



УДК 322.8

**ECONOMIC MODELS OF HOUSING AND MUNICIPAL UTILITIES
MARKET****ЕКОНОМІЧНІ МОДЕЛІ РИНКУ ЖИТЛА І ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ****Shcherbyna A.A. / Щербина А.А.***Main Information and Accounting Center of Kyiv City State Administration**Kyiv, Kosmichna Str. 12-a, 02192**Головний інформаційно-обчислювальний центр Київської міської державної адміністрації,
м. Київ, вул. Космічна, 12-а, 02192,*

Анотація. Розглянуті економічні моделі ринку житла і житлово-комунальних послуг у історичному контексті (в умовах економічного розвитку, кризи та стабільності), їхня сучасна реалізація у ЄС. Проаналізована структура власності на житло і форми державної підтримки у житловому забезпеченні країн ЄС та України. Проведені співставлення з економічними умовами країн. Ураховуючи штучність формування інституту приватної власності у житловій сфері, низькі темпи житлового будівництва, зношеність житлового фонду, низький рівень доходів громадян - зроблений висновок щодо неможливості домінування приватної власності на житло, необхідності посилення ролі держави у створенні житлового фонду соціального призначення.

Ключові слова: житло, ринок, власність, політика, держава.

Вступ.

Моделі економічних відносин суб'єктів у житловій сфері розглянемо з охопленням таких основних учасників, як підприємства, що надають житлово-комунальні послуги, мешканці – споживачі послуг та держава або органи місцевого самоврядування, які формують правове поле діяльності суб'єктів та за певних умов надають їм фінансову підтримку.

Історичний аналіз моделей формування економічних відносин у житловій сфері показує, з одного боку, їхню багатоваріантність, а з іншого – наявність у кожній моделі специфічного для певних економічних умов інституційного механізму.

Різні моделі описані і проаналізовані у роботах українських науковців Н.І Олійник [1], Т.В. Ніколаєвої [2], а також у російських публікаціях [3] та інших, доповнимо актуалізованими висновками стосовно вирішення наявної в Україні специфічної проблеми недостатності коштів власників приватизованих квартир для нормального утримання, експлуатації та відтворення житла.

Основна частина. Ринкова модель в умовах економічного розвитку (дореволюційна Росія). Розвиток економіки, починаючи з 1830 року, викликав бурхливий приплив людей у міста, що зумовило прискорення темпів житлового будівництва. За таких умов розширення житлового фонду забезпечувалося головним чином за рахунок будівництва *дохідних будинків* (у Петербурзі - 95% житлового фонду, у Москві – 40%). Середня річна дохідність будинку складала 8,5% його вартості. Це сприяло широкому залученню приватних коштів у сферу будівництва, будучи частиною загального інвестиційного процесу в економіці.

Крім інвестицій у дохідні будинки, люди із середніми доходами об'єднувались як співінвестори і співвласники у *будівельних товариствах* на



зразок сучасних ЖБК або ОСББ. При цьому виникало два типи подібних товариств. Метою одних було отримання прибутку від оренди або вигід від власної експлуатації, а інших - благодійність. В останньому випадку з коштів членів формувався інвестиційний фонд, який витрачався на придбання земельних ділянок і будівництво відносно дешевих житлових будинків. При цьому отримані доходи у вигляді квартирної плати направлялися цілком на нове будівництво. Отримати квартиру могли лише люди, що мали заробіток не більше встановленого. Така модель у наших теперішніх умовах відсутня.

Іншою моделлю фінансової організації будівництва житла у дореволюційній Росії були *будівельні спілки*, які надавали довгострокові позики членам, даючи їм можливість будувати житло для себе. Поступово функції цих спілок розширювалися, нагадуючи форми сучасного *іпотечного кредитування*.

Характерним для дореволюційної Росії було і те, що підприємцями широко застосовувалися *дотації квартирної плати* для робітників. Так, у 1899 році було встановлено, що 71,8% робітників користувалися приміщеннями для житла, наданими підприємствами, у тому числі 49% проживали безкоштовно.

