

Зигрій О.В.,

к.е.н., доцент

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Однією з головних умов ефективного вирішення економічного й соціального розвитку села, поліпшення демографічної ситуації є покращення житлово-побутових умов селян в Україні. Не є таємницею, що обсяги будівництва житла за останні роки зменшились у рази, а низький рівень платоспроможності населення, високі відсоткові ставки банків за користування кредитами та зростання вартості будівельних матеріалів не дозволяють українцям самостійно розв'язувати власні житлові проблеми.

Правове забезпечення розвитку житлового будівництва в сільській місцевості здійснюється низкою нормативно-правових актів: Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р., Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року», а також норм іншого чинного законодавства.

Чинним законодавством України передбачається, що саме селу має надаватись перевага над містом (з розрахунку на душу населення) у спорудженні житла та інших об'єктів соціально-культурного й побутового забезпечення. Ці переваги полягають у матеріально-технічному й ресурсному забезпеченні, оподаткуванні, кредитуванні індивідуальних забудовників тощо. Тому регулювання суспільних відносин, що мають місце в процесі житлового будівництва в сільській місцевості, здійснюється, насамперед, згідно Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві». Зокрема ст. 11 зазначає, що уряд України та місцеві державні адміністрації мають сприяти розвитку індивідуального

житлового будівництва як в межах населених пунктів так і поза їх межами, тобто у фермерських садибах, створювати пільгові умови місцевому населенню й громадянам, котрі переселяються на постійне місце проживання до сільської місцевості стосовно забезпечення будівельними матеріалами й обладнанням, наданням послуг й пільгових довгострокових державних кредитів. Цією статтею також передбачено компенсацію забудовникам у розмірі 25 відсотків суми пільгового довгострокового державного кредиту через 5 років після введення житла в експлуатацію. Дана пільга призначена для працівників сільськогосподарських, переробних, обслуговуючих підприємств, які функціонують у сільській місцевості, для установ соціальної сфери на селі, органів місцевого самоврядування. Щодо молодих сімей, то дана пільга надається зразу після введення житла в експлуатацію.

Індивідуальні забудовники, котрі споруджують житлові будинки й господарські споруди, при цьому не користуються кредитами та працюють у сільському господарстві, переробній галузі або соціальній сфері села, отримують компенсацію за рахунок держави у розмірі 35 відсотків їх кошторисної вартості. Зазначені пільги зберігаються також за вказаними особами у разі спорудження житла та господарських будівель на кооперативних засадах.

Однак вище згадувані нормативно-правові акти в деякій мірі залишаються недієвими, тому що відсутній системний підхід до облаштування саме сільських територій. Крім цього, має місце неповне фінансування державних програм. Саме тому системний підхід до розвитку житлового будівництва в селі повинен мати на меті побудову такої моделі, яка б урахувала умови проживання осіб, зайнятих у сільському господарстві, переробних і обслуговуючих галузях агропромислового комплексу або соціальній сфері села [6, с. 221].

Житловий фонд сільської місцевості на даний час характеризується як застарілий і такий, що потребує негайного оновлення. Головною умовою розвитку сільських територій було і залишається будівництво житла, тому існує нагальна потреба в пошуках нових підходів до вирішення цієї проблеми.

На сьогодні пріоритетним вважається індивідуальне будівництво в сільській місцевості, яке потребує заходів державної підтримки. Слід відмітити, що основною проблемою у сфері будівництва житла в сільській місцевості залишається недостатнє державне фінансування. Основи створення механізму державного фінансування індивідуального житлового будівництва в селі було закладено у березні 1998 року Указом Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі». На підставі цього Указу було розроблено і затверджено постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» та «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі».

Постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2016 р. затвержені зміни до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, що служить підставою для розроблення відповідних регіональних правил з урахуванням місцевих умов. Загальними положеннями вказаних Правил визначено, що об'єктом кредитування являється фінансування спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями й добудови незавершених житлових будинків, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, незавершеного будівництвом і готового житла за результатами оцінювання, проведеного відповідно до законодавства, та його реконструкції. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсних фондів являються індивідуальні забудовники. Ними можуть бути громадяни України, котрі є постійними жителями в сільській місцевості або переселилися для постійного проживання, споруджують об'єкти кредитування в селі та працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах й організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, а також у соціальній сфері села, на підприємствах, в установах й організаціях переробних та обслуговуючих галузей АПК, навчальних закладах, закладах культури й охорони здоров'я, розташованих у межах району,

та особи, на яких поширюється дія Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, а також громадяни України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб.

При цьому сума кредиту визначається фондом. До уваги береться рівень платоспроможності позичальника, який не може перевищувати кошторисної вартості об’єкта кредитування та граничного розміру кредиту в сумі 300 тис. гривень для спорудження нового житлового будинку, 150 тис. гривень для реконструкції житлового будинку чи добудови незавершеного будівництвом житла, 200 тис. гривень для придбання житла й 50 тис. гривень для спорудження інженерних мереж та підключення їх до існуючих комунікацій [7].

