидії муніципалітету.	Кошти населення або держави на переселення зі старого та аварійного житла.
висока	Відрахування коштів власниками до фонду капремонту .	Засоби власників на оплату капремонту. Кошти кредитних організацій і субсидії муніципалітету. кошти комерційних організацій-інвесторів проектів реконструкції житлових будівель.	Кошти комерційних організацій – забудовників територій на знесення будівлі і переселення мешканців.

У зв'язку з цим слід розширити поняття доступності житла. Доступність житла для населення характеризує здатність домогосподарств повністю оплачувати всі житлові витрати на будь-якій стадії життєвого циклу житла з урахуванням одержуваних доходів, у тому числі:

- придбання житла при утворенні нових сімей;
- поліпшення житлових умов сімей за рахунок придбання житла більш високої якості;
- оплата комунальних витрат і поточних витрат з утримання житла;
- оплата витрат з капітального ремонту (модернізації , реконструкції) житлового будинку з урахуванням реальної потреби в реновації будівлі;
- придбання житла на первинному або вторинному ринку в разі знесення житлового будинку.

Таким чином, однією з форм доступності житла є доступність реновації для населення. Визначення потреби у фінансуванні реновації житлової будівлі включає:

1. Визначення потреби в реновації - метод реновації (ремонту) будівлі, терміни, вартість робіт.
2. Визначення обсягу накопичених цільових коштів власниками житла до моменту реновації житлового будинку.
3. Потреба в одноразових внесків власниками житла для проведення реновації.
4. Аналіз доступності реновації житла для населення - співвіднесення доходів населення і витрат на реновацію житла.
5. Визначення потреби в кредитуванні процесу реновації - терміни, суми, процентні ставки.
6. Оцінка умов висунутих кредитними організаціями для надання кредиту під реновацію житла - строки, суми, процентні ставки.
7. Визначення потреби в софінансуванні процесу реновації - збільшення термінів кредитування, пайова участь, скорочення процентної ставки за кредит.

Структура фінансування реновації житлового фонду істотно залежить від типу житлової системи, тобто від способу задоволення потреби суспільства в житлі. Розрізняють житлові системи засновані на механізмі державного забезпечення житлом і житлові системи засновані на ринкових механізмах задоволення потреби у житлі. Більшість житлових систем відносяться до змішаного типу, тобто ринковий механізм забезпечення житлом не виключає в той же час

державної участі. Як показує досвід, в більшості розвинених країн житлова сфера є об'єктом економічного та адміністративного регулювання з використанням різних форм фінансування [11]. Зокрема в розвинених країнах приблизно 20 % населення вважається соціально незахищеними і отримують практично безкоштовне муніципальне житло [12].

Підсумовуючи надані пропозиції слід зазначити, що механізм фінансування в реалізації проектів реновації житлових будівель залежить від стану житлового фонду і потреб населення в житлі. Для вирішення проблеми фінансування реновації ефективніше, якщо буде використовуватися різні форми фінансування одночасно.

Список літератури:

1. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення/ М. К. Галянтич, О. Є. Аврамова, С. М. Звізда та ін. / Академія правових наук України; НДІ приватного права і підприємництва.- К.: КВІЦ, 2006.-564 с.

2. Житлово – комунальні послуги в Україні. Нормативно-правове регулювання: [зб. законодав. актів]./ О. М. Роїна (упоряд.).- К.: СКІФ; КНТ, 2008.-565 с.

3. *Агеєва Т. П.* Методичні основи оцінки енергозбереження та прогнозування енергоспоживання в сфері житлового та комунально-побутового обслуговування населення України: автореф. дис. канд. техн. наук: 05.14.01/ Т. П. Агеєва/ Інститут загальної енергетики НАН України. – К., 2002.- 20 с.

4. *Керш В. Я.* Енергозберігаючі технології у міському будівництві і господарстві: навч. посіб./ Керш В. Я./ Одеська держ. академія будівництва і архітектури. – О.: Астропринт, 2007.- 124 с.

5. *Галянтич М. К.* Житло як об’єкт правовідносин/ Галянтич М. К./ Академія правових наук; НДІ приватного права і підприємництва. - К., 2006.-56 с.

6. *Гура Р. М.* Житлове законодавство України: Посібник/ Гура Р. М./ Академія адвокатури України. Школа адвокатської підготовки.- К.: Прецедент, 2006.-104 с.

7. *Кучеренко І. М.* Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду/ Кучеренко І. М./ Академія правових наук України; НДІ приватного права і підприємництва. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006.- 35 с.

8. *Овсянникова Т.Ю.* Інвестиції в житло: Монографія / Т.Ю. Овсянникова. -Томськ: Вид-во Томськ. держ. архіт.-буд.ун-та, 2005. - 379 с.

9. Лекції з економіки міста і муніципального управління. - М.: Фонд «Інститут економіки міста », 2004. - 340 с.

10. Ремонт будинків. (2011 рр.).- [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://tsn.ua/groshi/remont-usih-ukrayinskih-budinkiv-ocinyuyut-v-50-milyardiv-dolariv.html.

11. *Костецький Н.Ф.* Зарубіжний досвід державного регулювання відтворення житлового фонду, його збереження та модернізації/ Н.Ф. Костецький, А.І Гурко/ Економіка будівництва. - 2003. - № 1. - С. 13-30.

12. *Магай А.А.* Яке житло нам потрібно в перспективі / А.А. Магай, Б.М. Мержанов/ Житлове будівництво. - 2002. - № 10. - С. 4-6.

Отримано: 08.11.2013

УДК 628.3

О.В. Зоря,
О.В. Терновцев,
Д.І. Зоря

ОЧИСТКА СТІЧНИХ ВОД ГАЛЬВАНІЧНИХ ПІДПРИЄМСТВ ВІД ХРОМУ З ЗАСТОСУВАННЯМ ФЕРІТНИХ СПОЛУК

АНОТАЦІЯ

На основі проведених досліджень очистки стічних вод гальванічних виробництв, які містять сполуки хрому, запропоновано технологічні схеми обробки води ферітними реагентами. Наведені умови отримання ферітів з найкращими магнітними властивостями.

Ключові слова: *хром, магнітний фільтр, ферит, залізо, сорбція.*

АННОТАЦИЯ

На основе проведенных исследований очистки сточных вод гальванических производств, содержащих соединения хрома, предложены технологические схемы обработки воды ферритными реагентами. Приведены условия получения ферритов с наилучшими магнитными свойствами.

Ключевые слова: *хром, магнитный фильтр, феррит, железо, сорбция.*

© О.В. Зоря, О.В. Терновцев, Д.І. Зоря