Таким чином, в умовах економічного розвитку у житловому забезпеченні можуть діяти переважно ринкові механізми, а житло фактично будується і обслуговується у контексті місцевих потреб у робочій силі без участі державного та муніципального фінансування.

Державна і муніципальна підтримка житлового будівництва в умовах економічного спаду (США). Участь держави в житловому будівництві уперше проявилася, починаючи з 1930-х років, на фоні економічної кризи, збільшенням числа безробітних та осіб, які не мали можливості платити за житло. Втручання федерального уряду призвело до реорганізації всієї системи приватного фінансування житлового будівництва за рахунок видачі гарантій кредитним установам і надання їм кредитів. Це дозволило людям з обмеженими статками купувати житло з початковим невеликим внеском і пільговими умовами кредиту. Починаючи з 1937 року, стала проводитися в життя програма муніципального житлового будівництва, спрямована на забезпечення житлом малозабезпечених і незаможних верств населення.

Виконання федеральної програми муніципального житлового будівництва здійснювали створені місцевою владою управління. Ці управління будували або купували багатоквартирні житлові будинки, малоповерхові забудови, а в деяких випадках і односімейні будинки трьома способами:

- купували землю, замовляли розробку проектної документації і на конкурсній основі залучали будівельну фірму за найменшу ціну;
- купували нову житлову забудову у приватної будівельної фірми чи фірми-забудовника, яка спеціалізувалася на будівництві житла на своїх земельних ділянках для подальшого продажу;
- брали в оренду у власника закінчену житлову споруду і від свого імені здавали квартири сім'ям з низькими доходами. Незаможні платили за житло не більше 30% свого доходу. Якщо квартира обходилася дорожче, то різниця покривалася за рахунок урядових (центральных) дотацій. Наймати квартиру в



муниципальному будинку мали право лише сім'ї з обмеженими доходами. Розмір цього обмеження встановлювався місцевими управліннями і залежав від сформованого в даному районі середнього розміру заробітної плати.

Для населення з низькими доходами у США будувалися і багатоповерхові будинки. На основі таких будинків зводиться автономний житловий комплекс з 5 - 10 будинків різної поверховості. У перших поверхах вбудовують продуктові та промислові магазини, комунальні установи, школи, спортивні споруди, басейни, гаражі з автосервісом. Квартири в таких будинках мають три і більше кімнат. Вартість квартири в такому будинку є цілком доступною для сімей з низькими доходами. Однак широкого поширення цей вид житла в США не отримав.

Інтерес для нас представляють *кондомініуми* у США. Американське законодавство до спільної власності у багатоквартирних будинках відносить землю, будинок і елементи загального користування. Розміри внесків на обслуговування та ремонт, який всі члени асоціації зобов'язані вносити на колективні цілі, визначаються розміром частки кожного власника житла у спільному майні.

Тож об'єкт і механізм спільної власності, на відміну від України, чітко визначені і підкріплені механізмом спільної відповідальності, яка можлива при відносній достатності доходів на придбання, утримання і експлуатацію житла.

Крім комунального житла, особливу роль у сфері відтворення житлового фонду у США відігравали і відіграють фірми-забудовники (девелопери), які ведуть житлове будівництво за власними проектами, на власних земельних ділянках для здачі готового будинку або квартир у найм за схемою дохідного будинку. Як правило, ці фірми належать великим промисловим, банківським або торговим корпораціям.

Спільна власність в умовах економічної стабільності та рівності доходів мешканців (Німеччина). Значну роль у забезпеченні житлом середньо- і малозабезпечених груп населення відіграють *житлові кооперативи*. Однак на сьогодні кооперативні будинки старіють і зносяться, а кількість кооперативів, що "відродились", зменшується.

Натомість, *кондомініуми* поєднують приватне володіння квартирою в багатоквартирному житловому будинку та спільне володіння житловим будинком та іншим нерухомим майном, що входить до складу домоволодіння. Німецьке законодавство встановлює, що членство в об'єднанні настає автоматично (разом з правом власності на квартиру) і жоден із власників не може відмовитись від вступу до товариства. Об'єднання співвласників житла є керівним органом. Воно здійснює свої повноваження через рішення, що приймаються загальними зборами членів об'єднання. У невеликих будинках управління часто здійснює один з домовласників на добровільній основі. Великі кондомініуми наймають для цього керуючі компанії.