Досліджуючи правове регулювання індивідуального житлового будівництва на селі, науковець О. В. Гафурова, зосереджує увагу на тому, що для стимулювання розвитку індивідуального житлового будівництва в селі необхідно насамперед забезпечити належний рівень державної підтримки сільських забудовників. Також зазначає, що частина витрат на зазначені цілі мають компенсуватися з місцевих бюджетів. Найголовнішим є створення житлового фонду за рахунок коштів великих сільськогосподарських підприємств. Перспективним є здійснення такого будівництва на коопераційній основі, причому переважний розвиток житлового будівництва має здійснюватись у тих регіонах, де реалізуються інвестиційні проекти, спрямовані на розвиток сільськогосподарського виробництва [8, с. 54].

Однак, на сьогодні чинне законодавство України не регламентує розміри індивідуальних житлових будинків і господарських споруд, що зводяться у сільській місцевості. Громадяни й юридичні особи України можуть самотужки замовляти проекти індивідуальних житлових будівель й надвірних споруд, які забезпечать ведення різних форм господарювання, підвищення якості архітектурного вирішення й добротності споруд, створення необхідного інженерного обладнання, широке застосування місцевих будівельних матеріалів, ефективних конструкцій, виробів й інженерного обладнання, відображення національно-побутових особливостей та реалізації побажань забудовників.

Зокрема ст. 9 Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» передбачається, що особи, котрі переселяються у трудонедостатню населену місцевість, й місцеве населення віком до 40 років, котре зайняте в сільському господарстві, переробних й обслуговуючих галузях агропромислового комплексу чи соціальній сфері цих сіл, забезпечуються житлом й господарськими будівлями за рахунок державного бюджету. Житло, котре збудоване за рахунок бюджетних коштів в сільській місцевості, через 10 років передається в особисту власність цим громадянам за умови їх постійної роботи в зазначених галузях [2].

Згідно вище згаданого закону уряд України, місцеві державні адміністрації сприяють розвитку індивідуального житлового будівництва в межах населених пунктів, а також за межами сіл і селищ у відокремлених фермерських садибах, створюють пільгові умови сільським забудовникам щодо забезпечення будівельними матеріалами та обладнанням, наданням їм послуг та пільгових довгострокових державних кредитів.

Для заохочення молоді до 30-річного віку, яка залишається працювати у сільському господарстві або переїхала у сільську місцевість на постійне місце проживання і побудувала житло, рекомендується сільськогосподарським та іншим товаровиробникам АПК виплачувати грошову допомогу на обзаведення господарством. Банкам рекомендовано видавати господарствам, які не мають власних коштів, довгострокові кредити з погашенням їх протягом 5 років, починаючи з наступного року після одержання позики.

Цікавим є те, що вказуючи на недостатній розмір державних інвестицій на спорудження житла селян В. М. Єрмоленко зазначає - якщо екстраполювати обсяг бюджетного фінансування на всю територію України, то грошей вистачить на добудову нового житла з розрахунку один будинок на рік у кожному з 2/3 від наявності всіх сільських населених пунктів [9, с. 199].

Законом України «Про пріоритетність соціального розвитку села та АПК в народному господарстві» передбачається збереження і розвиток поселенської мережі. Зокрема, у ст. 10 названого Закону зазначається, що держава захищає

сільську поселенську мережу незалежно від категорії, величини й місця розташування сільських населених пунктів. Будь-які перетворення сільських поселень (об'єднання, роз'єднання, перейменування в іншу категорію тощо) можуть здійснюватись за рішенням сесій районних рад народних депутатів лише з волі жителів цих поселень. В Україні запроваджується організація постійного обстеження та паспортизації сільської поселенської мережі (моніторинг). При цьому порядок здійснення моніторингу встановлюється Урядом.

Нажаль єдиною формою допомоги сільському населенню у поліпшенні житлово-побутових умов є надання пільгових кредитів «Власний дім». Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 115 «Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі», - на першочергове отримання пільгових кредитів можуть розраховувати учасники бойових дій та внутрішньо переміщені особи. Тернопільський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі реалізує дану програму шляхом надання довгострокових пільгових кредитів для індивідуальних сільських забудовників, яка розроблена на виконання Указу Президента України від 27 березня 1998 року № 222/98 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 22 квітня 1997 р. № 376 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» та розпорядження голови обласної державної адміністрації від 30 листопада 1998 року № 537 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі».

Програма індивідуального житлового будівництва на селі забезпечує доступність житла для більшості громадян, які потребують поліпшення житлових умов у сільській місцевості. Реалізується шляхом надання довготермінових пільгових позик сім'ям, які проживають у селі на будівництво, добудову, купівлю житла та його інженерне забезпечення. Цільова регіональна програма «Власний дім» спрямована на:

- реалізацію державної політики в галузі індивідуального житлового будівництва в сільській місцевості;

- розширення інвестування в будівництво житла на селі;
- створення умов для забезпечення житлом та покращення житлово-побутових умов сільського населення;
- збільшення обсягів житлового будівництва у сільській місцевості;
- підвищення рівня інженерного облаштування сільських населених пунктів [10].