Об'єднання співвласників житла затверджує річний план діяльності, приймає бюджет і рішення про необхідні інвестиції. Рішення є обов'язковими для всіх власників житла, а невиконання такого рішення передбачає



притягнення до суду. Як крайній захід, судом може бути накладено стягнення на квартиру, яка може бути продана з метою погашення збитків.

Ця модель прийнятна для співвласників подібного рівня доходів і передбачає майнову відповідальність. Державна підтримка за наявності власності відсутня.

Соціальне житло для незаможних верств (Франція). Сектор соціального житла у Франції є важливою складовою державної житлової політики, спрямованої на підтримку і створення належних умов проживання малозабезпечених верств населення. Достатньо зазначити, що із 21,5 млн індивідуальних житлових будинків і квартир, призначених для постійного проживання, близько 3 млн – приватне житло, призначене для найму, а майже 3,5 млн (16 %) припадає на соціальний сектор. Більша частина цього житла являє собою великі (більше ніж 1000 квартир) житлові комплекси, збудовані у 1960-х рр., які розташовані на віддаленій від центра міста території. Соціальне житло Франції не підлягає приватизації, хоча це питання дискутується. Його будівництво, реконструкція й утримання забезпечуються державою.

У сфері управління й обслуговування соціального житлового фонду діють правила, які відрізняються від управління приватним сектором. Так, держава обмежує й чітко регулює розмір орендної плати за житло, яка, у свою чергу, встановлюється залежно від поверховості та місцезнаходження будинку, доходу й складу сім'ї і не може перевищувати граничного розміру. При цьому квартиронаймач за плату забезпечується всім комплексом житлових послуг (технічне обслуговування, ремонт, вода, електрика тощо).

У Франції накопичено величезний досвід управління житловим сектором. У сфері утримання приватного житла адміністрація міста, перш за все, стежить за санітарним станом будівель, їх нормальним функціонуванням і зовнішнім виглядом. Існує правило, відповідно до якого домовласник один раз на десять років зобов'язаний приводити в належний вигляд фасад будинку. Якщо такі роботи не здійснюються, адміністрація міста самостійно проводить роботи, але з наступною їх оплатою домовласником.

Аналіз історичного досвіду моделей володіння та управління житлом доповнимо аналізом сучасних моделей європейських країн. У країнах ЄС сформувалася у кожній своя структура власності і користування житлом (рис. 1).

В Україні, подібно до Естонії, Румунії та Болгарії, абсолютно домінує штучно (політично) сформована приватна власність на житло (95,5 % площ).

Натомість, загалом видно, що по мірі економічного розвитку країн росте частка найманого за ринковими цінами житла і зменшується частка власного житла. Тому у дослідженнях європейських фахівців і звертається увага на різні інституційні особливості країн, що і викликало відмінності у формах власності, зокрема: політичні рішення; житлове законодавство; система фінансування, кредитування і оподаткування у житловій сфері; система соціальної підтримки; розподіл доходів населення; рівень урбанізації; національно-культурні традиції тощо.

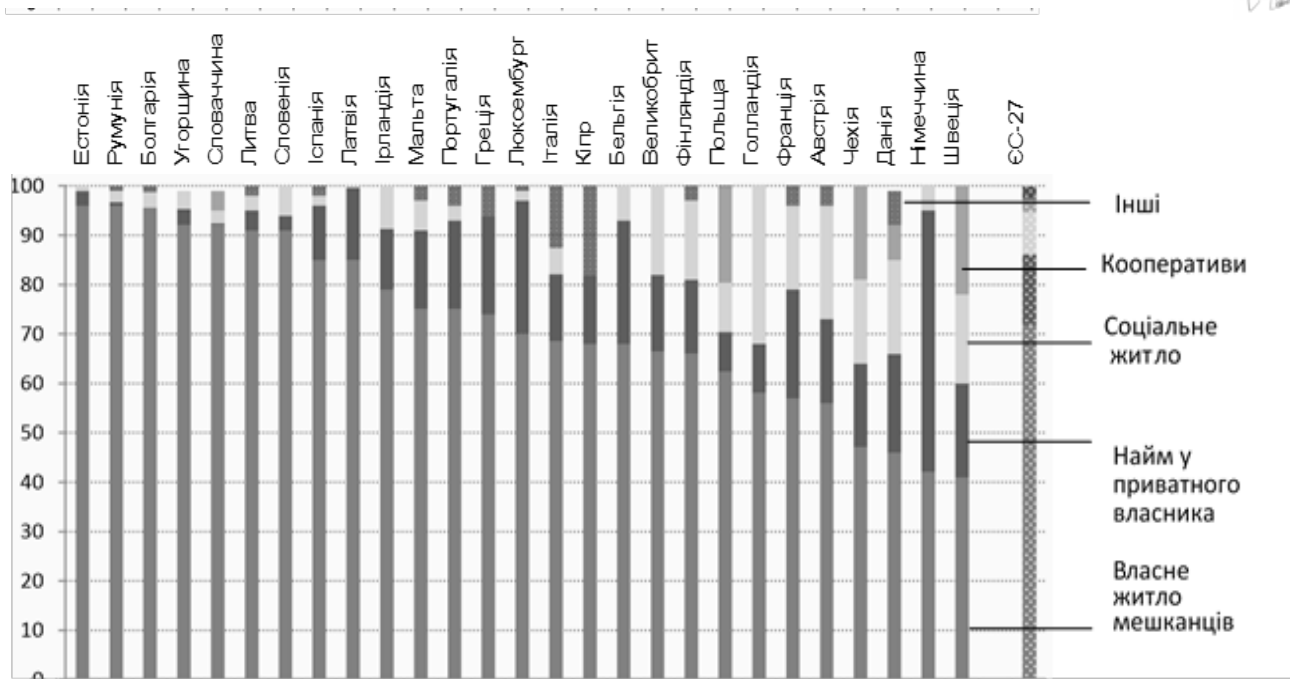


Рис. 1. Структура власності на житло у країнах ЄС

Джерело: складено автором на основі даних CECODHAS Housing Europe Review 2012

Окремо відмічаються наслідки масової приватизації житла у постсоціалістичних країнах. Слід мати на увазі, що така приватизація фахівцями загалом не вважається ефективною. Особливо стосовно України, де якість житла була нижчою і накопичувалися потреби у капітальних ремонтах, суцільна приватизація, створення ОСББ та останні нормативні акти щодо утримання будинків за рахунок мешканців видаються фінансово необґрунтованими.

Історичні особливості у формуванні моделі житлового забезпечення за формами власності та способами державної підтримки зумовлюють відмінності у вартості житла у різних країнах і не дозволяють проводити прості порівняння.

Відмінності між країнами щодо інституту житла згруповані у чотири типи, як відображають соціальну політику держави у житловій сфері за низкою критеріїв (табл. 1).

За такою класифікацією видимими стають протиріччя вітчизняної, ніби ліберальної моделі з рівнем економічного розвитку, ринковою та фінансовою інфраструктурою у країні.

Відмінність полягає і у тому, як відображаються у статистиці витрати, пов'язані з житлом, із урахуванням форм власності. Науковий підхід полягає у тому, що відсутність деяких витрат у власників-мешканців порівняно з наймачами житла має бути замінена розподілом їхніх капітальних витрат у часі. Це відображається у показнику умовної ренти (*Imputed Rent*). Тобто, у статистиці ЄС річні витрати домогосподарств – власників житла приймаються рівними витратам з найму житла на ринкових умовах, що забезпечують процес відтворення. В Україні облік і статистика житла не надають такої інформації.