Скористатися програмою можуть учасники АТО та внутрішньо переміщені особи за умови проживання у сільській місцевості або переселення туди для постійного проживання. Для підтвердження права на одержання кредиту позичальник повинен представити довідку органу місцевого самоврядування про ведення особистого селянського господарства або довідку про працевлаштування [11].

Довгостроковий кредит розрахований на суму від 50 до 300 тисяч гривень строком на 20 років (молодим сім'ям час на сплату подовжили до 30). Фінансування у Херсонській, Закарпатській, Вінницькій, Волинській та Запорізькій областях перевищує половину загального обсягу (59%). Лівову частку становлять кошти місцевих бюджетів та інших джерел (в середньому 80%). За рахунок такого потужного фінансування в цих регіонах відповідно більша кількість сімей отримала кредити, більше введено житла в експлуатацію.

Однак існують області де за останні роки не було видано жодного пільгового кредиту для будівництва на селі, хоча людей, які хотіли б покращити житлові умови за допомогою державного та місцевих бюджетів, є достатньо. Значно стримує подальший широкий розвиток програми довготривала відсутність співфінансування по загальному фонду державного бюджету. Однією з перспектив є залучення до фінансування потужних підприємств, а також об'єднань територіальних громад регіонів. Це забезпечило б їхніх працівників і жителів більшою кредитною підтримкою, можливостями фінансування за їхні кошти додаткових, актуальних для такої категорії громадян, напрямків кредитування. Проте фахівці Фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі вважають не менш важливою проблемою наявність у чинних

правилах надання кредиту зайвих обмежень за ознакою місця працевлаштування кандидатів у позичальники. Чимало селян через відсутність роботи за місцем проживання змушені працевлаштовуватися в містах, що не відповідає вимогам щодо працевлаштування «в межах району», а також призводить до постійних суперечок із цього приводу між фондами та контролюючими органами [12].

Підсумовуючи все вище подане слід відмітити, що розвиток житлового будівництва у сільській місцевості потребує комплексного переоблаштування сільських населених пунктів. Відповідно, з розвитком нових форм господарської діяльності необхідно враховувати вплив такої діяльності на наколишне середовище та спрямовувати її на забезпечення громадських інтересів. Тому буде за доцільне внести зміни до законодавства у сфері підтримки житлового будівництва в Україні, які передбачатимуть надання фінансової допомоги для будівництва саме енергозберігаючих будинків, або переобладнання існуючих систем опалення у помешканні на енергоефективні системи. Отже, вказаний нормативно-правовий акт надасть підтримку розвитку житлового будівництва у сільській місцевості, та реалізує вимоги Директив ЄС щодо енергетичних характеристик будівель, у тому числі в частині встановлення мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель, спорудження будівель майже з нульовим рівнем споживання енергії тощо [13].

Список використаної літератури

1. Житловий кодекс Української РСР. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
2. Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. –1990. – № 45.– Ст. 602.
3. Указ Президента України «Про Основні засади розвитку соціальної сфери села» від 20 грудня 2000 р. № 1356 // Офіційний вісник України. – 2001. – 51. – С. 27.
4. Указ Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р. № 222/98 : [Електронний

ресурс] // Сайт Верховної Ради України – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=222%2F98> – Назва з екрану.

5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року» від 19 вересня 2007 р. № 1158 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 73. – С. 7.

6. Латишева В.В. Правові аспекти житлового будівництва в сільській місцевості / В. В. Латишева // Агросвіт, 2014. – с. 220-224

7. Постанова Кабінет Міністрів України «Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» від 24 лютого 2016 р. № 115. - Київ. - Режим доступу :

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/115-2016-п>

8. Гафурова О. В. Правове регулювання індивідуального житлового будівництва на селі / О. В. Гафурова // Вісник Академії адвокатури України. – 2012. – № 1. – С. 53.

9. Єрмоленко В. М. Правові проблеми залучення інвестицій у соціальний розвиток села / В. М. Єрмоленко // Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові питання : моногр. / [В. І. Семчик, Л. П. Козаченко, П. Ф. Кулинич] ; за ред. В. І. Семчика. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2008. – С. 197.

10. Програма "Власний дім"/ Тернопільський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. - Режим доступу : www.fondselo.te.ua/own-home

11. Учасники АТО можуть отримати кредит на будівництво житла в сільській місцевості / народна армія. – Режим доступу : <http://dsvv.gov.ua/aktualni-rytannya/>

12. Як отримати 300 тисяч гривень на будівництво в селі. – Режим доступу : <http://expres.ua/news/2017/07/30/254805-otrymaty-300-tysyach-gryven-budivnyctvo-seli>

13. Директива Європейського парламенту та Ради 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 р. щодо енергетичної ефективності будівель : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.minjust.gov.ua/file/32547