Таблиця 1

Відмінності типів житлової політики деяких держав

Критерії	Північний Чехія, Данія, Голландія, Польща, Швеція	Ліберальний Ірландія, Фінляндія, Норвегія	Корпоративний Бельгія, Німеччина, Франція, Австрія	Середземно- морський Іспанія, Італія, Португалія
Дотації держави	Високі	Низькі	Досить високі	Низькі
Розшарування	Незначне	Значне (за доходами)	Значне (за соціальним статусом)	Значне
Співіснування різних організацій	Домінування держави у соціальному житті, неприбуткові організації	Домінування учасників ринку, індивідів	Сім'я, неприбуткові приватні організації	Сім'я і родина, приватні організації, церква
Цілі житлової політики	Загальний високий рівень якості житла і послуг	Другорядні, доповнюючі інші цілі	Соціальне розшарування, сімейна ініціатива на ринку житла	Несуттєві
Субсидування споживання	Державне регулювання ринку	На основі аналізу засобів існування для незначної частини населення	Відповідно до потреб та аналізу засобів існування	Сімейне, за власною ініціативою
Оподаткування (умовна рента, майно, рентний дохід)	Різняться	Податкові пільги підтримують найм за ринковими цінами	Різняться	Низький рівень, неформальні шляхи зменшення
Ціноутворення і регулювання	Сильний вплив держави	Дерегуляція, ринкове обґрунтування	Обмежений вплив держави	Незначне регулювання
Фінансування	Висока заборгованість, розвинена фінансова система	Висока заборгованість за іпотекою, розвинена фінансова система	Середня заборгованість, звичайний фінансовий ринок	Незначний ринок фінансування

Джерело: складено автором

В Україні, де ринок найму житла нерозвинений і ціни деформовані, отримати дані щодо вартості відтворення житла важко. Тому абсолютні і відносні цифри виявляються заниженими. Жодним чином не знаходить відображення вартість отриманого у результаті приватизації житла, яке насправді у ситуації, що склалася, виступає як даність, а не результат приватного нагромадження домогосподарств, що циклічно повторюватиметься після закінчення терміну експлуатації наявних будинків.

Тому безальтернативним є створення інших, неприватних моделей домоволодіння, де можливе відтворення житлового фонду.

У середньому, в країнах ЄС майже 70% домогосподарств є власниками свого житла (на що вплинули постсоціалістичні країни), з яких 44% є власниками без іпотеки та 21% продовжують сплачувати іпотечні платежі. Майже третина домогосподарств винаймає житло. Наймане житло, на відміну



від іпотечного кредитування, не потребує наявності у домогосподарства значних фінансових накопичень, позитивно впливає на мобільність робочої сили.

Модель найманого житла передбачає наявність двох основних сегментів:

1. *Соціальне житло*. Сутність цього різновиду житла полягає у тому, що плата за нього може бути істотно нижчою від ринкової ціни: повних витрат на відтворення або витрат на утримання і експлуатацію. У країнах ЄС частка соціального житла складає від 0% (Кіпр, Греція) до 31 % (Нідерланди) домогосподарств. В середньому 12 % домогосподарств країн ЄС винаймають соціальне житло, ще 3% проживають у безкоштовних приміщеннях.

Економічна особливість «соціальних домовласників» полягає у тому, що вони не отримують принаймні прибутку. Плата покриває витрати на спорудження, утримання та капітальний ремонт, а також експлуатацію, іноді - лише витрати на експлуатацію, у рідкісних випадках житло надається безкоштовно (рис. 2).

Експлуатація, комунальні послуги	Утримання будинку, поточні ремонти	Капітальні ремонти	Спорудження будинку	Прибуток власника
----------------------------------	------------------------------------	--------------------	---------------------	-------------------

Рис. 2. Структура витрат і прибутку для власника житла

Джерело: складено автором

В Україні сегмент найманого житла із платою значно нижчою від ринкової – є дуже незначним. Його основу складають державне житло, яке не було приватизоване, а також відомче (службове) житло. Кількісно сегменти житла описані у табл. 2.

При цьому слід врахувати, що в Україні зміст поняття «соціальне житло» є вузьким, ніж у європейських країнах. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає соціальне житло як житло, що: 1) надається безоплатно; 2) надається на підставі договору найму на певний строк; 3) надається громадянам України, які потребують соціального захисту. Право на отримання соціального житла мають громадяни, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті, де вони проживають, та прожиткового мінімуму. Говорячи про соціальне житло в Україні, слід врахувати існування квартирної обліку, який передбачає надання громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, незалежно від їхніх доходів, житла на безоплатній основі. Таке соціальне (за своїм змістом) житло надається у приватну власність, а його отримувачем досить часто є категорії населення, які не потребують соціального захисту. На нашу думку, зазначений механізм порушує принцип соціальної справедливості.



Таблиця 2

Власність на житло в Україні

Тип власності	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
приватне (приватизоване, куплене) житло, власність кооперативу	95,5	93,4	99,6
державне	0,6	0,8	0,2
відомче	0,2	0,3	0,1
наймають у фізичних осіб	3,7	5,5	0,1

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

2. *Найм на ринку житла.* Цей сегмент займає значне місце в країнах ЄС. У середньому 12% домогосподарств винаймають житло у приватних власників на комерційних засадах. Найбільшою частка комерційного найманого житла в Німеччині, Швеції, Бельгії, Австрії, Франції. В Україні, ураховуючи непрозорість ринку, важко оцінити, скільки домогосподарств винаймали житло у фізичних осіб.

Таким чином, сьогодні в Україні будівництво соціального житла практично відсутнє, в той час як в багатьох інших країнах таке будівництво є важливою складовою державної житлової політики. Так, державна програма Російської Федерації «Забезпечення доступним і комфортним житлом та комунальними послугами громадян Російської Федерації» передбачає збільшення частки введення соціального житла від загальної площі у багатоквартирних будинках до 7,4 % до кінця 2015 р., 8,8 – до кінця 2017 р. 10 % – до 2020 р.

Реалізовувати проект будівництва соціального житла почала Білорусь, де у найближчі 5 років планується побудувати не менше 1 млн кв. м. Передбачається, що ціна на нього буде цілком доступною для громадян республіки – вдвічі меншою від ціни найму у комерційному секторі.

Активне будівництво соціального житла здійснюється в Китаї. Планується, що орендна плата буде на 40 % нижчою від комерційної.

Розвиток сектору соціального житла має стати важливим напрямком державної житлової політики. Для реалізації зазначеної стратегії, на нашу думку, необхідно здійснити наступні кроки:

- забезпечити розробку та реалізацію *Державної програми створення сектору соціального житла в Україні*. Така програма має передбачати поетапне (за 10 років) збільшення частки соціального житла до 30-50% від загальних обсягів житлової площі у багатоквартирних будинках, що потребують ремонту (нехай, до 200 млн кв.м). Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації програми за рахунок капітальних ремонтів, модернізації та реконструкції наявних будинків при питомих витратах 500 грн на 1 кв. м, складають 10 млрд грн щорічно.

Очевидно, що основним суб'єктом реалізації програми будівництва доступного соціального житла має бути держава. З метою пожвавлення ринку найманого житла необхідно вжити заходи, які сприятимуть його легалізації.



Основні зусилля державних органів слід направити на створення як для наймодавців, так і для наймачів стимулів для виходу із тіні.

Висновки. Результати аналізу житлової проблеми в Україні свідчать про наступне: обсяги оновлення житлового фонду за рахунок введення нового житла регулюються платоспроможним попитом з боку заможних громадян з урахуванням стартового капіталу у вигляді приватизованих квартир; обсяги капітальних ремонтів були недостатні, а це прискорило вибуття житлового фонду; в умовах перекладення на власників квартир витрат на капітальні ремонти частка населення, яке фінансово неспроможне придбати або капітально відремонтувати (відтворювати) власне житло у багатоквартирних будинках, складає більшість.

На нашу думку, зберегти і відновити кількісно і якісно наявний житловий фонд з комунальними послугами без зміни моделі житлової політики і механізмів управління нереально.

Ураховуючи наведені вище аргументи, потрібно відмовитись від державної житлової політики, яка орієнтується переважно на розвиток приватної власності на квартири при спільній власності на будинки і відпускає ситуацію на самоплив. Нова політика має виходити, по-перше, з балансу фінансових можливостей та потреб суспільства щодо житла, а по-друге, з необхідності комбінації приватної власності на квартири і створення ОСББ з розвитком та поширенням комунальної власності (соціальне житло) та приватної власності на будинки, де також може існувати частка соціального (дотаційного за вартістю експлуатації) житла.

Треба також мати на увазі і потреби в оновленні комунальної інфраструктури, адже відповідні капітальні витрати, як і у житлі, лягають на споживачів, громаду або державу та приватних інвесторів.

Література:

1. Олійник Н. І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом / Н. І. Олійник // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2009. - № 3. – С. 212 - 216.
2. Николаева Т.В. Механизм эксплуатации жилищного фонда в условиях реформирования коммунального хозяйства постсоциалистических стран / Т.В. Николаева, А.А. Щербина // Международное право и проблемы интеграции: научно-аналитический и практический журнал. – Баку: Бакинский государственный университет. - 2011, № 4 (28). - С. 255 - 261.
3. Глазунов С.Н. Жилищный вопрос в России / С.Н. Глазунов, В.С. Самошин. – М.: Изд-во "Омега", 2008. - 106 с.
4. Alice Pittini. Housing Affordability in the EU. Current situation and recent trends. CECODNAS, Year 5 / Number 1, January 2012. - 12 p.

Abstract.

The economic models of the housing and communal services market in the historical context (in terms of economic development, crisis and stability), their modern implementation in the EU are considered. The structure of housing ownership and forms of state support in housing maintenance



in EU countries and Ukraine are compared and analyzed.

The results of the analysis of the housing problem in Ukraine testify to the following: the volume of renewal of the housing stock due to the introduction of new housing is regulated by solvent demand from wealthy citizens, taking into account the start-up capital in the form of privatized apartments; the volume of major repairs was insufficient, which accelerated the release of the housing stock; in the conditions of transferring to the owners of apartments the cost of capital repairs, the proportion of the population that is financially unable to buy or major repair (to reproduce) their own housing in multi-apartment buildings is the majority.

Taking into account the artificial formation of private property in the housing sector, low rates of new housing construction, depreciation of the housing stock, low income of citizens - the conclusion is reached regarding the impossibility of dominant private ownership of housing, the need to strengthen the role of the state in the creation of social housing stock.

In our opinion, to preserve and restore quantitatively and qualitatively the housing stock with communal services without changing the model of housing policy and management mechanisms is unrealistic.

Considering the above arguments, it is necessary to abandon the state housing policy, which focuses mainly on the development of private ownership of apartments with joint ownership of houses and releases the situation to gravity. The new policy should come, firstly, from the balance of financial and housing needs of the society, and secondly, the need for a combination of private ownership of flats and the creation of condominiums with the development and spread of communal property (social housing) and private ownership of houses.

It is also necessary to keep in mind the need to upgrade the communal infrastructure, since the corresponding capital expenditures lie on the consumers, the community or the state and private investors.

Key words: housing, market, property, politics, state.

References

1. Oliynyk N.I. (2009). Zarubizhnyi dosvid upravlinniya zhytlovym fondom [Foreign experience of housing stock management] in *Derzhava ta regiony* [State and regions]. Series: Public administration, # 3, pp. 212 - 216.
2. Nikolaieva T.V. Shcherbina A.A. (2011). Mehanizm ekspluatazyi zhylishchnogo fonda v uslovijah reformirovanija kommunalnogo hoziajstva postsocialisticheskikh stran [Mechanism of housing stock operation in circumstances of reforming of post socialist countries municipal economy] in *Mezhdunarodnoe parvo i problemy integracyi* [International law and integration problems], #4 (28), pp. 255 - 261.
3. Glazunov S.N. (2008). Zhylishchnyi vopros v Rossii Housing question in Russia]. Moscow: *Omega*. - 106 p.
4. Pittini A.(2012). Housing Effordability in the EU. Current situation and recent trends. *CECODNAS*, Year 5 / Number 1, January 2012. - 12 p.

Науковий керівник: д.е.н., проф. Ніколаєв В.П.

Стаття надіслана 29.01.2018

© Щербина А.А.